



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

épargne

Question écrite n° 94238

Texte de la question

M. Chantal Bourragué souhaite attirer 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 portant création des organismes de placement collectif en immobilier (OPCI). Alors même qu'elle définit le régime juridique des OPCI, cette ordonnance du 13 octobre 2005 contient des dispositions visant à la transformation des sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) en OPCI. Ces dispositions suscitent de très vives inquiétudes auprès des porteurs de parts de SCPI. Ces derniers redoutent une baisse importante de la rentabilité et la sécurité de leur placement puisque les nouveaux véhicules d'épargne, créés par l'ordonnance n° 2005-1278, seront davantage soumis aux aléas des fluctuations boursières. De plus, la gestion composite des nouveaux produits, reposant à la fois sur l'immobilier et les valeurs mobilières, apparaît très opaque. En conséquence, elle lui demande s'il est possible que les SCPI, qui offrent des rendements sécurisés et élevés, puissent conserver sine die leur statut actuel sans pour autant remettre en cause la création des OPCI. Les investisseurs auraient ainsi le choix d'investir dans un produit exclusivement immobilier ou un produit mixte.

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 Chantal Bourragué](#)

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

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 94238

Rubrique : Banques et établissements financiers

Ministère interrogé : économie

Ministère attributaire : économie

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 16 mai 2006, page 5056

Réponse publiée le : 11 juillet 2006, page 7312