



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

épargne

Question écrite n° 61573

Texte de la question

M. Patrick Beaudouin * signale à M. le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie les inquiétudes suscitées par la réforme du régime de l'épargne immobilière en parts caractérisé jusqu'à ce jour par les SCPI (sociétés civiles de placement immobilier). La réforme apportée par la loi du 10 décembre 2004, avec la création des OPCI, pourrait porter en elle, à terme, la suppression des SCPI. Or la SCPI est un investissement spécifique puisqu'il est purement immobilier. Sous forme de société civile non cotée en bourse, il est totalement à l'abri des fluctuations de celle-ci, avec la quasi-totalité de son capital investie obligatoirement en immobilier direct et une trésorerie réduite au minimum. Plus qu'un placement à long terme, la SCPI est un vrai placement patrimonial (ce qui est exceptionnel pour un placement en parts) au rapport trimestriel régulier et parmi les plus élevés. Il s'adresse donc à des investisseurs moyens ou même relativement modestes, désirant être déchargés de tout problème de gestion, ne voulant pas courir le risque de fluctuations imprévisibles tant dans la valeur de la part que dans le montant du dividende distribué. De plus ce placement est particulièrement en mesure de servir de complément de retraite. L'OPCI (organisme de placement collectif en immobilier) serait un placement financier en partie à base d'immobilier, mais pouvant aussi rester, dans une très forte proportion des capitaux collectés, liquide ou investis, dans des actions. C'est un produit qui serait moins bien rémunéré et subirait les variations de la Bourse. Ce serait donc un produit spéculatif. L'OPCI ne semble pas donc en mesure de se substituer à la SCPI qui répondait à une volonté d'éviter les risques spéculatifs, volonté souvent exprimée par de nombreux retraités ou futurs retraités. Il y a un risque grave encouru sur leur investissement par ces retraités ou futurs retraités appartenant aux classes moyennes et ayant souvent placé une très grande partie de leurs économies en parts de SCPI, produit qui répondait parfaitement à leurs souhaits. Il lui demande ce qu'il peut mettre en oeuvre pour que les porteurs de parts de SCPI ne soient pas lésés par les modifications en cours et pour que l'aide que les SCPI apportent au financement, sans recours à l'emprunt, de l'immobilier de bureau, de murs de magasins et de locaux d'activité, puisse être maintenue.

Texte de la réponse

Le Parlement, par le vote de l'article 81 de la loi n° 2004-1343 du 9 décembre 2004 de simplification du droit, a habilité le Gouvernement à définir par ordonnance le régime juridique d'organismes de placement collectif dans l'immobilier (OPCI) ainsi que les modalités de transformation des sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) en OPCI. Si les SCPI, compte tenu de l'état du marché immobilier, offrent aujourd'hui des rendements intéressants à leurs porteurs de parts, elles présentent en revanche une très faible liquidité. Cela s'est révélé particulièrement préjudiciable pour les porteurs de parts lors de la crise de l'immobilier du début des années 1990. La création des OPCI a notamment pour objectif de permettre la création d'un produit d'épargne immobilière offrant une plus grande liquidité afin de permettre une meilleure protection des porteurs de parts. L'ordonnance, adoptée le 12 octobre en Conseil des ministres, n'organise pas la suppression pure et simple des SCPI. Elle se veut incitative en ce qui concerne la transformation des SCPI en OPCI. Un rapport devra être déposé auprès du Parlement au plus tard le 31 décembre 2008, faisant le bilan de la mise en oeuvre de cette ordonnance, notamment en ce qui concerne le développement des OPCI et la situation des SCPI, ce qui

permettra, en tant que de besoin, d'ajuster le dispositif, en fonction des réalités du marché.

Données clés

Auteur : [M. Patrick Beaudouin](#)

Circonscription : Val-de-Marne (6^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 61573

Rubrique : Banques et établissements financiers

Ministère interrogé : économie

Ministère attributaire : économie

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 29 mars 2005, page 3138

Réponse publiée le : 22 novembre 2005, page 10838