



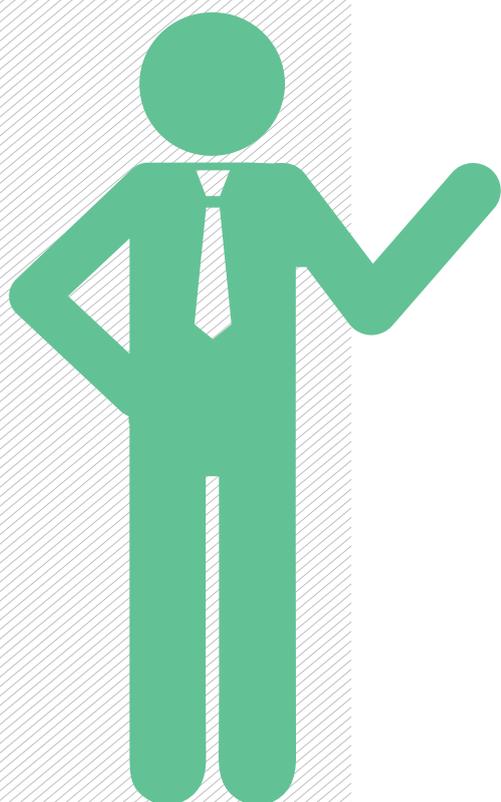
CHOISIR LE CRÉDIT-BAIL IMMOBILIER

**Acteur majeur du crédit-bail immobilier,
BPCE Lease Immo accompagne
depuis plus de 30 ans, les entreprises
dans leur développement immobilier.**

**Afin de garantir la réussite de votre projet,
votre délégué commercial BPCE Lease Immo
bâtit avec vous la solution de financement
personnalisée répondant
à vos attentes.**

Votre crédit-bail immobilier





1 **LE PRINCIPE**
DU CRÉDIT-BAIL IMMOBILIER
→ page 4

2 **UN ACCOMPAGNEMENT**
TOUT AU LONG DE L'OPÉRATION
→ page 5

3 **UNE GRANDE DIVERSITÉ**
DE PROJETS FINANÇABLES
→ page 6

4 **LES AVANTAGES**
DE CETTE SOLUTION DE FINANCEMENT
→ page 7

5 **LES PRINCIPALES ÉTAPES**
D'UN CRÉDIT-BAIL IMMOBILIER
→ page 8

6 **POURQUOI**
CHOISIR BPCE LEASE IMMO ?
→ page 9

7 **LES PIÈCES NÉCESSAIRES**
POUR RÉALISER L'ÉTUDE DU PROJET
→ page 10

Revenez à ce sommaire
en cliquant sur la flèche
à gauche de chaque
numéro de page





LE PRINCIPE DU CRÉDIT-BAIL IMMOBILIER



Le crédit-bail immobilier est une solution de financement locative pour vos projets d'immobilier à usage professionnel, portant aussi bien sur un immeuble déjà existant que sur un projet de construction.



SON ATOUT

le crédit-bail inclut dans le montant financé l'ensemble des coûts du projet immobilier dans un unique package : achat d'un bien et/ou d'un terrain, construction, frais (notaire, commercialisation), taxes, honoraires (architectes), assurances... c'est-à-dire tous les coûts afférents à un projet immobilier.

Le financement prend la forme d'une **location à long terme**, assortie d'une option d'achat en fin de contrat (ou promesse unilatérale de vente).

Durant toute la durée du contrat de crédit bail immobilier, **BPCE Lease Immo**, le crédit-bailleur, est **propriétaire de l'immeuble** et vous le loue.

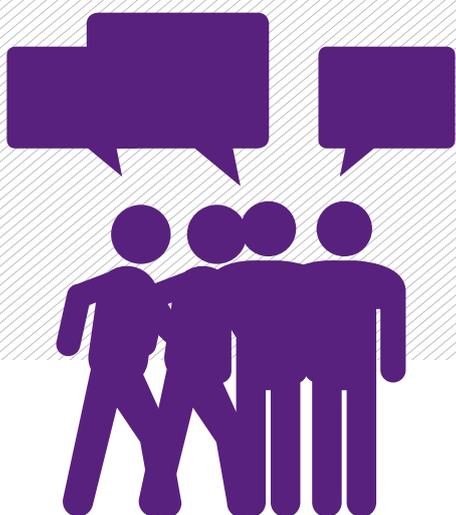
A l'issue du contrat, vous avez le choix entre **deux options** :

- > le **rachat du bien** pour un montant fixé dès l'origine (appelée valeur résiduelle),
- > la **restitution du bien** à son propriétaire, c'est-à-dire le crédit-bailleur.

UN ACCOMPAGNEMENT

2

TOUT AU LONG DE L'OPÉRATION



/// LORS DU MONTAGE DE VOTRE PROJET

- > **Structuration personnalisée** en fonction de vos besoins et de votre situation (optimisation des aspects financiers fiscaux et juridiques)
- > **Valeur résiduelle*** basée sur la qualité du bien financé afin de moduler le montant des loyers à payer

/// POUR PRÉPARER LA SIGNATURE DES ACTES CHEZ LE NOTAIRE

- > **Une équipe « Middle office » coordonnant les différents interlocuteurs (juristes, experts assurances...),** intervenant à vos côtés jusqu'à la signature du contrat. Ces experts garantissent la bonne avancée du dossier et sécurisent l'opération face à une réglementation toujours plus abondante et exigeante.
- > **Un notaire dédié** et impliqué en amont sur votre projet, spécialisé dans les montages de crédit-bail immobilier professionnel.

/// DURANT TOUTE LA PHASE DE CHANTIER

- > **Constitution du dossier technique**
- > **Mise en place des assurances construction**
- > **Paiement des fournisseurs**

/// PENDANT TOUTE LA DURÉE DE VOTRE CONTRAT

- > **Un gestionnaire dédié** vous guidera pour toutes les questions relatives à votre opération : travaux, paiement des taxes, assemblées générales de copropriété...
- > **Adaptation de l'opération à l'évolution de vos projets :** vente du bien, cession du contrat, cession des parts de la SCI...



SON PLUS

Un accompagnement dans la durée par des experts immobiliers, de la vente jusqu'à la fin du contrat

* Montant dont devra s'acquitter le locataire du bien s'il souhaite acquérir le logement à l'issue de sa période de location.





3

UNE GRANDE DIVERSITÉ DE PROJETS FINANÇABLES

Le CBI s'adresse à une large clientèle : PME, TPE, Entreprises du CAC 40, Grands comptes, Collectivités locales, Associations, Investisseurs professionnels, Investisseurs particuliers...

/// UNE OFFRE SUR MESURE POUR CHAQUE SEGMENT DE CLIENTÈLE



- > **Entreprises** : locaux d'activités, ateliers, entrepôts, bureaux, surfaces commerciales
- > **Investisseurs** : hôtels, galeries commerciales, bureaux, entrepôts, résidences pour personnes âgées
- > **Associations** : EHPAD, Ecole spécialisée pour handicapés, crèches, etc...

/// POUR TOUS TYPES DE PROJETS



- > **Acquisition de terrain avec construction**
- > **Acquisition de bâtiments existants**, avec éventuellement extension ou travaux de rénovation



/// DES MONTAGES JURIDIQUES ADAPTÉS À VOTRE SITUATION



- > **Contrat conclu avec l'entreprise** exploitant l'immeuble (exploitation directe)
- > **Contrat conclu avec une structure ad hoc** (SCI, SARL...) avec sous location au profit de l'exploitant

/// POSSIBILITÉ D'EFFECTUER UN LEASE BACK



- > **Refinancement d'immeuble**, qui consiste à racheter le bien d'un client et le lui relouer immédiatement

LES AVANTAGES DE LA SOLUTION

4



/// **L'ACCÈS À UNE OFFRE SUR MESURE** en fonction de votre projet grâce à une **palette de montages variés et adaptés** à votre situation (types de loyer, durée, ...)

/// **UNE APPROCHE PACKAGÉE EN CAS DE CONSTRUCTION AVEC UN PRODUIT 3 EN 1**

Celui-ci remplace **trois produits bancaires classiques** :

- > Un crédit court terme pour le financement de travaux,
- > Un crédit relais portant sur la TVA récupérable incluse dans les factures des entreprises intervenant dans la construction,
- > Un crédit long terme qui commencera à l'achèvement de l'immeuble

/// **UNE FISCALITÉ RATIONALISÉE POUR LE CLIENT**

- > **loyers intégralement déductibles** de l'impôt sur les sociétés sur toute la durée de l'opération sauf quote-part représentative du terrain, non déductible sur les dernières années du contrat

/// **UN ACCOMPAGNEMENT D'EXPERTS** pendant toute la durée du contrat, du montage commercial jusqu'à la levée d'option à terme

/// **LA POSSIBILITÉ DE FINANCER 100 % DU BIEN**, ou avec une avance preneur* réduite

/// **DES AVANTAGES COMPTABLES ET DE GESTION**

- > Allègement du bilan et optimisation des fonds propres
- > Accès aux subventions
- > Régime fiscal de faveur dans les zones d'aménagement du territoire
- > Aide à la mise en place des baux de sous location
- > 100% du bien sur une durée longue (de 12 à 20 ans)

* Apport consenti par le client à la société de crédit-bail pour autofinancer une partie de son projet.

LES PRINCIPALES ÉTAPES

5 D'UNE OPÉRATION DE CRÉDIT-BAIL IMMOBILIER



/// MONTAGE DE L'OPÉRATION

- > Visite du site
- > Élaboration de la proposition financière
- > Étude technique de l'opération
- > Accord de financement

/// PHASE JURIDIQUE DE L'OPÉRATION

- > **Saisie du notaire** par l'équipe Middle office pour la préparation des actes
- > **Mise en place des assurances** (assurance multirisques, assurance décès / invalidité / arrêt de travail)

/// ACCOMPAGNEMENT DU CHANTIER

- > **Mise en place des assurances constructions obligatoires** (dommage ouvrage et tout risques chantier)
- > **Paiement des fournisseurs**

/// GESTION DES CONTRATS

- > **Mise en loyer** : début de la phase de remboursement du crédit bail
- > **Gestion courante** : paiement des taxes, relations avec les syndicats de co-propriété...
- > Si nécessaire, **avenant au contrat** pour toute modification de l'opération ou financement d'une extension
- > **Levée d'option d'achat** au terme du contrat ou anticipée



UN PROJET SÉCURISÉ

Grâce à l'accompagnement rapproché et à l'expertise des équipes de BPCE Lease, nous veillons à sécuriser votre projet immobilier dans le respect de vos contraintes de délais. Comme toute opération immobilière, la mise en place d'un crédit-bail immobilier est une opération dont le délai peut varier selon la complexité du projet et le nombre d'investissements au dossier.

6

POURQUOI CHOISIR BPCE LEASE IMMO ?

BPCE Lease est la filiale du Groupe BPCE spécialisée dans le financement locatif mobilier et immobilier à usage professionnel.



/// LE GROUPE BPCE DÉTIENT UNE PLACE DE LEADER SUR CE MARCHÉ :

- > plus de 800 M€ de production en 2018, soit une part de marché de plus de 20%
- > 400 nouveaux biens financés par an
- > 5 500 immeubles gérés actuellement
- > des implantations commerciales disponibles dans chaque région

/// UN MODE DE FINANCEMENT EN PROGRESSION

Ce mode de financement s'est développé en 2018, avec une hausse de 7,5%⁽¹⁾ de la production, ce qui traduit un intérêt pérenne pour cette solution de financement locatif permettant de maîtriser ses coûts d'acquisition et d'accéder à une gestion financière efficace.

Cette position forte traduit notre connaissance accrue des marchés immobilier, notre niveau d'expertise juridique et réglementaire, ainsi que notre accompagnement au plus près des besoins de nos clients durant toute la vie de leur financement.

(1) source ASF



7

LES PIÈCES NÉCESSAIRES POUR RÉALISER L'ÉTUDE DU PROJET

/// LES PIÈCES NÉCESSAIRES À L'ANALYSE DE VOTRE PROJET IMMOBILIER



Afin d'apprécier au mieux votre projet, votre délégué régional BPCE Lease Immo vous demandera **des pièces relatives à votre projet immobilier**, nécessaires à l'analyse :

- > Un descriptif technique de l'immeuble ou des travaux
- > Un jeu de plans (plan de situation, plan de masse, plan immeuble)
- > Un état des surfaces
- > Une copie de la promesse de vente (ou projet de promesse de l'immeuble ou du terrain)

/// EN CAS DE PROJET D'ACQUISITION D'UN IMMEUBLE EXISTANT



- > Les plans et photos de l'immeuble
- > L'expertise en valeur vénale de l'immeuble si elle a été réalisée
- > Les baux commerciaux en cours, s'il y a lieu
- > L'état locatif de l'immeuble pour les projets de type investisseur

/// EN CAS DE PROJET DE CONSTRUCTION OU TRAVAUX D'EXTENSION



- > Le budget estimatif des travaux par corps d'état
- > Le plan de l'ensemble immobilier
- > Le descriptif technique de la construction
- > La copie de la demande de permis de construire avec obtention + constat d'affichage, s'il y a lieu
- > Le projet de bail commercial, s'il y a lieu

C'EST CHER

Vous profitez d'un différé d'imposition pendant la durée du crédit-bail immobilier. Nous vous offrons en plus la proximité d'une équipe technique dédiée (juridique, assurance, notaires, gestionnaires) qui sécurise la qualité de l'opération et la valeur patrimoniale de l'actif.

LES IDÉES REÇUES

C'EST COMPLIQUÉ

Comme tout projet immobilier, vous aurez à fournir des pièces justificatives, et ce quel que soit le mode de financement. Contrairement au crédit classique, avec un crédit-bail immobilier, vous êtes accompagné pendant toutes les étapes de l'opération, ce qui vous garantit une vraie sécurité. BPCE Lease Immo est propriétaire du bâtiment et agit ainsi en expert immobilier :

- > Elle est garante de la couverture assurance du chantier (Assurance Tous Risques Chantiers, Responsabilité Civile du preneur, Responsabilité Civile des intervenants, qualification professionnelle des intervenants, assurance dommage ouvrage...)
- > Elle est garante du respect des normes de construction en vigueur, des réglementations diverses et de la réalisation des audits nécessaires (pollution, amiante, etc.).
- > C'est l'assurance pour vous, preneur, à l'issue du crédit-bail, de récupérer un bien de qualité.

ON NE PEUT JAMAIS EN SORTIR

Il existe dans nos contrats une clause de levée d'option d'achat par anticipation. Il est aussi possible de céder le contrat de crédit bail (conditions fiscales et droits avantageux) ou de sous-louer l'immeuble, avec notre agrément. La cession de parts ou d'actions de la société titulaire du crédit bail est également possible, là encore avec l'accord de BPCE Lease Immo.

ON NE PEUT JAMAIS RÉ-AMÉNAGER LE CBI

La crise récente a prouvé que les crédit-bailleurs savent accompagner les entreprises en difficultés, quand cela est nécessaire (franchise en capital, rallongement de la durée, agrément d'un nouveau sous-locataire, ...). Notre rôle est de vous accompagner à la fois dans les bons moments, comme dans les moments plus difficiles.

JE NE SUIS PLUS MAÎTRE CHEZ MOI

En signant un contrat de Crédit-bail Immobilier, la maîtrise d'ouvrage vous est entièrement déléguée. S'il y a une copropriété, BPCE Lease Immo vous délègue les pouvoirs pour que vous soyez le représentant aux Assemblées Générales. Toutes les modifications contractuelles sont possibles : sous location, extension, travaux, changement de sous locataire... , avec notre accord et dans le respect du cadre réglementaire.





BPCE Lease Immo

Société anonyme au capital de 62 029 232 euros - Etablissement de crédit
RCS Paris 333 384 311 – Mandataire intermédiaire d'assurance n° ORIAS 07 029 344
TVA : FR 10 333 384 311 - BPCE Lease Immo est une filiale de de BPCE Lease
Siège social : 50, avenue Pierre Mendès France - 75201 Paris Cedex 13
Siège administratif : 4, place de la Coupole - BP 70051- 94222 Charenton-le-Pont Cedex
Tél. : +33 1 58 32 80 80 - Fax : +33 1 58 32 83 31

www.lease.bpce.fr



Ce document a été établi à titre informatif et n'a pas de valeur contractuelle. Les modalités de mise en place d'une opération de crédit-bail présentées dans ce guide sont celles qui existent au moment de son impression et sont susceptibles de modifications ultérieures. Ce document a été rédigé conformément à la réglementation en vigueur au moment de son impression. Toute reproduction même partielle ou exploitation du document est subordonnée à l'autorisation préalable de BPCE Lease Immo.