

PROJET DE LOI INDUSTRIE VERTE
-
PROPOSITIONS DE L'ASPIM POUR ORIENTER L'ÉPARGNE DES MÉNAGES VERS DES PRODUITS VERTS

Lors de ses vœux à la presse et aux acteurs de l'économie, Bruno Le Maire a annoncé un nouveau projet de loi « Industrie verte » dont l'objectif est de se saisir du défi climatique pour redonner à la France son indépendance industrielle et en faire la première nation de l'industrie verte en Europe.

Parmi les sujets prioritaires à ce stade identifiés, nous comprenons que le projet de loi pourrait traiter le sujet du financement de l'industrie verte.

L'ASPIM, qui représente les sociétés de gestion de fonds immobiliers non cotés gérant aujourd'hui en direct un portefeuille d'actifs immobiliers de plus 78 millions de m² pour une valeur de 314 milliards d'euros et avec 4 millions de Français détenant des parts de leurs fonds, souhaite porter des propositions vers l'orientation de l'épargne des ménages vers des produits d'épargne verts.

En effet, le secteur du bâtiment représente plus de 40 % de la consommation d'énergie nationale et près de 30% des émissions de gaz à effet de serre et le taux de renouvellement du parc est de l'ordre de 2%. Accompagner la transition de ce secteur est donc vitale pour maîtriser son impact environnemental avec en particulier sa consommation énergétique, son empreinte carbone et son impact sur la biodiversité. C'est d'autant plus essentiel que l'immobilier accompagne, par nature, l'ensemble des autres secteurs économiques ; décarboner l'immobilier, c'est contribuer à décarboner les autres secteurs économiques.

Conscient de son rôle et de ses responsabilités, le secteur n'a pas attendu pour s'y atteler : pour répondre à la nécessité de soutenir et développer les investissements responsables, les professionnels des fonds immobiliers ont été à l'initiative, sous la direction de l'ASPIM, d'une déclinaison du label d'État ISR spécifique aux fonds immobiliers qui cible en particulier les actions et stratégies destinées à améliorer la performance ESG des immeubles détenus en portefeuille. Ce label répond aux obligations des institutionnels vis-à-vis de leurs investisseurs (Loi PACTE, etc.), tout en étant en accord avec les attentes des épargnants qui se tournent de plus en plus vers des investissements responsables afin de donner plus de sens et d'impact à leur épargne.

Au-delà des démarches déjà engagées, et si le secteur montre sa volonté d'améliorer son impact environnemental, il est nécessaire que l'Etat puisse soutenir son engagement pour aller plus loin face à l'urgence environnementale en capitalisant sur le levier que représentent les propriétaires institutionnels qui, moyennant un accompagnement de la puissance publique, auraient la capacité de déployer des plans de travaux pluriannuels ambitieux à l'échelle d'un actif entier.

Proposition 1 : Réintroduction des propositions adoptées lors du vote de la Loi Pacte relative à l'extension de l'objet social des SCPI afin notamment de répondre aux nouvelles obligations imposées par la loi ENR

La loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables (dite « ENR ») impose désormais deux nouvelles obligations aux gestionnaires de fonds d'investissement immobiliers :

1. l'obligation d'installation d'ombrières photovoltaïques aux parcs de stationnement extérieurs d'une superficie supérieure à 1500 mètres carrés sur au moins la moitié de leur superficie (article 40), avec à la clé des sanctions pécuniaires importantes en cas de non respect de cette obligation ;
2. et concernant les bâtiments non résidentiels neufs ou lourdement rénovés, des panneaux solaires en toiture devront progressivement être installés : proportion d'au moins 30% à compter du 1^{er} juillet 2023, puis de 40% à compter du 1^{er} juillet 2026, puis de 50% à compter du 1^{er} juillet 2027 (article 41).

Aussi, la question sur la qualification juridique des panneaux photovoltaïques sur ombrières se pose. A date, l'objet social des SCPI est limité à l'acquisition et à la gestion de biens immobiliers (immeubles, sociétés immobilières, terrains, etc.). Or, si une ombrière est considérée comme un meuble par destination, il serait nécessaire d'étendre l'objet social des SCPI à la détention de meubles afin notamment de répondre aux nouvelles obligations imposées par la loi ENR.

Par conséquent, afin de permettre aux SCPI de répondre aux enjeux de l'évolution contemporaine de la gestion locative et de la transition énergétique, et de favoriser les financements des résidences gérées (i.e. offrant des services para-hôtelières), il conviendrait d'inclure, dans l'objet social 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, en ce y compris des certificats d'économie d'énergie.

Par ailleurs, la diversité des structurations de fonds immobiliers, notamment la détention d'actifs par des sociétés interposées, nécessite que les SCPI puissent détenir des sociétés commerciales, et non pas uniquement des sociétés civiles, afin que lesdites sociétés interposées puissent détenir et exploiter des installations photovoltaïques, ces dernières relevant en effet d'une activité commerciale.

Propositions rédactionnelles

Le code monétaire et financier est ainsi modifié [*texte souligné*] :

1° À l'article L. 214-114 du code monétaire et financier, un 5^{ème} alinéa est ajouté, rédigé comme suit :

« 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 ».

L'article L. 214-115 du code monétaire et financier est modifié comme suit :

Le deuxième alinéa est ainsi rédigé :

« 1. Des immeubles construits ou acquis, en vue de la location, ainsi que des meubles meublants, biens d'équipement ou biens meubles affectés à ces immeubles et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers par un tiers, et des droits réels portant sur de tels biens et énumérés par le décret en Conseil d'État mentionné à l'alinéa précédent ; »

1° (suite) et 2° Le cinquième alinéa est ainsi rédigé :

« b) L'actif est principalement constitué d'immeubles acquis ou construits en vue de la location, ainsi que des meubles meublants, biens d'équipement ou biens meubles affectés à ces immeubles et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers par un tiers, ou de droits réels portant sur de tels biens, ou de participations directes ou indirectes répondant aux conditions du présent 2 ; »

2° Après le 2° du I de l'article L. 214-115 du code monétaire et financier, il est inséré un 2° bis ainsi rédigé :

« 2° bis Des parts de sociétés de personnes autres que celles mentionnées au 2°, des parts ou des actions de sociétés autres que des sociétés de personnes qui ne sont pas admises aux négociations sur un marché mentionné aux articles L. 421-1, L. 422-1 et L. 423-1. Ces sociétés satisfont aux conditions suivantes :

« a) La responsabilité des associés ou actionnaires est limitée au montant de leurs apports ;

« b) L'actif est principalement constitué d'immeubles acquis ou construits en vue de la location, ainsi que des meubles meublants, biens d'équipement ou biens meubles affectés à ces immeubles et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers par un tiers, de droits réelles portant sur de tels biens, de participations directes ou indirectes dans des sociétés répondant aux conditions des a, b et d du 2° ou du présent 2° bis ou d'avances en compte courant consenties à des sociétés mentionnées au 2° ou au présent 3° ;

« c) Les instruments financiers qu'elles émettent ne sont pas admis aux négociations sur un marché mentionné aux articles L. 421-1, L. 422-1 et L. 423-1 ; ».

3° (suite) Au deuxième alinéa de l'article L. 214-101, après la référence : « 2° », est insérée la référence : « et 2 bis ».

3° (suite et fin) Au II de l'article L. 214-102 du code monétaire et financier, après la référence : « 2° », est insérée la référence : « , 2 bis ».

Proposition 2 : A minima, augmenter le pourcentage autorisé d'activités accessoires pour les SCPI et les sociétés civiles, ou bien retirer l'activité de vente d'électricité dans le pourcentage autorisé d'activités accessoires et la rendre éligible

Il est nécessaire que la SCPI – et les autres fonds d'investissement alternatifs constitués sous forme de sociétés civiles - puissent vendre l'électricité produite via les installations d'ombrières photovoltaïques. Or, le caractère civil desdits véhicules d'investissement empêche ceux-ci d'exercer une activité commerciale au-delà-de la limite des 10% autorisés pour les activités accessoires.

En effet, l'activité de production et de vente d'électricité photovoltaïque présente un caractère commercial. La vente d'énergie est en effet un acte de commerce au sens de l'article L. 110-1 du Code de commerce et relève à ce titre du régime des bénéfices industriels et commerciaux.

Si la législation concernant l'objet social de la SCPI demeurerait inchangée (voir proposition n°1), il serait indispensable, dans le cadre des efforts opérés par les SCPI, d'augmenter à minima le pourcentage d'activités accessoires (aujourd'hui fixé à 10%) autorisé pour les SCPI ou bien, que ne soit pas prise en compte l'activité de vente d'électricité dans ces activités accessoires. Cette demande concerne également les autres fonds d'investissement alternatifs constitués sous forme de sociétés civiles.

Proposition 3 : Mettre en place un dispositif d'amortissement fiscal de travaux liés à la transition énergétique au bénéfice des porteurs de parts des fonds immobiliers

Si l'Etat déploie de nombreuses aides à la rénovation, elles en excluent aujourd'hui les propriétaires institutionnels, et donc indirectement les épargnants. Pour en accélérer la mise en place au-delà du cycle normal d'entretien/ rénovation des bâtiments et à l'instar des aides consenties aux particuliers pour la rénovation de leurs logements, ou des mécanismes d'amortissement des dispositifs Perissol, Besson et Robien, nous soutenons **la mise en place d'un amortissement fiscal de 3 ans du coût des travaux d'économie d'énergie au bénéfice des épargnants investissant dans les fonds d'investissement immobiliers qui engagent des travaux de rénovation énergétique.**

D'un point de technique, il s'agirait de pouvoir faire bénéficier les fonds immobiliers d'un dispositif de déductibilité fiscale sur les revenus pour ce type de travaux (*voir infra*), sans impacter la capacité de distribution des fonds. En effet, l'introduction d'un dispositif d'amortissement comptable viendra inéluctablement impacter la capacité distributive des fonds et, au vu de la fiscalité des revenus fonciers, ne viendra pas forcément diminuer la base imposable. Par conséquent, nous préconisons un dispositif permettant en comptabilité, l'immobilisation des travaux, et en fiscalité, leur passage en charge.

Les travaux de rénovation énergétique donneraient lieu à un amortissement sur une période de 3 ans et seraient fiscalement déductibles, quelle que soit leur nature, de l'assiette des revenus (revenus fonciers et BIC) perçus par les investisseurs comme suit :

- travaux pris en compte : les travaux de rénovation énergétique à la charge du fonds (nature des travaux à négocier avec le ministère de la Transition écologique, mais qui pourraient être ceux attachés aux certificats d'économie d'énergie) ;
- nature des immeubles : pas uniquement le logement (Loi climat), mais aussi les bureaux, commerces, etc. (Décret tertiaire) ;
- textes source : normes environnementales présentes (Décret tertiaire, Loi climat) et à venir.

Texte à introduire : le b) quinquies du 1° du I de l'art. 31 du CGI, le §2 du 2° du 1 de l'article 39 du CGI et l'article 220 septdecies du CGI

Propositions rédactionnelles

Après le b) quater du 1° du I de l'article 31 du Code général des impôts, il est inséré un b) quinquies ainsi rédigé :

« b quinquies) un amortissement calculé sur une période de trois ans du montant des dépenses supportées par une société civile de placement immobilier mentionnée aux articles L. 214-86 et suivants du code monétaire et financier, par un fonds de placement immobilier mentionné aux articles L. 214-71 et suivant du même code et par les autres catégories de fonds d'investissement alternatifs mentionnés à l'article L. 214-1 du même code - à l'exception des sociétés à prépondérance immobilière à capital variable mentionnées à l'article L. 214-62 du même code -, au titre des travaux d'amélioration de la qualité énergétique afférents à leur patrimoine immobilier, quelle que soit la nature des locaux, qu'ils soient détenus directement ou indirectement, à l'exclusion des frais correspondant à des travaux de construction, de reconstruction ou d'agrandissement. La liste des travaux d'amélioration de la qualité énergétique est définie par décret. La période d'amortissement a pour point de départ le premier jour du mois de l'achèvement de ces travaux. »

Après le premier alinéa du 2° du 1 de l'article 39 du Code général des impôts, il est inséré un deuxième paragraphe ainsi rédigé :

« Par dérogation à ce qui précède, un amortissement calculé sur une période de trois ans du montant des dépenses supportées par une société civile de placement immobilier mentionnée aux articles L. 214-86 et suivants du code monétaire et financier, par un fonds de placement immobilier mentionné aux articles L. 214-71 et suivant du même code et par les autres catégories de fonds d'investissement alternatifs mentionnés à l'article L. 214-1 du même code - à l'exception des sociétés à prépondérance immobilière à capital variable mentionnées à l'article L. 214-62 du même code -, au titre des travaux d'amélioration de la qualité énergétique afférents à leur patrimoine immobilier, quelle que soit la nature des locaux, qu'ils soient détenus directement ou indirectement, à l'exclusion des frais correspondant à des travaux de construction, de reconstruction ou d'agrandissement. La liste des travaux d'amélioration de la qualité énergétique est définie par décret. La période d'amortissement a pour point de départ le premier jour du mois de l'achèvement de ces travaux. »

Il est inséré à la Section V du Chapitre II du Titre Premier de la Première Partie du Livre Premier du Code général des impôts l'article suivant :

« 13° : Crédit d'impôt en faveur des travaux d'amélioration de la qualité énergétique (article 220 septdecies)

Article 220 septdecies : Les Sociétés de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable mentionnées à l'article L. 214-62 du code monétaire et financier et les Sociétés Professionnelles de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable mentionnées à l'article L. 214-148 et à l'article L. 214-191 du même code peuvent bénéficier d'un crédit d'impôt restituable au titre des dépenses liées à des travaux d'amélioration de la qualité énergétique de leur patrimoine immobilier, quelle que soit la nature des locaux, et qu'ils soient détenus directement ou indirectement. La liste des travaux d'amélioration de la qualité énergétique est définie par décret. Le crédit d'impôt est égal à un tiers du montant desdits travaux.

Ce crédit d'impôt restituable constitue une créance sur l'État d'un montant égal et ne constitue pas un produit soumis aux obligations de distribution mentionnées à l'article L. 214-69 du code monétaire et financier. »

Proposition 4 : Permettre la collecte effective des données de consommation

Au-delà de ces propositions, nous constatons aujourd'hui qu'il est très difficile pour les propriétaires de collecter les données liées aux consommations énergétiques des actifs qu'ils louent. Cet état de fait les met non seulement en difficulté pour faire face à leurs obligations réglementaires de reporting (Dispositif Eco-Energie Tertiaire notamment), mais au-delà, remet en question la fiabilité des données en cours d'agrégation et de la même manière, la fiabilité de la mesure des niveaux de consommation réelle et du suivi des améliorations prescrites.

Nous proposons que les données de consommation faisant l'objet d'une obligation réglementaire de communication puissent être partagées par les locataires avec le bailleur lorsque ce dernier est lui-même soumis à une obligation de communication de ces données.

Proposition 5 : Assouplir au sein des copropriétés les processus de prises de décision en matière d'engagement de travaux d'amélioration énergétique tout en favorisant l'accès de la co-propriété à des sources de financements adaptés
