

Le crédit-bail immobilier

La cession-bail immobilière

ou lease-back

ASF

ASSOCIATION FRANÇAISE
DES SOCIÉTÉS FINANCIÈRES

La liste des sociétés de crédit-bail immobilier
est régulièrement mise à jour sur le site ASF :
www.asf-france.com

La cession-bail (ou lease-back)

1. Les caractéristiques de la cession-bail (ou lease-back)

La cession-bail est l'opération par laquelle une entreprise propriétaire d'un bien immobilier professionnel le vend à une société de crédit-bail immobilier (le crédit-bailleur) et simultanément le prend en crédit-bail immobilier et devient locataire (le crédit-preneur).

Le premier intérêt de cette technique de financement est de permettre au cédant devenu crédit-preneur de **conserver la jouissance** de son ancien immeuble en continuant **à l'utiliser**.

A la différence de toute autre cession d'immeuble suivie de location, le contrat de crédit-bail comporte obligatoirement **une option d'achat qui garantit à l'ancien propriétaire devenu locataire de pouvoir racheter son immeuble à un prix défini contractuellement**, soit en cours de contrat (levée d'option anticipée) soit, le plus souvent, à l'issue du contrat.

Le prix de l'option d'achat est toujours déterminé dès la signature du contrat. Il est généralement fixé à un prix symbolique (1€) ou à une valeur fonction de l'assiette foncière du bien, ou encore, dans le cas d'une levée d'option d'achat anticipée, selon les modalités contractuelles.

Par ailleurs, durant toute la durée du contrat de crédit-bail, généralement fixée entre 7 et 15 ans, le crédit-preneur bénéficie d'**un loyer qui ne fluctue pas selon l'évolution du marché immobilier**.

2. La cession-bail pour quelles finalités ? Quels objectifs ?

Par cette technique, l'entreprise peut se constituer une trésorerie immédiatement disponible, un « trésor de guerre », qu'elle va pouvoir librement utiliser pour concrétiser des choix stratégiques ou des opportunités de développement avec une plus grande réactivité comme par exemple :

Le développement de l'entreprise

- croissance interne ou externe, lancement de nouveaux produits, conquête d'un nouveau marché,
- financement immatériel tel que recherche et développement,
- développement de filiales,
- financement d'investissements matériels productifs lourds.

La consolidation financière

- renforcement et amélioration du fonds de roulement,
- restructuration de filiales,
- désendettement et transformation de dettes courtes (dette LBO par exemple) en une dette longue, plus stable et moins coûteuse pour l'entreprise.

L'amélioration et la valorisation de l'entreprise

- extension de bâtiments de toute nature (construction de surfaces complémentaires pour des usines, des entrepôts, des bureaux...),
- rénovation et/ou réhabilitation de locaux,
- travaux de mise aux normes de sécurité, d'hygiène ou environnementales (consommations énergétiques notamment),
- valorisation du patrimoine immobilier par l'externalisation de la valeur actuelle de l'immeuble par rapport à sa valeur nette comptable.

3. La cession-bail : un outil de développement soutenu par un régime fiscal avantageux

Des droits de mutation minorés

Opération financière, la vente en cession-bail de l'immeuble par le cédant futur crédit-preneur bénéficie de droits de mutation à taux réduit, notamment pour ce qui est de la taxe de publicité foncière au taux de 0,715 % au lieu de 5,09 %.

Une opération d'autant plus intéressante que l'imposition de la plus-value est étalée dans le temps

Les entreprises qui réalisent une cession-bail d'ici au 31 décembre 2012 peuvent répartir le montant de la plus-value de cession de leur immeuble à parts égales sur toute la durée du contrat de crédit-bail, sans pouvoir excéder quinze ans.

Cet avantage reste acquis au crédit-preneur tant qu'il est titulaire du contrat de crédit-bail.

La cession-bail bénéficie également du régime classique du crédit-bail immobilier

Comme pour toute opération de crédit-bail immobilier,

- la cession-bail permet un refinancement jusqu'à 100 % du montant de l'immeuble vendu et des éventuels travaux et extensions envisagés dans le projet, conférant ainsi un fort effet de levier à l'opération.
- les loyers payés dans le cadre d'une cession-bail sont déductibles du résultat de l'entreprise (hors part du terrain) ; la cession-bail peut relever du régime général mais aussi, selon le type, la localisation du bien et le statut du crédit-preneur, du régime de faveur des PME ou du régime des bureaux en Ile-de-France.

Les sociétés de crédit-bail immobilier, comme les banques, **sont des établissements de crédit régis par le Code monétaire et financier**. A ce titre, elles doivent être agréées par l'Autorité de Contrôle Prudentiel et sont soumises à son contrôle. Elles doivent respecter la réglementation bancaire qui leur impose notamment des ratios de couverture et de division des risques. La quasi-totalité des établissements de crédit-bail immobilier font partie de groupes de première importance.

Cette communication a été menée à l'initiative des membres de la Section crédit-bail immobilier de l'Association Française des Sociétés Financières, l'organisme professionnel des spécialistes de la finance, qui regroupe notamment toutes les sociétés de crédit-bail immobilier.

Le livret, élaboré sur la base de la réglementation en vigueur, présente l'essentiel de ce qu'il faut savoir sur le crédit-bail immobilier et n'a pas de valeur contractuelle.

Il n'a pas vocation à se substituer à l'information que peuvent vous procurer les collaborateurs des établissements de crédit-bail immobilier ou vos différents conseils.



ASF

ASSOCIATION FRANÇAISE
DES SOCIÉTÉS FINANCIÈRES

24 avenue de la Grande Armée - 75854 Paris Cedex 17

Tél. : 33 (0)1 53 81 51 51 • Fax : 33 (0)1 53 81 51 50 • asfcontact@asf-france.com

Bruxelles : Rue du Luxembourg 19-21 B-1000

Tél. : 32 2 506 88 20 • Fax : 32 2 506 88 25 • europe@asf-france.com

www.asf-france.com