



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

épargne

Question écrite n° 67037

Texte de la question

Mme Maryse Joissains-Masini * appelle l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie sur la loi du 10 décembre 2004 portant simplification administrative, article 81, tendant à la création des organismes de placement collectif en immobilier (OPCI). Ce texte a pour effet d'habiliter à réformer sous six mois, par ordonnance, le régime de l'épargne immobilière « en parts ». Cette réforme en chantier au niveau de l'AMF et de la direction du Trésor s'inspirerait des formules existant ailleurs, en Europe, notamment en Allemagne et semble être mise au service des intérêts des grandes sociétés de gestion de SCPI liées à quelques grands groupes bancaires, ainsi que de certaines catégories d'investisseurs institutionnels. Elle pourrait conduire à la disparition programmée des sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) et probablement à celles des petites sociétés de gestion, notamment régionales, qui ne répondraient pas aux nouvelles conditions d'agrément pour gérer les OPCI. Or les SCPI constituent depuis quarante ans un support d'épargne purement immobilière à long terme, investi principalement en murs de bureaux, magasins et activités et jouant de ce fait un rôle actif sur le plan économique. Elles seraient remplacées par les OPCI comportant 10 % à 40 % de placements liquides et 90 % à 60 % d'investissements immobiliers. À ce jour, les 700 000 épargnants qui ont fait confiance aux SCPI, en leur apportant des capitaux à hauteur de 11 milliards d'euros, sont avant tout intéressés par leur nature pleinement immobilière, bien rémunérée, même au prix d'une nécessité de détention longue. La présence au sein des OPCI d'une part importante de placements liquides beaucoup moins bien rémunérés que l'immobilier conduira à un support dégageant un revenu plus faible. La création de ce nouveau support OPCI, s'il vient en plus des SCPI existantes, permettra certainement de couvrir de nouveaux segments du marché immobilier face aux grands fonds internationaux. Le marché plébiscitera ou sanctionnera ce support mais les associés des SCPI doivent avoir la liberté de choisir le maintien de leurs SCPI. Elle lui demande de lui préciser sa position en la matière et se permet de lui rappeler que de très nombreux retraités ne comprendraient pas qu'après avoir fait confiance pendant près de quarante ans à cet instrument d'épargne longue, celui-ci soit brutalement et autoritairement détruit sans justificatifs autres que celui de servir les intérêts des quelques grands groupes bancaires actifs dans la gestion des SCPI.

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 : [Mme Maryse Joissains-Masini](#)

Circonscription : Bouches-du-Rhône (14^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 67037

Rubrique : Banques et établissements financiers

Ministère interrogé : économie

Ministère attributaire : économie

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 14 juin 2005, page 6063

Réponse publiée le : 22 novembre 2005, page 10838