



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

épargne

Question écrite n° 84858

Texte de la question

Mme Françoise Branget appelle l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie sur l'ordonnance n° 2005-1278 du 13 octobre 2005 créant les organismes de placements collectifs en immobilier (OPCI). Cette ordonnance oblige de transformer d'ici à 2009 les sociétés civiles de placement en immobilier (SCPI) en OPCI. Les 600 000 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. En effet, ces nouveaux produits seront davantage soumis aux aléas des variations boursières, et leur gestion composite reposant à la fois sur l'immobilier et les valeurs mobilières apparaît beaucoup plus opaque. Par ailleurs, le transfert voulu par l'ordonnance du 13 octobre 2005 néglige le principe de neutralité fiscale, qui devrait s'appliquer dans ce type de situation. Aussi, elle lui demande s'il serait envisageable que les SCPI puissent conserver leur statut sans pour autant remettre en cause la création des OPCI.

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. Le projet d'ordonnance n'organise pas la suppression pure et simple des SCPI. Il se veut incitatif 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 Françoise Branget](#)

Circonscription : Doubs (1^{re} circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 84858

Rubrique : Banques et établissements financiers

Ministère interrogé : économie

Ministère attributaire : économie

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 7 février 2006, page 1149

Réponse publiée le : 11 juillet 2006, page 7312