

ORDONNANCE LOI INDUSTRIE VERTE

-

Modernisation du cadre juridique des SCPI et OPCl

L'ordonnance n° 2024-662 du 3 juillet 2024 portant modernisation du régime des fonds d'investissement alternatifs a été publiée le 4 juillet au Journal officiel¹. Elle modernise le droit de la gestion d'actifs pour notamment mieux s'adapter au règlement ELTIF révisé. Elle reprend de **nombreuses mesures portées par l'ASPIM, notamment dans son Livre Blanc dont :**

- Article 5, II : Clarification et encadrement des possibilités d'émission par les OPCl de parts différenciées sur l'actif net ou les produits de l'organisme par renvoi au RG AMF ;
- Article 7 : la possibilité de mettre en place dans les OPCl « grand public » un *gating* hors circonstances exceptionnelles lorsqu'ils sont labellisés ELTIF ;
- Article 8 : **l'extension de l'objet et des actifs éligibles des SCPI et OPCl, notamment pour leur permettre de s'adapter aux nouveaux besoins des locataires et contribuer davantage à la transition écologique :**
 - ✓ reprise des amendements votés dans la loi PACTE (mais jugés comme cavaliers législatifs par le Conseil Constitutionnel), à savoir :
 - à titre accessoire, détenir 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 (la nécessité de recourir à un opérateur tiers pour l'exploitation a été supprimée) ; et des actions/parts de sociétés autres que des sociétés de personnes (donc des sociétés commerciales) ainsi que des SCI de SCI ;
 - ✓ et ajout de la possibilité de détenir, louer et exploiter en direct tout procédé de production d'énergies renouvelables ;
- Article 9 : la suppression de tout pouvoir de gestion du conseil de surveillance des SCPI afin d'assurer la conformité de son fonctionnement avec le droit européen (directive AIFM) ;

¹ <https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000049870394>

[Rapport au Président de la République relatif à l'ordonnance n° 2024-662 du 3 juillet 2024 portant modernisation du régime des fonds d'investissement alternatifs](#)

- Article 10 : l'intervention d'1 seul expert immobilier (au lieu de 2) pour les opérations d'apport dans les OPCI ;
- Article 11 : la simplification du processus de validation des valeurs de reconstitution et de réalisation des SCPI (et sociétés d'épargne forestière) :
 - ✓ en supprimant le recours à une assemblée générale ou au conseil de surveillance. Ainsi, ces valeurs sont arrêtées par la société de gestion à la clôture de chaque exercice ;
 - ✓ dès lors que la SCPI est à capital variable ou en cas d'augmentation de capital au cours d'un exercice, ces valeurs sont arrêtées au moins de manière semestrielle et sont déterminées et publiées dans les conditions fixées par décret ;
 - ✓ la valeur semestrielle ne donnera pas lieu à un arrêté des comptes ;
- Article 12 : la possibilité pour la SCPI d'émettre des catégories de parts et suppression du montant minimum de la valeur nominale de la part ;
- Article 13 : la suppression de l'interdiction pour les OPCI d'effectuer des souscriptions par compensation de créances ; et
- Article 14 : la possibilité pour la SCPI de distribuer un acompte au cours de son 1^{er} exercice.

L'ordonnance s'applique de plein droit à compter de sa publication.

Parmi les prochaines étapes, un projet de loi de ratification sera déposé dans le délai prévu par la loi Industrie Verte (3 mois à compter de la publication de l'ordonnance, soit avant le 4 octobre prochain). Cette ratification confère valeur législative aux mesures adoptées, mais les mesures de l'Ordonnance s'appliquent d'ores et déjà sauf pour celles nécessitant un décret, sans attendre le dépôt du projet de loi ou la ratification. Le dépôt de ce projet de loi de ratification rentre dans les attributions du gouvernement démissionnaire au titre des affaires courantes et permet d'éviter la caducité des mesures de l'ordonnance. L'adoption de ce projet de loi par le Parlement a pour seul effet, ensuite, de conférer valeur législative aux mesures adoptées.
