

# FINANCEZ VOTRE IMMOBILIER PROFESSIONNEL

## Comment s'agrandir ou acquérir ses premiers locaux ?

### Le Crédit-Bail Immobilier

Opération dédiée intégralement à un actif immobilier, le crédit-bail immobilier est une location d'un immeuble à usage professionnel assortie d'une promesse unilatérale de vente.

### Pourquoi choisir cette formule ?

Elle répond aux multiples impératifs auxquels sont confrontées les entreprises petites ou grandes et offre une solution souple et sécurisée :

- Ne plus régler de loyers à fonds perdus,
- Limiter la mobilisation de capitaux propres,
- Bénéficier d'une fiscalité favorable,
- Diversifier vos ressources de financement.

### A qui s'adresse le crédit-bail immobilier ?

A ceux qui souhaitent investir directement ou par le biais d'une structure patrimoniale dans un bien immobilier professionnel, qu'il soit existant ou à construire.

### Les actifs immobiliers concernés <sup>(1)</sup>

Immeuble existant ou à construire :

- |                       |                            |                             |
|-----------------------|----------------------------|-----------------------------|
| ▪ Locaux industriels, | ▪ Surfaces commerciales,   | ▪ Restauration, hôtellerie, |
| ▪ Entrepôts,          | ▪ Cabinets professionnels, | ▪ Santé : clinique, EHPAD.  |
| ▪ Bureaux,            |                            |                             |

### Les avantages pour votre entreprise

- ✓ Avec le crédit-bail immobilier, vous bénéficiez du financement intégral de votre investissement <sup>(2)</sup> : terrain et frais d'acquisition (*droits d'enregistrement et frais de notaire*), construction et VRD, honoraires (*architecte, bureau de contrôle*) assurances construction, TVA récupérable ... Vous conservez vos ressources pour les besoins de l'exploitation et vous protégez votre entreprise des décalages de trésorerie générés par la construction.
- ✓ Les loyers de crédit-bail sont déductibles du bénéfice imposable <sup>(3)</sup> (à l'exception de la fraction correspondant à la valeur initiale du terrain reportée en fin de contrat),
- ✓ Vous bénéficiez d'un amortissement accéléré par rapport à d'autres modes d'acquisition, donc d'un avantage de trésorerie lié à l'économie d'impôts,
- ✓ Une solution souple et modulable qui vous permet de choisir votre durée de financement entre 7 et 15 ans,
- ✓ Possibilités d'obtenir des subventions d'investissement.

(1) exclusions : actifs très spécifiques (centre d'enfouissement, sites classés Seveso), logements, discothèques, boîtes de nuit, bâtiments démontables.

(2) hors frais de publication du contrat de crédit-bail immobilier

(3) selon la législation fiscale en vigueur et pour un financement 100% professionnel

# FINANCEZ VOTRE IMMOBILIER PROFESSIONNEL

## Un financement sur mesure <sup>(4)</sup>

- ✓ Le montage de l'opération permet de bénéficier d'un profil de loyers personnalisé, avec le choix de loyers linéaires, dégressifs ou par paliers,
- ✓ La sortie du contrat de crédit-bail immobilier est prévue dès l'origine :
  - si le crédit-preneur souhaite lever l'option d'achat par anticipation : le contrat prévoit la levée de l'option dès la 7<sup>e</sup> année pour un contrat de 10 à 12 ans et dès la 10<sup>e</sup> année pour un contrat de 15 ans, moyennant un prix incluant une indemnité dégressive en fonction de la date,
  - au terme du contrat, le crédit-preneur devient propriétaire à l'échéance normale moyennant un prix déterminé dès l'origine (*option d'achat égale en général à 1 euro*).

## La souplesse tout au long du contrat <sup>(5)</sup>

- ✓ Votre investissement n'est pas figé : vous pouvez sous-louer totalement ou partiellement votre actif immobilier
- ✓ Si vous souhaitez sortir du contrat avant le terme prévu, vous pouvez : lever l'option d'achat par anticipation, céder le contrat de crédit-bail, céder des parts de votre structure.



## LES MODALITÉS DE MISE EN PLACE

### Dans le cas d'une construction :

1. Vous choisissez le terrain et vous définissez librement les caractéristiques de l'immeuble à construire. Après obtention du permis de construire et recours des tiers purgés, nous nous substituons à votre entreprise
2. Nous achetons le terrain et finançons la construction du bâtiment au fur et à mesure de la réalisation des travaux. Vous choisissez librement les intervenants pour la construction (*entreprises, bureaux d'études, maître d'oeuvre, bureau de contrôle ...*),
3. Vous suivez le déroulement des travaux, vous réceptionnez le bâtiment et effectuez toutes les démarches pour la bonne réalisation de la construction. Les décaissements que nous effectuons font l'objet de la perception d'intérêts intercalaires (*pré-loyers*). La mise en loyer du contrat de crédit-bail est effectuée à l'achèvement de l'immeuble. Le montant du crédit-bail est alors ajusté au prix de revient définitif de votre investissement.

### Dans le cas de l'acquisition d'un bâtiment existant :

1. Vous choisissez l'immeuble que vous souhaitez acquérir et négociez le prix de vente avec le vendeur
2. Vous définissez librement s'il y a lieu de réaliser des travaux d'aménagement, avant l'entrée dans les lieux et déterminez les intervenants (*entreprises, bureaux d'études, maître d'oeuvre, bureau de contrôle ...*).
3. Une fois le bâtiment sélectionné et la promesse de vente signée, Banque Populaire Lease Immo <sup>(6)</sup> visite l'immeuble et valide le risque immobilier (*le prix en fonction de l'état général du bâtiment, l'emplacement ...*).
4. Après validation de votre dossier par Banque Populaire Lease Immo <sup>(6)</sup>, nous nous substituons à votre entreprise et finalisons l'acte d'achat chez le notaire.

<sup>(4)</sup> sous réserve d'acceptation du dossier par le crédit-bailleur

<sup>(5)</sup> sous réserve de l'accord du crédit-bailleur

<sup>(6)</sup> Banque Populaire Lease Immo est une marque commerciale de Natixis Lease Immo, dédiée à l'ensemble des clients Banque Populaire.