

INVESTISSEMENT IMMOBILIER

LES QUESTIONS

Par **Charles Clerice de Meynard**
 fondateur de Colbert Patrimoine Finance



Lorsque le dirigeant a la possibilité d'acquérir les locaux nécessaires à l'exploitation de l'entreprise, il faut, sauf exceptions*, procéder à cette acquisition qui lui permet de ne plus être dépendant de la volonté du propriétaire de mettre fin au bail et d'imposer le déménagement. Le principal bénéfice de cette acquisition immobilière (local commercial, bureau, atelier, usine...) sera la possibilité pour le dirigeant d'augmenter son patrimoine privé en détenant un bien payé grâce aux loyers versés par son entreprise et d'obtenir à la retraite pour lui-même (et éventuellement pour son conjoint) un complément de revenu ou le capital issu de la vente.

DES QUESTIONNEMENTS MULTIPLES

Lors de l'acquisition des locaux le dirigeant doit se poser et répondre à de nombreuses questions :

Qui achète : le chef d'entreprise en direct ou via une société, avec ou sans le conjoint, plusieurs associés, la société d'exploitation ?

L'achat se fait-il en pleine propriété ou en démembrement de propriété avec la société d'exploitation ?

Dans le cas du recours à une société, quelle fiscalité (IR, IS) et en conséquence quelle forme sociale adopter (SCI, SARL, SAS, SNC) ? Quel montant du capital fixer ? Faut-il un capital fixe ou capital variable ?

S'il y a plusieurs locaux (ou étages dans un immeuble), prévoit-on la création d'une société par bien ?

Quel est le montant de l'apport possible du dirigeant ? Sa capacité à compléter chaque mois la différence entre le loyer et le remboursement du prêt ? Et à assumer l'impôt sur le

À SE POSER

revenu en l'absence de trésorerie nette de l'opération ?
 Quel est le montant de l'apport possible de l'entreprise ?
 Quel type de crédit (crédit amortissable classique, crédit in fine, crédit-bail, bail à construction...) choisir ? Quelle sera sa durée ?
 Quelle sera la corrélation entre le loyer et l'échéance de prêt ?
 Quelle est la durée prévisible de détention des locaux ?
 Les locaux seront-ils encore adaptés à l'exploitation dans 10, 15 ou 20 ans ?
 La taille des effectifs peut-elle évoluer à la hausse ? Si elle évolue à la baisse, est-il possible de diviser aisément et sous-louer une partie des locaux ?
 Y a-t-il un objectif de conservation du bien immobilier dans le patrimoine privé après la cession de l'entreprise ?
 La vente de l'immobilier avec l'entreprise sera-t-elle un élément facilitateur ?
 Qui dirigera la SCI (gérant, cogérance immédiate ou successive, avec conjoint ou autre dirigeant) ?
 Faut-il prévoir un DG pour la SAS immobilière ?
 Comment rédiger les statuts en fonction de ses objectifs de transmission à terme ?
 Faut-il mettre en place un pacte d'associés ?

LE MEILLEUR MONTAGE POUR LE DIRIGEANT

Outre les aspects financiers et patrimoniaux évidents, le chef d'entreprise doit également réfléchir aux aspects psychologiques de ses choix : achat avec ou sans le conjoint, avec ou sans les cadres dirigeants et associés minoritaires, répartition du capital de la société immobilière identique ou pas à celui de la société d'exploitation...

C'est en fonction des réponses apportées, et de précisions supplémentaires (capacité d'endettement, activité exercée, projet de vie du dirigeant, relations familiales, entente des associés...) que pourra être conseillé le meilleur montage juridique, financier et patrimonial pour le chef d'entreprise. Et pour ceux qui n'ont pas l'opportunité d'acquérir leurs locaux, et qui souhaitent cependant investir en immobilier d'entreprise, le marché immobilier le plus rentable, il reste alors la possibilité de participer à des club deal (tours de table) organisés avec 5/10 investisseurs pour acquérir des actifs loués, en faisant alors attention à la qualité des locataires, des baux, de l'immeuble et à sa localisation.

* prix largement hors marché, travaux de mise aux normes très importants, modification du Plan local d'urbanisme, perte d'attractivité...



COLBERT PATRIMOINE

FINANCE

« UN AUTRE REGARD
SUR VOTRE PATRIMOINE »

Conseil patrimonial
Stratégie financière
Optimisation fiscale
Transmission de l'entreprise
Protection de la famille

COLBERT PATRIMOINE FINANCE
 02 40 71 01 66 - contact@colbertpatrimoinefinance.com
www.colbertpatrimoinefinance.com
 Immeuble Eurêka - 1 Mail du Front Populaire
 44200 NANTES