



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

épargne

Question écrite n° 68374

Texte de la question

M. François Lamy * appelle l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie sur le remplacement, au cours de cette année, des sociétés civiles de placement immobilier - SCPI - par le nouveau support d'épargne immobilière que sont les organismes de placement collectif en immobilier - OPCI. En effet, 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, quant à 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 risque donc de conduire à un support dégageant un revenu plus faible et moins régulier pour les épargnants. Or à ce jour, plus de 700 000 épargnants ont fait confiance aux SCPI en raison, précisément, de leur nature pleinement immobilière, de leur bon rendement et de leur régularité. De plus, cette réforme conduirait, 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. En revanche, ce fonctionnement serait clairement profitable aux grandes sociétés de gestion et à certaines catégories d'investisseurs institutionnels. En conséquence, il lui demande si les SCPI ne pourraient pas être maintenues, en parallèle du nouveau support OPCI, jusqu'à leur disparition naturelle du marché.

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. François Lamy](#)

Circonscription : Essonne (6^e circonscription) - Socialiste

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 68374

Rubrique : Banques et établissements financiers

Ministère interrogé : économie

Ministère attributaire : économie

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 28 juin 2005, page 6363

Réponse publiée le : 22 novembre 2005, page 10838