



Publié le 15 octobre 2024

Par **Sandra Fernandes**, avocate associée  
et **Sarah Kesy**, avocate conseil

LPA-CGR avocats

## **Immobilier et transition énergétique : extension de l'objet social des SCPI et des OPCI**

**Symboles de la « pierre papier », les sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) et les organismes de placement collectif immobilier (OPCI) sont des véhicules dédiés à l'investissement dans l'immobilier locatif. Ces véhicules sont soumis à des contraintes légales et réglementaires strictes sous peine d'encourir des sanctions réglementaires et/ou fiscales. Parmi ces contraintes figurent notamment leur objet social strictement défini, l'énumération limitative de la nature des actifs pouvant être détenus et les ratios d'actifs à respecter.**

Jusqu'à présent, les SCPI et les OPCI ne pouvaient détenir que des immeubles en vue de leur location, et depuis la loi Macron de 2015, les OPCI (et non les SCPI) étaient autorisés à détenir, à titre accessoire, 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. A la lecture stricte des textes, ces véhicules n'avaient donc pas la possibilité de détenir, louer ou exploiter des procédés de production d'énergies renouvelables tels que des panneaux photovoltaïques. Cette situation rendait complexe l'acquisition d'immeubles récents, et en particulier d'entrepôts neufs, dont la construction est dans certains cas soumise à l'impératif d'installer des panneaux photovoltaïques. Une SCPI ou un OPCI qui achetait un entrepôt neuf en vue de le louer se trouvait ainsi dans l'impossibilité de détenir la centrale photovoltaïque construite sur le toit alors que depuis 2019 la législation impose d'installer des panneaux photovoltaïques pour les bâtiments commerciaux d'ampleur nouvellement construits ou rénovés. Il était urgent d'harmoniser ces réglementations contradictoires et de répondre à la volonté des investisseurs institutionnels et des particuliers d'orienter l'épargne vers des actifs plus « verts » pour accompagner la transition énergétique.

C'est chose faite avec l'ordonnance n° 2024-662 du 3 juillet 2024 qui introduit une réforme importante pour les SCPI et OPCI puisqu'elle élargit leur objet social ainsi que la liste des actifs éligibles. A titre accessoire, ces véhicules peuvent désormais procéder à l'acquisition directe ou indirecte, l'installation, la location ou l'exploitation de tout procédé de production d'énergies renouvelables, y compris la revente de l'électricité produite. L'extension de l'objet social est large car elle permet non seulement de détenir et de louer des procédés de production d'énergies renouvelables mais également de les exploiter y compris en revendant l'électricité produite, alors que la revente d'électricité constitue une activité commerciale par nature.

Rappelons que si les SCPI sont autorisées d'un point de vue réglementaire à détenir et exploiter des procédés de production d'énergies renouvelables en revendant l'électricité produite, il conviendra toutefois de veiller à ce que les recettes issues de cette activité qualifiée de nature commerciale par la loi fiscale n'excèdent pas 10 % des recettes totales. Autrement, la SCPI perdrait son caractère translucide et serait soumise de plein droit à l'impôt sur les sociétés.

Sous peine de caducité, l'ordonnance n° 2024-662 devait être ratifiée par une loi avant le 4 octobre. C'est finalement un projet de loi déposé, in extremis, le 1er octobre qui entérine cette nouvelle possibilité offerte aux SCPI et OPCI.

En élargissant l'objet social des SCPI et OPCI, la réforme portée par l'ordonnance n° 2024-662 du 3 juillet 2024 ne se contente pas d'adapter ces véhicules d'investissement aux nouvelles réalités économiques et environnementales, elle contribue aussi à transformer le paysage de l'investissement immobilier en France.

A noter que les modifications introduites par l'ordonnance ne se limitent pas aux procédés de production d'énergies renouvelables et prévoient notamment la possibilité pour un OPCI de procéder à une augmentation de capital par incorporation de créances, ce qui devrait faciliter les opérations de recapitalisation à venir dans le cadre du rétablissement des ratios d'endettement.