

MIEUX VIVRE Votre Argent

N°259 - Juillet/août 2002



Malheureux associés des SCPI Méhaignerie qui ont bien du mal à céder leurs parts même avec une décote pouvant aller de 25% à 50%. Le seul espoir de limiter leurs pertes est d'attendre la liquidation de la société et la cession de ses logements "à la découpe", c'est-à-dire lot par lot, ce qui peut prendre plusieurs années. C'est dans cette situation de blocage qu'intervient l'offre de Paref. Cette société propose le rachat immédiat des parts de 28 Sociétés civiles de placement immobilier (voir liste ci-dessous), dont 14 Méhaignerie, à un prix sensiblement supérieur à celui du marché secondaire.

"Le Gré à Gré n'est pas mort !"

Pour l'instant, il s'agit d'une vente directe entre le détenteur des parts et l'acquéreur. *Le gré à gré n'est pas mort, la réforme du marché secondaire ne l'a pas tué*, s'exclame Hubert Lévy-Lambert, le dirigeant de Paref. Cette phase de ramassage est le préambule à un projet plus ambitieux. "En septembre, nous lancerons une offre globale conditionnelle sur douze Méhaignerie", poursuit-il. Comme dans une OPA boursière, l'offrant se réserve la faculté de n'acheter les titres que s'il en est apporté un nombre suffisant. Hubert Lévy-Lambert ne cache pas ses objectifs, qui vont plus loin que la simple recherche de plus-value. Il souhaite devenir majoritaire dans le capital de ces SCPI, afin d'en prendre le contrôle et d'en changer la gérance. Les dirigeants de l'ASPIM, l'association professionnelle des SCPI s'offusquent d'une telle tentative de coup d'état dont l'auteur est presque l'un des leurs : il est aussi le dirigeant fondateur de la Sopargem, société de gestion des SCPI Novapierre 1, Pierre 48 et Propierre 1. Mais, candidate à l'ASPIM depuis dix ans, la Sopargem n'y a jamais été admise.

Feu vert de la COB.

Dans cette histoire, la COB s'est montrée plutôt hésitante. Le 18 avril 2002, elle prétendait que "l'opération envisagée (par Paref) n'était pas réalisable". Elle y a finalement donné son feu vert le 3 juin. Quant aux gérants des SCPI concernées, ils n'ont rien trouvé de mieux pour se défendre que d'opposer un refus d'agrément à la société Paref. La palme revient à Antin-Vendôme, la société de gérance de BNP Paribas, qui s'est dépêchée de soumettre au vote de l'assemblée générale d'Investipierre l'incorporation d'une clause d'agrément dans les statuts de cette SCPI, qui n'en contenait pas. Comment peut-on faire appel public à l'argent des épargnants pour ensuite leur refuser de vendre comme ils veulent ?

Ces SCPI ont peur sur Internet

SCPI	GRUPE	Prix (1) Parts en €
Capital Pierre 1 (C)	Parisiennes Gérance	88
Capital Pierre 1 (C)	BNP Paribas	275
Capital Pierre 2 (C)	BNP Paribas	175
Capital Pierre 2 (C)	UFG Crédit Mutuel	750
Crédit Mutuel Habitat 2 (M)	UFG Crédit Mutuel	900
Crédit Mutuel Habitat 3 (M)	UFG Crédit Mutuel	900
Elysées Lafayette Résidence (M)	COF HSB	650
Elysées Résidence 2 (M)	COF HSB	460
Fructuhabitat (M)	Natexis BP	200
Généhabitat plus (M)	Société Générale	452
Hausmann Immobilier (C)	Crédit Agricole	260
Hoche Placement Pierre (C)	NSM	540
Immo Porte (M)	La Poste	814
Investisone 1 (PV)	UFG Crédit Mutuel	110
La Rente Immobilière (C)	Simco	260
Les SCPI Croissance (PV)	Crédit Lyonnais	1300
Les SCPI Habitat (M)	Crédit Lyonnais	1200
Lippierre 1 (R)	Colfigest	115
Lippierre 2 (M)	BNP Paribas	300
Natio Habitat 2 (M)	Crédit du Nord	870
Navigem (M)	Crédit du Nord	900
Pierre Escorial Habitat (M)	Cliger	800
Propierre 1 (C)	Colfigest	1441
Propierre 2 (C)	Colfigest	180
Sopargem (C)	Parisiennes Gérance	120
Unionone 4 (M)	Crédit Agricole	420
Unionone 5 (M)	Crédit Agricole	470
Unionone 6 (M)	Crédit Agricole	430
Unionone Patrimoine (PV)	BNP Paribas	740

C = Coopération immobilière, M = Méhaignerie, PV = plus-value, R = résidence
 (1) Valeurs en € par part indiquées sans effet de l'impôt au 12 juin 2002. Elles sont susceptibles de varier. Pour les conditions de cession, se reporter au site Internet : www.paref.com