



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

épargne

Question écrite n° 85063

Texte de la question

M. Patrick Beaudouin attire l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie sur l'avenir de l'épargne immobilière en parts, caractérisée jusqu'à ce jour par les SCPI (sociétés civiles de placement immobilier). La loi du 10 décembre 2004 et l'ordonnance adoptée le 12 octobre 2005 en conseil des ministres ont défini le régime juridique des OPCI (organismes de placement collectif immobilier). Ces sociétés non cotées ont pour objet d'investir une part significative de leurs actifs dans l'immobilier. Ces nouveaux véhicules d'épargne devront ainsi comporter au moins 60 % d'immobilier, le reste étant investi dans des valeurs mobilières. Les OPCI seront en particulier soumis à des règles strictes de diversification et de liquidité et devront être gérés par des sociétés de gestion agréées par l'autorité des marchés financiers et disposant d'un programme d'activité spécifique. Ces OPCI ont été largement inspirés des OPCVM et des fonds ouverts allemands. L'objectif affiché de cette réforme est 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. Les OPCI devront conserver au moins 10 % (et jusqu'à 40 %) de trésorerie destinée à racheter les parts des souscripteurs souhaitant sortir et récupérer leur épargne. Or, en cas de crise immobilière, cette réserve de trésorerie pourrait se révéler insuffisante, comme l'a montré, en Allemagne, la déconfiture du fonds immobilier Grundbesitz Invest - rassemblant 300 000 porteurs - qui a obligé la Deutsche Bank à bloquer les retraits et à brader des immeubles au pire moment. Ce récent scandale montre que les OPCI, qui prennent pour modèle ces fonds ouverts allemands, ne peuvent être présentés comme une alternative plus sûre et prétendument plus liquide que les SCPI. Il remet même en cause les garanties en termes de liquidité que les OPCI sont censés apporter. Au contraire, les SCPI ont fait preuve de nombreuses garanties en terme de liquidité, notamment avec le mécanisme de souscription/retrait des SCPI à capital variable ou les échanges via le marché par confrontation des SCPI à capital fixe. Dès lors, le principal motif qui a présidé à la volonté de remplacement des SCPI par les OPCI tombe de lui-même. C'est pourquoi l'incitation en termes de transformation des SCPI en OPCI que promeut l'ordonnance n° 2005-1278 est fortement discutable. D'autant plus que les SCPI continuent d'afficher d'excellentes performances globales proches des 10 %, y compris en 2005, et 2006 s'annonce sous de bons auspices. Il lui demande si la possibilité de cohabitation des deux supports SCPI et OPCI pourra être garantie sans que l'existence des SCPI ne soit menacée. Cela permettrait d'offrir ainsi aux investisseurs un choix légitime entre un produit exclusivement immobilier et un produit mixte.

Texte de la réponse

Le Parlement, par 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 n° 2005-1278 du 12 octobre 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. Patrick Beaudouin](#)

Circonscription : Val-de-Marne (6^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 85063

Rubrique : Banques et établissements financiers

Ministère interrogé : économie

Ministère attributaire : économie

Date(s) clé(s)

Date de signalement : Question signalée au Gouvernement le 20 juin 2006

Question publiée le : 7 février 2006, page 1152

Réponse publiée le : 27 juin 2006, page 6832