



Impression à partir d'une page du site internet de l'AMF

06 mars 2024

## **L'AMF invite les prestataires de services d'investissement à prendre en compte la spécificité du démembrement temporaire de propriété dans leur dispositif de commercialisation des parts de SCPI**

**La protection des investisseurs est la première priorité stratégique de l'AMF. A l'occasion d'une série de contrôles thématiques courts menés auprès de quatre établissements distributeurs, l'AMF a observé une prise en compte très limitée des spécificités du démembrement temporaire de propriété dans la fourniture de services d'investissement portant sur des parts de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI). Dans une note de synthèse, elle rappelle la réglementation, explique ses attentes et souligne les bonnes et mauvaises pratiques observées.**

Le démembrement temporaire de propriété permet de scinder le droit de propriété entre la nue-propriété, d'une part, et l'usufruit, d'autre part, sur une période prédéfinie. Cette modalité particulière de souscription des parts de SCPI, qui peut permettre de répondre à des besoins spécifiques de certains investisseurs, ajoute de la complexité à un investissement portant déjà sur un instrument financier complexe, de sorte que les établissements distributeurs doivent être particulièrement vigilants au respect des règles de protection des investisseurs fixées par MIF2.

Réalisés entre avril et août 2023, des contrôles thématiques courts, dits SPOT (Supervision des pratiques opérationnelle et thématique), ont permis d'analyser la prise en compte par



les établissements, des spécificités de cette modalité de souscription dans leur dispositif de commercialisation des parts de SCPI.

Les points d'attention de l'AMF ont porté sur la prise en compte des spécificités du démembrement temporaire de propriété dans le dispositif encadrant la souscription de parts de SCPI, mais également sur les caractéristiques du démembrement lui-même, ainsi que sur la gestion des éventuels conflits d'intérêts et le dispositif de conformité.

Si le régulateur pouvait s'attendre, compte tenu de la complexité de ce type d'investissement, à un renforcement du dispositif de commercialisation, il a au contraire constaté de nombreuses insuffisances dans les pratiques des quatre établissements du panel. À titre d'exemple, certains n'ont pas été en mesure de justifier la recommandation de cette modalité particulière de souscription par rapport à un investissement en pleine propriété, ou ont pu fournir des informations insuffisantes voire erronées lorsqu'elles portaient sur les coûts et charges de ces investissements. Plus généralement, les quatre établissements ont tendance à trop se reposer sur la responsabilité des sociétés de gestion partenaires, au risque de ne pas veiller à la protection et au meilleur intérêt de leurs clients.

Avec l'objectif d'encourager les établissements distributeurs, l'AMF publie la synthèse de ses observations, en faisant état des bonnes et des mauvaises pratiques relevées.

### **À propos de l'AMF**

*Autorité publique indépendante, l'AMF est chargée de veiller à la protection de l'épargne investie en produits financiers, à l'information des investisseurs et au bon fonctionnement des marchés. Visitez notre site : <https://www.amf-france.org>. URL = [https://www.amf-france.org]*

## CONTACT PRESSE

---

— Direction de la communication

+33 (0)1 53 45 60 28

**En savoir plus**




# Synthèse des contrôles SPOT sur la commercialisation des SCPI en démembrement ↳ temporaire de propriété

## Mots clés

COMMERCIALISATION

MIF

## SUR LE MÊME THÈME

 S'abonner à nos alertes et flux RSS



ARTICLE

EPARGNE DE LONG TERME

07 novembre 2025

Observatoire de l'épargne



COMMUNIQUÉ AMF

SUPERVISION

15 octobre 2025

L'Autorité des marchés financiers publie les enseignements de ses contrôles thématiques sur la gouvernance et le rôle des dirigeants des sociétés de gestion de portefeuille



COMMUNIQUÉ AMF

SUPERVISION

17 septembre 2025

Supervision européenne des marchés de capitaux : l'AMF appelle à un rôle accru de l'ESMA pour favoriser une véritable Union pour l'épargne et l'investissement



### Mentions légales :

Responsable de la publication : Le Directeur de la Direction de la communication de l'AMF. Contact : Direction de la communication, Autorité des marchés financiers - 17, place de la Bourse - 75082 Paris Cedex 02

