

ASSEMBLÉE NATIONALE

1er mars 2019

CROISSANCE ET TRANSFORMATION DES ENTREPRISES - (N° 1673)

Non soutenu

AMENDEMENT

N ° 619

présenté par
M. Cédric Roussel

ARTICLES 61 DECIES À 61 QUATERDECIESRétablir l'article 61 *terdecies* dans la rédaction suivante :

« L'article L. 214-114 du code monétaire et financier est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« À titre accessoire, les sociétés civiles de placement immobilier peuvent acquérir, directement ou indirectement, en vue de leur location, des meubles meublants, des biens d'équipement ou tous biens meubles affectés aux immeubles détenus et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers par un tiers ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

Il existe en France un besoin important de financement de résidences étudiantes, de résidences seniors et d'hébergements touristiques. Dans le domaine de l'immobilier commercial, l'attente des preneurs à bail a évolué ces dernières années, et ils sont désormais de plus en plus nombreux à vouloir bénéficier, dans les locaux loués, de prestations complémentaires de type conciergerie, restauration, etc.

De nouveaux comportements en lien avec les mutations de l'économie et de la révolution numérique ont fait émerger de nouveaux besoins locatifs, et notamment une demande croissante pour la location d'espaces de travail partagés pour une courte durée (co-working). En effet, alors que le nombre de micro entrepreneurs progresse fortement (fin juin 2017, l'Acoss en recensait 1.197.000, en hausse de 7,4 % sur un an), il est essentiel de favoriser le développement des espaces de co-working afin d'offrir à ces professionnels les meilleures conditions pour leur permettre de créer de la valeur.

Les SCPI pourraient également contribuer à la transition énergétique avec l'installation et l'exploitation de panneaux photovoltaïques sur les immeubles qu'elles détiennent. Alors que les objectifs 2018 de la programmation pluriannuelle de l'énergie (PPE) ne devraient pas être atteints en matière de production photovoltaïque et que l'on observe depuis plusieurs années un ralentissement du raccordement, les SCPI pourraient investir massivement dans l'installation de

panneaux photovoltaïques sur les immeubles qu'elles détiennent si la possibilité leur était offerte de les exploiter.

Enfin, la législation actuelle freine la capacité des SCPI à investir dans le bâtiment connecté et intelligent qui offre des services aux occupants tout en étant confortable et d'une grande efficacité énergétique. Permettre aux sociétés de gestion de réaliser les travaux d'équipement pour collecter et exploiter les données des immeubles stimulera fortement l'investissement et l'innovation dans ce domaine d'avenir à forte valeur ajoutée, essentiel au développement plus large de la smart city.

La possibilité pour les SCPI d'investir dans ces services associés à la détention d'immeuble est aujourd'hui entravée par la définition de leur objet social, défini de manière restrictive par l'article L. 214-114 du Code monétaire et financier. Les SCPI ont pour objet l'acquisition, la construction et la gestion d'immeubles destinés à la location. La détention des immeubles détenus à l'actif des SCPI peut être directe ou indirecte. Elles sont en outre autorisées, dans certaines conditions, à procéder à des cessions d'éléments du patrimoine immobilier. Elles peuvent enfin pour les besoins de la gestion des immeubles procéder à des travaux de toute nature (notamment construction, rénovation, réhabilitation, etc.), ou acquérir des équipements ou installations nécessaires à leur utilisation.

La faculté d'acquérir des équipements ou installation nécessaires à l'utilisation des immeubles a été introduite par la loi n° 93-6 du 4 janvier 1993. Selon les travaux parlementaires, cette disposition tend à permettre aux SCPI d'acquérir « les équipements nécessaires à la bonne gestion de leur patrimoine tels des centraux téléphoniques, des éléments de signalisation, des réseaux informatiques lourds, etc. ». La volonté du législateur semble avoir été de faire entrer dans cette catégorie uniquement les équipements lourds nécessaires à la mise en service du bâtiment (réseaux électriques, informatiques, téléphoniques, connexion internet, chauffage, etc.), lesquels ont vocation in fine à être intégrés dans l'immeuble, et non les simples fournitures de bureaux ou installations nécessaires à l'utilisation des locaux.

Afin de permettre aux SCPI de répondre aux nouveaux enjeux de la gestion locative et de la transition énergétique et de favoriser le financement des résidences gérées, il conviendrait d'inclure, dans l'objet des SCPI et dans la liste des actifs éligibles prévus respectivement aux articles L. 211-114 et L. 214-115 du code monétaire et financier, la possibilité de détenir à titre accessoire des biens meubles affectés aux immeubles loués.

Il convient de rappeler que la loi n° 2015-990 du 6 août 2015 avait introduit dans l'objet des OPCI la possibilité à titre accessoire, d'« acquérir, directement ou indirectement, en vue de leur location, des meubles meublants, des biens d'équipement ou tous biens meubles affectés aux immeubles détenus et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers par un tiers », et avait modifié en conséquence la liste des actifs éligibles. La formulation suffisamment large retenue pour les OPCI pourrait ainsi être transposée aux SCPI.

La SCPI pourrait ainsi financer, à travers leur détention, les biens meubles et meublants nécessaires à la prestation de services par un tiers. Cette détention d'actifs meubles se ferait à titre accessoire, de manière à ne pas remettre en cause la nature civile de l'activité de la SCPI. L'objectif de cette mesure est de compléter l'offre immobilière aujourd'hui lacunaire des SCPI et d'offrir de nouveaux débouchés à leurs capitaux tout en favorisant la création de valeur et l'innovation productive.