

→ LE CRÉDIT-BAIL
IMMOBILIER ET



La cession-bail immobilière

OU LEASE-BACK



ASF

Association Française
des Sociétés Financières

1



Les caractéristiques de la cession-bail immobilière (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 le prend simultanément en crédit-bail immobilier, devenant ainsi locataire (crédit-preneur).

Cette technique de financement permet au cédant devenu crédit-preneur de **conserver la jouissance** de son ancien immeuble en continuant à **l'utiliser**.

À la différence de toute autre cession d'immeuble suivie de location, le contrat de crédit-bail comporte obligatoirement une **option d'achat qui garantit au crédit-preneur de pouvoir racheter son immeuble à un prix convenu dès la signature du contrat**, soit en cours de contrat (levée d'option anticipée) soit, le plus souvent, à l'issue du contrat.

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**.



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



2



Les objectifs de la cession-bail immobilière





Par cette technique, l'entreprise **peut se constituer une trésorerie immédiatement disponible**, une réserve de liquidités, qu'elle va pouvoir librement utiliser pour **concrétiser son plan stratégique d'investissement ou profiter d'opportunités de développement** avec une plus grande **réactivité** comme par exemple :



La consolidation financière :

- Renforcement et amélioration de la trésorerie.
- Désendettement et transformation de dettes courtes (dette LBO par exemple) en une dette longue, plus stable et moins coûteuse pour l'entreprise.



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 au sein du groupe.
- Financement d'investissements matériels productifs lourds.



La valorisation de l'entreprise et de son immobilier :

- 
- Extension de bâtiments de toute nature (construction de surfaces complémentaires pour des usines, des entrepôts, des bureaux, ...).
 - Travaux de mise aux normes de sécurité ou d'hygiène.
 - Valorisation du patrimoine immobilier par l'externalisation de la valeur actuelle de l'immeuble par rapport à sa valeur nette comptable.



L'engagement environnemental et sociétal de l'entreprise :

- Amélioration de la "valeur verte" de l'immobilier professionnel par la réalisation de travaux de rénovation et / ou réhabilitation lourde concourant à plus de sobriété énergétique et plus d'énergies renouvelables.
- Adoption d'une stratégie de transition énergétique.
- Réduction de l'obsolescence du parc immobilier en le rendant conforme aux nécessités environnementales et de réduction des consommations énergétiques (décret et arrêté tertiaire).

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 la taxe de publicité foncière au taux de 0,715 % au lieu d'un taux de droit commun maximum de 5,81 %.



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 30 juin 2023, à **condition d'avoir accepté l'offre de financement avant le 31 décembre 2022**, 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 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 fiscalement déductibles du résultat de l'entreprise (hors part du terrain) ; la cession-bail peut relever du régime général mais aussi, selon le type et la localisation de l'immeuble, du régime des bureaux en Île-de-France.



Les sociétés de crédit-bail immobilier sont des établissements de crédit ou des sociétés de financement régis par le Code monétaire et financier.

À ce titre, elles sont agréées par l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution et soumises à son contrôle. Elles doivent respecter la réglementation bancaire qui leur impose notamment des ratios de solvabilité, liquidité, couverture et 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, qui regroupe notamment toutes les sociétés de crédit-bail immobilier.



Ce livret, élaboré sur la base de la réglementation en vigueur, présente l'essentiel de ce qu'il faut savoir sur la cession-bail 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.



La cession-bail immobilière

OU LEASE-BACK



ASF

Association Française
des Sociétés Financières

24 Avenue de la Grande-Armée, 75017 Paris

+33 (0)1 53 81 51 51

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