

**FR**

**FR**

**FR**



COMMISSION DES COMMUNAUTÉS EUROPÉENNES

Bruxelles, le 30 mars 2007  
C(2007) 1403

**DÉCISION DE LA COMMISSION**

**du 30 mars 2007**

**instituant un groupe d'experts sur les fonds ouverts d'investissement dans l'immobilier**

## DÉCISION DE LA COMMISSION

du 30 mars 2007

### instituant un groupe d'experts sur les fonds ouverts d'investissement dans l'immobilier

LA COMMISSION DES COMMUNAUTÉS EUROPÉENNES,

vu le traité instituant la Communauté européenne,

vu la directive 85/611/CEE du Conseil du 20 décembre 1985 portant coordination des dispositions législatives, réglementaires et administratives concernant certain organismes de placement collectif en valeurs mobilières (OPCVM)<sup>1</sup>, et notamment son article 2,

considérant ce qui suit:

- (1) L'article 3 du traité instituant la Communauté européenne a assigné à la Communauté et aux États membres la mission d'assurer la création d'un marché intérieur, caractérisé par la suppression entre les États membres des obstacles à la libre circulation des biens, des personnes, des services et des capitaux.
- (2) La Directive du Conseil et du Parlement concernant certains organismes de placement collectif en valeurs mobilières (OPCVM)<sup>2</sup> a créé le cadre légal pour la commercialisation transfrontière des fonds d'investissement coordonnés.
- (3) Le livre blanc sur l'amélioration du cadre du marché unique des fonds d'investissement dans l'UE adopté par la Commission le 15 novembre 2006<sup>3</sup> observe qu'une portion importante du marché des fonds d'investissement reste en dehors du champ d'application du cadre réglementaire européen. Le Livre blanc cite les fonds d'investissement dans l'immobilier ouverts comme un exemple de ces produits
- (4) Bien que les fonds ouverts d'investissement dans l'immobilier ne puissent être actuellement agréés comme des OPCVM coordonnés, ils sont dans plusieurs États membres largement accessibles pour l'investisseur grand public et, souvent, réglementés au niveau national. Le fait que ces fonds ne puissent bénéficier des libertés de marché unique qui sont prévues par la directive OPCVM pour d'autres types de fonds grand public se traduit par une limitation du choix des produits d'investissement disponibles pour l'investisseur grand public et peut avoir des conséquences négatives pour la concurrence et l'efficacité du marché. En outre, le besoin d'assurer un niveau de protection des investisseurs très élevé doit également

---

<sup>1</sup> JO L 375 du 31.12.1985, p.3. Directive modifiée en dernier lieu par la directive 2005/1/CE du Parlement européen et du Conseil (JO L 79 du 24.03.2005, p. 9).

<sup>2</sup> Directive 85/611/CEE du 20 décembre 1985 (JO L 375 du 31-12-1985, p. 3) modifiée, entre autres, par les Directives 2001/107/CE ("directive société de gestion") du 21 janvier 2002 (JO L 41 du 13-02-2002, p. 20) et 2001/108/CE ("directive produit") du 21 janvier 2002 (JO L 41 du 13-02-2002, p. 35)

<sup>3</sup> COM(2006)686 final

être pris en compte dans toute réflexion en matière d'actifs éligibles à l'investissement des fonds coordonnés ou autre changement au cadre réglementaire des fonds coordonnés.

- (5) Conformément au Livre blanc, la Commission s'est engagée à publier en 2008 ses vues sur le caractère approprié d'une action publique au niveau européen en matière de fonds d'investissement grand public non coordonnés. Avant de répondre affirmativement sur le besoin d'une action publique européenne, la Commission recherche des clarifications sur trois sujets:
- (i) Est-ce que les caractéristiques en termes de risques et performances des fonds ouverts d'investissement dans l'immobilier sont telles que ceux-ci puissent être largement accessibles pour l'investisseur grand public sans conseil spécifique?
  - (ii) Étant donné la variété de stratégies d'investissement, de classes d'actifs, de structurations financières et les diverses cultures d'investissement parmi les États membres, la possibilité de mécanismes de passeport amènera-t-elle des bénéfices réels et matériels pour le secteur en question, les investisseurs et plus largement les places de marché si l'on tient compte des coûts réglementaires additionnels et autres conséquences de la mise en place de tels mécanismes?
  - (iii) Si le besoin d'un cadre permettant le marché unique s'avère nécessaire, comment peut-il être réalisé effectivement? Quel est le plus proche la plus efficiente: élargir le périmètre de la directive OPCVM actuelle? Introduire des régimes spécifiques pour chaque produit en parallèle de la directive OPCVM?
- (6) Le Livre blanc prévoit la création d'un groupe consultatif sur les fonds d'investissement dans l'immobilier (grand public) pour analyser ces questions depuis le point de vue des parties prenantes. Le groupe devra se concentrer sur ces produits qui sont spécifiquement offerts aux investisseurs grand public. Ceci suppose de focaliser sur les fonds ouverts (à capital variable) d'investissement dans l'immobilier. Les marchés des fonds fermés (à capital fixe) et autres types de véhicules d'investissement dans l'immobilier (par exemple: les sociétés immobilières cotées) sera considéré par ce groupe pour autant que nécessaire et approprié pour la description des marchés européens des fonds immobiliers and des types et variétés de produits actuellement offerts aux investisseurs grand public. Le groupe d'experts doit fournir la justification d'une éventuelle régulation des fonds d'investissement dans l'immobilier ouverts au niveau européen en comparaison d'autres formes de gestion collective investissant dans l'immobilier.
- (7) Le groupe élaborera un rapport sur la nature et l'importance des barrières qui obèrent le développement des fonds immobiliers ouverts sur une base paneuropéenne. Le groupe conseillera à la Commission si une action européenne produirait des bénéfices significatifs pour l'industrie et les investisseurs; il explorera les différentes options pour réaliser les bénéfices perçus et contribuera aux discussions sur le rapport coût/efficacité de telles actions. Le rapport du groupe d'experts devra être publié. Ce groupe d'experts est nécessaire pour acquérir une compréhension appropriée des enjeux. Le rapport du groupe d'experts servira de point de départ pour de plus amples discussions sur les éventuelles conséquences en termes d'action publique avec les autorités et les parties prenantes, en particulier les associations de consommateurs ou d'investisseurs.

- (8) Le groupe devrait être composé de personnes ayant une expérience professionnelle directe et adéquate en matière de gestion et organisation de produits collectifs d'investissement dans l'immobilier, de fourniture de services à ces entités, ou une expertise dans la recherche ou l'investissement dans l'immobilier, incluant les questions de protection des investisseurs/consommateurs relatives à la gestion d'actifs collective. De plus, des dispositions seront prises pour la participation d'un ou plusieurs observateurs issus d'associations de consommateurs ou d'investisseurs et d'autorités de régulation. Le rapport du groupe sera le produit des travaux des experts, membres du groupe, et ne saura aucunement être considéré comme reflétant le point de vue de la Commission européenne.
- (9) Des règles relatives à la divulgation d'informations par les membres du groupe devront être mises en place, sans préjudice des règles de sécurité de la Commission tel que déterminées dans l'annexe à la Décision de la Commission 2001/844/CE, CECA, Euratom.
- (10) Les données à caractère personnel relatives aux membres du groupe seront utilisées en conformité avec le Règlement (CE) n° 45/2001 du Parlement européen et du Conseil du 18 décembre 2000 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel par les institutions et organes communautaires et à la libre circulation de ces données
- (11) La présente décision donne effet à l'intention de la Commission de créer le groupe d'experts et définit les règles relatives à sa composition et ses méthodes de travail.
- (12) Il apparaît opportun de limiter la période d'applicabilité de la présente Décision. La Commission considèrera à temps l'éventualité d'étendre cette période.

DÉCIDE:

#### *Article 1*

### **Le groupe d'experts sur les fonds ouverts d'investissement dans l'immobilier**

Le groupe d'experts sur les fonds ouverts d'investissement dans l'immobilier, ci-après dénommé "le groupe" est institué par la Commission par la présente décision. Cette décision prend effet le jour de sa publication sur le site Internet de la Commission européenne.

#### *Article 2*

### **Mission**

1. Le groupe a pour tâche de conseiller la Commission par la remise d'un rapport fournissant une analyse claire et appuyée ainsi que des recommandations sur les sujets suivants:
  - i) Les caractéristiques en termes de risques et performances des fonds ouverts d'investissement dans l'immobilier;

- ii) L'importance et le périmètre des bénéfices perçus pour l'industrie et les investisseurs de l'introduction d'un mécanisme de passeport paneuropéen pour les fonds ouverts d'investissement dans l'immobilier. A cet effet, le groupe produira:
- Une description du marché européen des fonds d'investissement dans l'immobilier, incluant les fonds ouverts (à capital variable);
  - Une analyse de la demande existante ou éventuelle pour des fonds ouverts d'investissement dans l'immobilier sur une base transfrontière;
  - Une analyse des barrières au développement paneuropéen des fonds ouverts d'investissement dans l'immobilier;
  - Une évaluation des approches retenues pour les régimes nationaux existant (incluant les régimes fiscaux) en matière de fonds ouverts d'investissement dans l'immobilier; et
- iii) Les options efficaces et les solutions permettant la mise en place d'un cadre de marché unique pour la distribution ou la gestion transfrontières des fonds ouverts d'investissement dans l'immobilier.
2. Ce rapport sera rendu public et discuté avec les autorités des États membres et les parties prenantes. Une fois le rapport achevé, le groupe sera dissous.

### *Article 3*

#### **Consultation**

1. La Commission pourra consulter le groupe sur tout sujet relatif aux fonds ouverts d'investissement dans l'immobilier.
2. La personne présidant le groupe peut conseiller à la Commission qu'il est souhaitable de consulter le groupe sur une question spécifique.

### *Article 4*

#### **Composition – Nomination**

1. Le groupe comprend un maximum de 18 membres.
2. Les membres du groupe sont nommés par la Commission parmi des spécialistes avec des compétences dans les matières mentionnées à l'article 2, sur la base de candidatures directes de personnes physiques ou de propositions d'employeurs ou d'associations nationales ou européennes représentant les intérêts de l'industrie et des investisseurs grand public ainsi que professionnels et ayant démontré un intérêt particulier dans le développement du marché des fonds ouverts d'investissement dans l'immobilier.
3. Dès l'adoption de la présente décision, la Commission invitera ceux qui souhaitent faire partie du groupe à exprimer leur intérêt sous forme d'un courrier, envoyé à la

Commission au plus tard le 27 avril 2007. Les expressions d'intérêt prennent la forme d'une soumission dûment motivée, accompagnée du nom des personnes qui seront désignées pour faire éventuellement partie du groupe.

4. La Commission évaluera l'éligibilité de chaque expert proposé selon les critères suivants:
  - Expertise ou expérience pratique ou opérationnelle dans les matières juridiques, fiscales, comptables (valorisation) et autres relatives aux fonds ouverts immobiliers et autres difficultés relatives au développement de ces activités ou à l'investissement dans ces véhicules sur une base transfrontière. En particulier, les experts proposés doivent avoir une expérience directe et appropriée dans les projets professionnels, la protection des investisseurs/consommateurs ou les sujets relatifs à ces industries leur conférant les connaissances commerciales ou techniques nécessaires au développement de solutions aux questions présentées dans la présente Décision;
  - La mesure dans laquelle les experts proposés contribuent à définir et formuler la stratégie de la société ou l'association à laquelle ils appartiennent, relativement aux sujets couverts par le mandat du Groupe.

Les propositions reçues par la Commission doivent être accompagnées de toute pièce justifiant que les experts proposés remplissent les conditions susmentionnées.

5. La Commission décide de la composition finale du Groupe à partir des propositions éligibles qui ont répondu à l'appel d'offres.

La Commission sélectionne les experts proposés qui présentent la meilleure expertise technique requise dans les questions couvertes par le mandat du groupe d'experts, comme démontré par leur expérience antérieure dans la proposition ou la mise en place de solutions à ce type de problèmes dans la société à laquelle ils appartiennent.

La Commission sélectionne également les experts afin que le groupe comprenne une expertise couvrant toutes les fonctions appropriées en matière de fonds ouverts immobiliers.

En outre, la Commission assure une représentation géographique large et une répartition hommes/femmes équilibrée à partir des propositions reçues.

6. Les experts sont nommés en leur capacité personnelle et doivent conseiller la Commission indépendamment de toute influence extérieure.
7. Les membres du groupe sont nommés seulement dans le but de remplir le mandat confié. Ils restent en fonction jusqu'à la remise du rapport final.
8. Les membres qui ne sont plus en mesure de contribuer effectivement aux travaux du groupe, qui présentent leur démission ou qui ne respectent pas les conditions énoncées au présent article ou à l'article 287 du traité instituant la Communauté européenne, peuvent être remplacés pour la durée restante de leur mandat.

9. Les noms des experts retenus par la Commission et des employeurs qui les ont proposés sont publiés sur le site internet de la DG marché intérieur et services. La collecte, la gestion et la publication des noms des membres sont effectuées conformément aux dispositions du règlement (CE) n° 45/2001 relatives à la protection et au traitement des données à caractère personnel.

#### *Article 5*

#### **Fonctionnement**

1. La Commission organise et préside les réunions du groupe.
2. En accord avec la Commission, des sous-groupes peuvent être mis en place pour examiner des questions spécifiques sur la base d'un mandat défini par le groupe; ils sont dissous aussitôt ce dernier rempli.
3. La Commission peut inviter des experts ou des observateurs ayant des compétences spécifiques sur un sujet à l'ordre du jour à participer aux travaux du groupe lorsque cela s'avère utile et/ou nécessaire. Elle fera usage de cette possibilité en invitant des observateurs issus d'associations de consommateurs/investisseurs et des régulateurs à toutes les réunions prévues.
4. Les informations obtenues dans le cadre de la participation aux travaux du groupe ou des sous-groupes ne peuvent être divulguées lorsque la Commission précise qu'elles portent sur des questions confidentielles.
5. Le groupe se réunit normalement dans un des lieux où la Commission et ses services sont établis, selon les modalités et le calendrier fixés par celle-ci. Le secrétariat est assuré par les services de la Commission. D'autres agents de la Commission ayant un intérêt dans les travaux en cours peuvent participer aux réunions du groupe.
6. Le groupe adopte son règlement intérieur sur la base du règlement intérieur type adopté par la Commission.
7. Les services de la Commission peuvent publier sur le site Internet de la DG marché intérieur et services, dans la langue d'origine du document en question, tout résumé, conclusion, conclusion partielle ou document de travail du groupe.

#### *Article 6*

#### **Frais de réunions**

1. La Commission rembourse les frais de voyage et, lorsque approprié, de séjour supportés par les experts et observateurs dans le cadre des activités du groupe conformément aux dispositions de la Commission en matière de remboursement des experts externes.
2. Les fonctions exercées dans le groupe par les experts et les observateurs ne font l'objet d'aucune rémunération.

3. Les frais de réunions sont remboursés dans les limites des crédits disponibles alloués au groupe par les services budgétaires concernés de la Commission.

*Article 7*

**Applicabilité**

La présente décision est applicable jusqu'à la remise du rapport final mentionné à l'article 2 de la présente Décision.

Fait à Bruxelles, le 30 mars 2007

*Par la Commission*

*[...]*

*Membre de la Commission*