



Shape the future
with confidence

Patrimoine

Gérez et optimisez le financement
de votre patrimoine

Octobre 2024

**ECONOMIE
SOCIALE ET
SOLIDAIRE**

Le monde associatif voit son champ d'action s'élargir sans cesse, pour faire face aux difficultés sociales auxquelles le monde marchand peine aujourd'hui à apporter des réponses. Pour accompagner ces évolutions et être en mesure de répondre à ces nouveaux besoins, les acteurs de l'Économie Sociale et Solidaire doivent faire évoluer leur patrimoine immobilier.

Dans un environnement réglementaire et économique complexe, investir ou se restructurer nécessite une approche d'anticipation et un accompagnement professionnel. Les équipes pluridisciplinaires d'EY se mobilisent depuis plusieurs années pour aider les acteurs de l'Économie Sociale et Solidaire à optimiser leurs ressources, afin de se donner les moyens de leurs ambitions.

Dans un contexte de tensions budgétaires, les acteurs de l'Économie Sociale et Solidaire sont sans cesse conduits à innover pour trouver de nouveaux financements, pour répondre à une réglementation de plus en plus contraignante, et pour adapter leur réponse aux nouveaux modes de prise en charge qu'implique un public de plus en plus fragilisé.

VOS ENJEUX

Comment inventorier et valoriser votre patrimoine ?

Lorsque votre patrimoine est important, et de nature et d'origine diversifiée, vous pouvez rencontrer des difficultés d'identification et de valorisation. Il est donc nécessaire de définir des outils d'aide à la valorisation, ainsi que des méthodologies et des procédures d'inventaire et de maintenance de votre patrimoine.

Comment optimiser la gestion de votre patrimoine ?

Vous cherchez à maîtriser la charge fiscale de votre patrimoine. Vous souhaitez anticiper le coût fiscal futur associé à un investissement ou simplement maîtriser vos obligations déclaratives.

Vous voulez comprendre l'impact de la revue des valeurs locatives engagée par l'administration fiscale, qui aura un impact sur vos coûts d'exploitation. Vous souhaitez utiliser votre patrimoine pour répondre à vos besoins de trésorerie et envisagez une externalisation.

Comment optimiser la gestion financière et fiscale de vos projets ?

En phase d'étude d'un projet, vous avez besoin de structurer une approche globale comprenant les aspects juridiques, fiscaux et financiers. Vous recherchez le mode de financement le mieux adapté à votre activité et à vos contraintes financières. En phase d'exploitation, vous êtes amené à faire évoluer ou à renouveler régulièrement votre patrimoine, pour faire face aux évolutions technologiques ou aux contraintes réglementaires, mais aussi afin de tenir compte des possibilités offertes par la loi du 31 juillet 2014 relative à l'Économie Sociale et Solidaire quant à l'acquisition d'immeubles de rapport et la perception de revenus patrimoniaux. Vous cherchez également à modéliser l'impact financier de vos investissements sur votre exploitation future.

■ ■ ■
The better the question.
The better the answer.
The better the world works.

NOS RÉPONSES

Afin de vous proposer des réponses adaptées aux enjeux qui concernent la gestion et le financement de votre patrimoine, EY rassemble des compétences juridiques et financières au sein d'une même équipe pluridisciplinaire :

Valoriser votre patrimoine

- Accompagnement à la mise en place d'une méthodologie et de procédures permettant d'inventorier votre patrimoine (élaboration, revue des process et des bonnes pratiques de gestion-gouvernance) ;
- Assistance dans la méthode de valorisation de votre patrimoine, dans un objectif de sécurisation juridique, comptable et fiscale ;
- Audit des titres d'occupation visant à donner une vision précise de l'état d'occupation de votre patrimoine (baux, commodats, titres de propriété), et ce, afin d'identifier les marges d'optimisation (ex : loyers, indexation, etc.) et les éventuelles contraintes (ex : condition de la levée de charge en cas de vente).

Sécuriser et optimiser la fiscalité de votre patrimoine

- Accompagnement à la structuration de votre patrimoine en vue d'optimiser la fiscalité de vos revenus du patrimoine ;
- Revue des valeurs locatives engagées par l'administration fiscale et analyse de leurs impacts sur vos coûts d'exploitation (au moyen d'outils numériques) ;
- Assistance dans le cadre de l'ensemble des obligations déclaratives associées à la gestion de votre patrimoine et à son évolution ;

- Réalisation d'un diagnostic complet portant sur le respect de ces obligations déclaratives ;
- Réalisation d'une étude prospective ou d'investigation, afin d'anticiper le coût fiscal futur des locaux que vous envisagez d'acheter ou de construire (taxes locales et d'urbanisme...).

Anticiper l'impact financier de vos projets d'investissements

- Assistance à la définition de vos plans d'amortissement et au suivi des financements associés pour assurer une meilleure maîtrise de vos coûts d'exploitation futurs ;
- Assistance à la modélisation de l'impact financier de vos investissements sur votre exploitation future ;
- Propositions d'optimisation du mode de financement et accompagnement dans le choix du support juridique à retenir : crédit-bail, détention en propre, création de foncières, vente en état futur d'achèvement, partenariat public-privé, bail à construction, bail emphytéotique, bail en état futur d'achèvement ;
- Assistance dans vos démarches de sélection des organismes financeurs pour l'obtention de prêts bonifiés ou d'aides ;
- Analyse des stipulations financières des conventions locatives à mettre en place ou à renouveler afin d'optimiser vos baux (loyer, charges, indexation, garanties) ;
- Revue des contrats liés à vos projets de construction ou d'acquisition, ou utilisés pour le portage de vos projets.

NOS ATOUTS

Pluridisciplinarité et expertise

Nos équipes dédiées au secteur des acteurs de l'Économie Sociale et Solidaire rassemblent des avocats en droit immobilier et droit fiscal, des auditeurs, des experts-comptables et des architectes DPLG pour vous offrir les réponses les mieux adaptées à vos problématiques.

Expérience

Une formation continue dispensée par un cabinet pluridisciplinaire et focalisée sur les techniques de la comptabilité générale et du contrôle de gestion.

EXEMPLES DE MISSIONS RÉALISÉES

- Assistance à l'identification des contrats de baux dans le cadre de legs ou donation d'immeubles occupés.
- Assistance à la mise en place de plans pluriannuels d'investissements, ajustements conformément aux motifs de refus soulevés par l'administration.

EY | Building a better working world

La raison d'être d'EY est de participer à la construction d'un monde plus équilibré, en créant de la valeur sur le long terme pour nos clients, nos collaborateurs et pour la société, et en renforçant la confiance dans les marchés financiers.

Expertes dans le traitement des données et des nouvelles technologies, les équipes EY présentes dans plus de 150 pays, contribuent à créer les conditions de la confiance dans l'économie et répondent aux enjeux de croissance, de transformation et de gestion des activités de nos clients.

Fortes de compétences en audit, consulting, droit, stratégie, fiscalité et transactions, les équipes EY sont en mesure de décrypter les complexités du monde d'aujourd'hui, de poser les bonnes questions et d'y apporter des réponses pertinentes.

EY désigne l'organisation mondiale et peut faire référence à l'un ou plusieurs des membres d'Ernst & Young Global Limited, dont chacun représente une entité juridique distincte, Ernst & Young Global Limited, société britannique à responsabilité limitée par garantie, ne fournit pas de prestations aux clients. Les informations sur la manière dont EY collecte et utilise les données personnelles, ainsi que sur les droits des personnes concernées au titre de la législation en matière de protection des données sont disponibles sur ey.com/privacy. Les cabinets membres d'EY ne pratiquent pas d'activité juridique lorsque les lois locales l'interdisent. Pour plus d'informations sur notre organisation, veuillez vous rendre sur notre site ey.com.

© 2024 EY & Associés.
Tous droits réservés.

Studio BMC France – 2410BMC160-11.

ED None.

Score n° 2023-089.

Cette publication a valeur d'information générale et ne saurait se substituer à un conseil professionnel en matière comptable, fiscale, juridique ou autre. Pour toute question spécifique, veuillez vous adresser à vos conseillers.

ey.com/fr

Contacts

Charles Ménard

Avocat Associé Droit fiscal
Ernst & Young Société d'Avocats
+33 6 80 05 98 38
charles.menard@ey-avocats.com

Magali Serror Fienberg

Avocate Associée
Droit immobilier
Ernst & Young Société d'Avocats
+33 6 88 38 41 26
magali.serror.fienberg@ey-avocats.com