



# ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

## épargne

Question écrite n° 67131

### Texte de la question

M. Philippe Pemezec \* souhaite appeler l'attention de M. le ministre délégué au budget et à la réforme de l'État sur un projet d'ordonnance, actuellement soumis pour avis au Conseil d'État, tendant à imposer aux détenteurs de produits financiers immobiliers SCPI leur transformation en nouveau produit OPCl comportant une forte partie de valeur mobilière (FCP ou OPCVM entre autres). Cette ordonnance devant être publiée au plus tard le 30 juin prochain s'inscrit dans le cadre des dispositions de l'article 81 de la loi n° 2004-1343 du 9 décembre 2004 autorisant dans un délai de six mois le Gouvernement à prendre des ordonnances pour réformer certains articles du code fiscal. Les 700 000 détenteurs de parts de SCPI s'interrogent sur la légitimité d'une mesure qui leur impose de transformer les titres qu'ils ont acquis du fait de leurs performances intéressantes (8 % brut) en un nouveau produit financier à créer, intégrant des risques boursiers incontestables. Ils s'inquiètent surtout d'une éventuelle rétroactivité de la mesure envisagée qui les obligerait à se séparer de leurs titres acquis antérieurement à la date de publication de la prochaine ordonnance. En conséquence, il lui demande de bien vouloir l'informer de la nature des dispositions envisagées par le Gouvernement afin que ne soient pas pénalisés les actuels détenteurs de SCPI. - Question transmise à M. le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie.

### 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 (OPCl) ainsi que les modalités de transformation des sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) en OPCl. 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 OPCl 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 OPCl. 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 OPCl 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. Philippe Pemezec](#)

**Circonscription :** Hauts-de-Seine (12<sup>e</sup> circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 67131

**Rubrique :** Banques et établissements financiers

**Ministère interrogé** : budget et réforme de l'Etat

**Ministère attributaire** : économie

Date(s) clé(s)

**Question publiée le** : 14 juin 2005, page 6053

**Réponse publiée le** : 22 novembre 2005, page 10838