

vendredi 13 septembre 2002

## IMMOBILIER La pierre papier profite des déboires de la Bourse

### Le marché des SCPI en plein renouveau

Elsa Bembaron

(...) d'ici à la fin du mois, les porteurs de parts de certaines SCPI Méhaignerie devraient recevoir, via leur société de gestion, les détails d'une offre lancée par Peref (qui s'appuie désormais sur JP Morgan Chase et O'Connor) pour le rachat de leurs parts. "La particularité de cette offre est qu'elle ne sera exécutée que si la demande est totalement satisfaite, c'est-à-dire si Peref obtient au moins 50 % des parts", précise Frédéric Danos, avocat chez Landwell et Associés, qui ajoute que "les offres seront, comme la loi le prévoit, inscrites à peine de nullité sur le registre et émises à prix fixe". Peref n'a pas encore communiqué ses prix, mais affirme vouloir racheter ces parts avec "une décote de 15 % à 20 % par rapport à la valeur de réalisation actuelle". Les sociétés de gestion des SCPI informeront les associés concernés, mais attendent les détails de l'offre pour prendre position. Peref table sur un retournement du marché immobilier, qui serait généré par la mise sur le marché de nombreux immeubles de logement détenus par des institutionnels. "Lorsqu'une SCPI est mise en liquidation, il faut plusieurs années pour vendre l'intégralité de son patrimoine. Nous proposons aux associés de céder immédiatement leurs parts, et donc d'encaisser tout de suite du cash. Nous prenons le risque de porter les parts jusqu'à la liquidation complète de la société", ajoute Hubert Lévy-Lambert, directeur général de Peref.

C'est d'ailleurs une des autres interrogations des sociétés de gestion, si Peref devient majoritaire dans certaines SCPI, avec d'autres associés, les intérêts de ces derniers seront-ils défendus au mieux ? Peref sera-t-il à même de mener à bien la dissolution-liquidation des SCPI ? "Et quitte à liquider une SCPI, nous préférons mener cette opération nous-mêmes", ajoute Alain Lemaître, président du directoire du Clam Immobilier (la nouvelle structure de gestions du Crédit Lyonnais). En effet, la société de gestion perçoit une commission de 1 % sur les ventes en bloc et de 2 % sur les ventes à la découpe ! La plupart des SCPI Méhaignerie sont, en effet, mises en liquidation par les sociétés de gestion, ou vont bientôt l'être, l'avantage fiscal s'éteignant. Généralement, les associés sont remboursés au fur et à mesure que la trésorerie disponible le permet, jusqu'au terme des cessions d'immeubles. "Nous vendons les biens par lots ou par immeubles entiers, en privilégiant la première solution, qui permet d'obtenir les tarifs les plus attractifs", ajoute Alain Lemaître.