



Réf. : 2020001214

N° AMF :

Le Président

Monsieur Eric PINON
Président
AFG
Monsieur Frédéric BÔL
Président
ASPIM

Par email : e.pinon@afg.asso.fr;
frederic.bol@swisslife-am.com

Paris, le 17 avril 2020

Objet : Abandon éventuels des loyers

Monsieur le Président,

Vous m'avez interrogé sur la manière dont l'AMF analyserait l'abandon éventuel par les SCPI et les OPCI grands publics de trois mois de loyers dus par les entités de petite taille visées par une mesure de fermeture administrative dans le cadre de l'urgence sanitaire ainsi que l'a préconisé le Ministre de l'Economie et des Finances.

Concrètement il s'agirait des établissements qui ne peuvent plus accueillir du public conformément aux arrêtés des 14 et 15 mars 2020 portant diverses mesures relatives à la lutte contre la propagation du virus covid-19 et qui auraient moins de 10 salariés.

L'article L. 533-22-2-1 du code monétaire et financier prévoit que « *les sociétés de gestion de portefeuille agissent d'une manière honnête, loyale et professionnelle, servant au mieux les intérêts des investisseurs* ».

Il est clair qu'un abandon de loyers par une société de gestion de portefeuilles qui ne serait pas soigneusement justifié serait perçu comme étant contraire à l'intérêt des associés de SCPI et porteurs de parts ou actionnaires d'OPCI et serait donc probablement contesté, notamment par le conseil de surveillance de ces entités.

Il m'apparaît cependant que l'intérêt des porteurs, qui doit être l'objectif poursuivi par les gérants est compatible avec un tel abandon dans le cas d'espèce s'il est bien limité à trois mois et concerne les seuls loyers.

J'observe en effet que ces locataires sont objectivement fragilisés par la mesure de fermeture et ne bénéficient que d'une aide limitée de l'Etat pour couvrir leurs charges fixes. Il y a donc un risque très fort qu'ils ne puissent régler leurs loyers et reprendre leurs activités si ces loyers étaient exigés. Au-delà même de la non-perception desdits loyers, des locaux vides réduiraient la valeur des patrimoines des SCPI et OPCI. Dès lors qu'un traitement systématique locataire par locataire s'avèrerait à la fois complexe à mettre en œuvre et probablement très peu productif, le fait de prendre une mesure générale pour les plus-petits d'entre eux et de réserver d'éventuelles négociations aux plus importants, me paraît être une solution pragmatique tout à fait acceptable.

Il serait naturellement souhaitable qu'une telle approche, si elle est retenue, couvre l'ensemble de la profession et soit également mise en œuvre par les fonds de droit étrangers, que leur société de gestion soit française ou non.

Certains de ces fonds servant de support à des produits d'assurance vie, je fais copie de ce courrier au Gouverneur de la Banque de France, président de l'ACPR, et à la présidente de la FFA.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.



Robert OPHÈLE