



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

épargne

Question écrite n° 62045

Texte de la question

M. Christian Blanc * attire l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie sur la création par voie d'ordonnance de l'organisme de placement collectif dans l'immobilier (OPCI). Destinés à remplacer les SCPI (société civile de placement immobilier), les OPCI doivent faire l'objet d'une ordonnance dans les six mois de la promulgation de la loi de simplification du droit publiée au Journal Officiel du 10 décembre 2004, soit en juin de cette année. Les SCPI constituent un support d'épargne à long terme purement immobilier, investi principalement en murs de bureaux, magasins et activités et jouent de ce fait un rôle actif sur le plan économique. Les OPCI comportent eux 10 à 40 % de placements liquides et seulement 60 à 90 % d'investissements immobiliers, Cette part de liquidité est beaucoup moins bien rémunérée que l'immobilier professionnel et soumis à de fortes fluctuations. Ce dispositif conduira à un support dégageant un revenu plus faible et moins régulier pour les épargnants, dont beaucoup ont fait confiance aux SCPI pour assurer un complément de revenu pour leur retraite et un complément de transmission patrimoniale. Cette réforme conduit de fait à la disparition des SCPI actuelles et des petites sociétés de gestion, notamment régionales, qui ne répondront pas, pour cause de taille et de capacité financière, aux nouvelles conditions d'agrément pour gérer les OPCI. Ce fonctionnement est clairement profitable aux grandes sociétés de gestion et à certaines catégories d'investisseurs institutionnels mais il pénalise lourdement les autres épargnants et notamment les retraités qui ont fait confiance à cet instrument d'épargne longue. En conséquence, il lui demande de bien vouloir lui préciser ses intentions pour éviter que les OPCI ne pénalisent trop fortement les plus petites structures.

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. Christian Blanc](#)

Circonscription : Yvelines (3^e circonscription) - Union pour la Démocratie Française

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 62045

Rubrique : Banques et établissements financiers

Ministère interrogé : économie

Ministère attributaire : économie

Date(s) clé(e)s

Question publiée le : 5 avril 2005, page 3411

Réponse publiée le : 22 novembre 2005, page 10838