



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

épargne

Question écrite n° 85182

Texte de la question

M. Daniel Mach attire l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie sur les répercussions de l'ordonnance du 13 octobre 2005, relative à la création des organismes de placement collectif en immobilier (OPCI). Si cette ordonnance ne tend pas à la suppression pure et simple des sociétés civiles de placement immobilier (SCPI), elle se veut cependant très incitative pour leur transformation en OPCI et suscite de nombreuses inquiétudes auprès des porteurs de parts de SCPI. Ces épargnants regrettent, en effet, vivement la disparition programmée de cette formule de placement immobilier dématérialisé qui leur offre un rendement élevé et une sécurité appréciable. L'une des motivations avancées en faveur de cette transformation est celle du manque de liquidité de ce placement. Or, il s'avère que bien au contraire les bonnes SCPI ont toujours été très liquides. Les porteurs de parts craignent donc une forte baisse de la rentabilité avec le transfert aux OPCI puisque ces nouveaux produits seront davantage soumis aux fluctuations boursières et que leur gestion composite reposant sur 10 à 40 % de placements liquides et 90 à 60 % d'investissements immobiliers apparaît beaucoup plus opaque. Aussi, il lui demande de bien vouloir lui préciser ses intentions quant à une éventuelle modification de ce dispositif afin d'accorder aux épargnants le libre choix entre SCPI et 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 : [M. Daniel Mach](#)

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

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 85182

Rubrique : Banques et établissements financiers

Ministère interrogé : économie

Ministère attributaire : économie

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 7 février 2006, page 1153

Réponse publiée le : 11 juillet 2006, page 7312