



www.ccas.fr

CONSEIL D'ADMINISTRATION DE LA CCAS DU 6 OCTOBRE 2016

DELIBERATION N°2016.138

« Cession-bail du Site Delta »

Le Conseil d'Administration, réuni ce jour, examine la délibération suivante :

La situation de la trésorerie de la CCAS à court et moyen terme nécessite la mise en place d'une Cession-bail du Site « Delta », mode de financement alternatif à l'endettement bancaire.

Une négociation avec nos partenaires bancaires peut s'engager pour organiser la mise en place d'un contrat de Cession-bail (lease-back) dans les conditions suivantes :

- Objet : acquisition en cession bail de l'ensemble immobilier sis 11-13-15-17 rue Gaston Lauriau, 6-8-10-14 rue de Rosny, 3-5 rue de Vitry et comprenant :
 - Les bâtiments A (3925 m²), B (4184 m²) et C (4838 m²) ;
 - Le bâtiment D, dit Restaurant d'entreprise ;
 - Le bâtiment P à usage de parking.
- Montant : entre 30 M€ (trente millions d'€) et 40 M€ ;
- Durée : entre 12 et 18 années ;
- Valeur résiduelle : à fixer selon le montant de la Cession-bail et les taux en vigueur.

Cette étude aura un double objet :

1. Assurer la trésorerie 2016 de la CCAS si nécessaire,
2. Redonner des marges de manœuvre sur des investissements et le développement de l'offre vacances.

Le Conseil d'Administration donne tout pouvoir au Directeur Général avec subdélégation au Directeur Financier de la CCAS, sans faculté de subdélégation, pour instruire la présente décision.

Résultats des votes :

Pour

Michaël FIESCHI, Christophe BALDES, Michel BARTHAS, Jean-Michel BEVILACQUA, Edward LEPINE, Christophe VANHOUTTE, Noémie BICKEL, Pierre GUIDICELLI, Gilles CHATELAIN, Eddy COMBRET, Nathalie LEPLATOIS-CLAUS, Bruno LE-BIVIC, Patrice CHRETIEN

Contre

Roger CORAI, Lionel PIPITONE

Abstention

Bernard DERUDET, Joël POUSSET, Pierre DEHAIS

Ne participe pas au vote

Absent lors du vote

Fait à Montreuil, le 6 octobre 2016

Le Secrétaire Général,

Michel BARTHAS

Le Président,

Michaël FIESCHI

Projet de Cession-bail, (Lease-back) concernant le Delta

La CCAS rencontre des difficultés de trésorerie inhérentes au mode de financement des activités sociales des IEG. Dans un contexte où les négociations avec les employeurs s'ouvrent et compte tenu de l'incertitude d'une issue dont les effets produiraient à court terme un effet positif sur la trésorerie de la CCAS, il est proposé, plutôt que de chercher un emprunt de 30 millions auprès des banques, de procéder à une opération de lease-back. Les caractéristiques de cette opération sont expliquées ci-dessous.

En synthèse l'apport de trésorerie de la banque vient en contrepartie d'un bien dont la CCAS est propriétaire, permettant de donner à la banque la garantie nécessaire à ce que l'on peut considérer comme une avance de trésorerie permettant à la CCAS de passer la période des négociations avec les employeurs en minimisant le risque de cessation de paiement.

Qu'est-ce que le Lease-back ou Cession-bail ?

Une forme particulière de crédit-bail...

Il s'agit donc avant tout d'une forme particulière de crédit-bail. L'entreprise propriétaire d'un bien immobilier le vend à une société de crédit-bail immobilier et simultanément le rachète en crédit-bail immobilier en devenant le locataire.

L'essentiel est de bien comprendre que les deux opérations se font bien simultanément. Le crédit-preneur (le vendeur du bien) conserve donc la jouissance de son immeuble en continuant de l'utiliser exactement comme avant l'opération.

Cette forme 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. Ce rachat peut s'opérer en cours de contrat (levée d'option anticipée) ou alors, et c'est le cas le plus fréquent, à l'issue du contrat.

Le prix de l'option est toujours déterminé dès la signature. Il ne peut donc pas évoluer selon l'état du marché immobilier.

Par ailleurs, le loyer étant également contractuel, le crédit-preneur (CCAS) est certain de bénéficier d'un loyer qui n'évoluera pas non plus sur toute la durée du contrat, soit entre 12 ans et 18 ans.

Mais une opération qui ne change pas la structure de charges

Il est en effet prévu contractuellement que les charges supportées par le propriétaire, restent à la charge de celui-ci devenu le crédit-preneur. Il s'engage donc à régler lui-même, ou à rembourser au crédit-bailleur, la TVA éventuellement en sus, le montant de tous les impôts (impôts fonciers y compris), les frais d'entretien et les réparations afférentes à l'ensemble immobilier ; par exemple les travaux touchant la structure s'il devait y en avoir.

Quels sont les objectifs de la Cession-bail ?

L'idée première de cette technique financière est de constituer une trésorerie immédiatement disponible qui pourra être utilisée pour concrétiser des orientations stratégiques ou pour sécuriser la structure financière d'une entreprise. Elle peut même être utilisée par une entreprise pour se désendetter, ou pour transformer de la dette « court et moyen terme » en de la dette « long terme », moins onéreuse.

Cette trésorerie disponible pourrait donc être utilisée au renforcement des fonds propres de la CCAS et donc à assurer à la fois la liquidité de la CCAS mais aussi sa solvabilité. Elle pourrait également être utilisée à la rénovation de bâtiments, de sites ou au financement de projets.

Des avantages collatéraux non négligeables...

Des droits de mutation minorés

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

Des avantages comptables et de gestion

L'opération de Cession-bail permet en effet un allègement du bilan de même qu'une optimisation des fonds propres. Le crédit-bail ne figurant que dans les annexes des états financiers, il n'y a pas augmentation de l'endettement au bilan.

De même la valorisation du patrimoine immobilier est améliorée lors d'une opération de Cession-bail (valeur actuelle par rapport à la valeur nette comptable).

En synthèse, quels sont les avantages pour la CCAS ?

1. La CCAS pourrait obtenir entre 30 M€ et 40 M€ de trésorerie (selon le résultat des expertises) ;
2. La CCAS deviendrait locataire et paierait un loyer que l'on peut estimer entre de 150 et 250 K€ par mois (en fonction du montant concerné et des taux en vigueur) ;
3. Au bout d'une période de 12 ans à 18 ans, la CCAS rachète le bien pour un montant entre 5M€ et 8 M€.