



Crédit-bail immobilier

Un retour crédible

Plus cher qu'un crédit bancaire classique, mais intéressant fiscalement à plus d'un titre et plus facilement accessible

En vogue dans les années 2000, le crédit-bail immobilier a marqué le pas avec la crise. Mais depuis 2014, les entreprises redécouvrent progressivement les vertus de cette source originale de financement du patrimoine immobilier. Ce dispositif permet de financer des immeubles sans apport initial, une aubaine pour les entreprises qui peinent à obtenir un financement auprès de leur banque. De plus, les loyers de crédit-bail font partie en totalité des charges déductibles pour l'entreprise. Revers de la médaille, le crédit-bail immobilier est un peu plus cher que le crédit bancaire traditionnel. À chaque entreprise d'évaluer si le jeu en vaut bien la chandelle.

PIERRE-JEAN LECA

Pour financer leurs biens immobiliers (locaux industriels, locaux commerciaux, bureaux, hôtels, résidences pour seniors, etc.), les entreprises ont le choix entre plusieurs solutions. Parmi celles-ci figurent le crédit bancaire, le crédit-bail immobilier qui est un contrat de location assorti d'une option d'achat, la location simple ou encore l'autofinancement. Il est cependant très rare que les entreprises autofinancent leurs acquisitions immobilières. Le financement de l'immobilier d'entreprise par crédit et par crédit-bail immobilier est dominé par les grandes banques françaises (BPCE, Crédit Agricole, Crédit Mutuel-CIC, etc.). Par ailleurs, la période récente a été marquée par l'entrée sur le secteur du financement des entreprises de La Banque Postale. Aux côtés des groupes bancaires français se positionnent des banques étrangères telles que HSBC France. Enfin, Bpifrance (ex-Oseo) est un acteur majeur dans le financement de l'immobilier d'entreprise en France.

Cette technique de financement est étroitement corrélée à la demande d'investissement des agents économiques dont elle accentue, tant à la hausse qu'à la baisse, les tendances de fond. Après une période de croissance, le marché du crédit-bail immobilier a logiquement marqué le pas ces dernières années, dans le sillage du ralentissement de l'immobilier d'entreprise lié à la crise. Toutefois, la tendance semble désormais s'être inversée. Le montant des contrats signés par les sociétés

de crédit-bail immobilier a en effet rebondi en 2014 (derniers chiffres disponibles). Selon l'Association française des sociétés de financières (ASF), ce montant a ainsi progressé de 6,4 % à 4,533 milliards d'euros par rapport à 2013. Plusieurs raisons expliquent le regain d'intérêt de ce marché et le recours de nouveau grandissant des entreprises au crédit-bail immobilier. La première demeure l'intérêt fiscal, puisque le montant du loyer est déductible de l'impôt sur les bénéfices. Au-delà de la fiscalité, le crédit-bail immobilier permet à l'entreprise cliente, c'est-à-dire l'emprunteur, le "crédit-preneur", d'acheter sans apport personnel. Toutefois, ces avantages ont un coût. Il est surtout financier, car le crédit-bail est plus cher qu'un crédit bancaire classique. À chaque entreprise donc d'étudier en détail le financement de son projet immobilier afin d'arbitrer avec justesse le rapport avantages/coûts de cette solution de financement.

Une meilleure gestion des risques

Sur le plan juridique, trois éléments fondamentaux et liés caractérisent le contrat de crédit-bail immobilier, explique l'ASF: il s'agit d'une opération de location – en général sur la durée d'utilisation économique du bien – concernant un bien immobilier à usage professionnel, assortie d'une promesse unilatérale de vente. À l'issue du contrat, le preneur a le choix entre trois options: soit le rachat du bien pour un montant fixé dès l'origine (valeur résiduelle, qui doit tenir compte au moins pour partie des versements effectués à titre de loyers), soit la poursuite de la location, soit enfin

la restitution du bien à son propriétaire, c'est-à-dire le crédit-bailleur. Selon Jean-Paul Yvon, directeur commercial crédit-bail immobilier chez Arkéa Crédit Bail, la filiale du groupe Crédit Mutuel Arkéa dédiée au crédit-bail, ces éléments fondamentaux du contrat de crédit-bail expliquent en grande partie l'intérêt économique de la formule. *"La garantie que constitue pour le bailleur la propriété du bien est fondamentale: c'est elle qui explique principalement le succès du produit auprès d'entreprises, notamment les plus petites, accédant par ailleurs difficilement aux financements traditionnels"*. En effet, explique-t-il, *"c'est parce qu'il détient la propriété de l'immeuble que l'établissement de crédit-bail est en mesure d'accorder plus facilement un financement"*. De là, le crédit-bail offre différents avantages pour l'entreprise utilisatrice: un financement total de l'investissement TTC (le crédit bancaire classique nécessite un apport initial et ne comprend jamais la TVA), une souplesse dans la mise au point du contrat (barèmes personnalisés adaptés aux caractéristiques de l'activité), des prestations accessoires (assistance administrative, assurances spécifiques, etc.) et une optimisation financière (le crédit-bail permet de préserver la trésorerie de l'entreprise qui conserve ainsi les fonds propres nécessaires au financement des besoins de son exploitation et n'alourdit pas son endettement).

Une fiscalité optimisée

Si ces avantages ne sont pas négligeables, la fiscalité du crédit-bail immobilier apparaît aux yeux des professionnels comme le principal

"C'est parce qu'il détient la propriété de l'immeuble que l'établissement de crédit-bail est en mesure d'accorder plus facilement un financement"



"La garantie que constitue pour le bailleur la propriété du bien est fondamentale: c'est elle qui explique principalement le succès du produit auprès d'entreprises, notamment les plus petites." Jean-Paul Yvon, Arkéa Crédit Bail.

Plusieurs raisons expliquent le regain d'intérêt de ce marché et le recours de nouveau grandissant des entreprises au crédit-bail immobilier. La première demeure l'intérêt fiscal

atout du dispositif. En effet, les loyers de crédit-bail sont intégralement déductibles du résultat imposable du crédit-preneur. Cependant, la part de l'amortissement relative au terrain n'est pas fiscalement déductible. L'amortissement du terrain étant réputé intervenir après celui des frais d'acquisition et des constructions, les derniers loyers du crédit-bail ne sont que partiellement déductibles (sauf si le montant de la valeur résiduelle est supérieur à la valeur du terrain). "Le crédit-bailleur fournit à son client un tableau lui permettant de déterminer les montants à prendre en compte", précise l'ASF. Au travers des loyers payés, le crédit-preneur amortit les constructions sur une durée réduite (généralement 7 à 12 ans). Le crédit-bail immobilier permet donc un amortissement accéléré de l'immeuble, équivalent à un "crédit d'impôt". En contrepartie de l'avantage dont il a bénéficié, le crédit-preneur doit, lors de la levée d'option, réintégrer fiscalement la différence entre l'amortissement de la construction effectué dans le cadre du crédit-bail et celui qu'il aurait pratiqué s'il avait été propriétaire de l'immeuble depuis l'origine ("suramortissement"). "Cette disposition est particulièrement avantageuse car elle permet au crédit-preneur d'optimiser l'adéquation entre les sommes payées et les charges déductibles pendant toute la durée du contrat. Le crédit-preneur ne procède à la régularisation du suramortissement qu'à l'issue du contrat", révèle Jean-Paul Yvon.

Financer un immeuble en crédit-bail donne par ailleurs lieu à des avantages fiscaux lors de l'acquisition, en particulier lorsque le prix est grevé de TVA, c'est-à-dire en présence d'un immeuble neuf. L'acquéreur d'un immeuble doit financer le montant de la TVA grevant le prix d'achat, et ensuite faire valoir ses droits à déduction de cette taxe. Il en résulte généralement un coût de portage de la TVA entre le moment où elle est acquittée, et le moment où elle peut être récupérée, soit par voie d'imputation sur la TVA collectée, soit par voie de remboursement de crédit de taxe. "Lorsque l'immeuble est acquis en crédit-bail, le prix TTC est payé par le crédit-bailleur, et le crédit-preneur n'acquitte que des loyers, ce qui permet implicitement d'étaler le financement de la TVA sur la durée du crédit-bail. De son côté, le crédit-bailleur paye certes le prix d'achat TTC, mais normalement, grâce à la masse des actifs financés en crédit-bail, il bénéficie

d'un volume suffisant de TVA collectée sur les loyers perçus pour imputer la TVA ainsi acquittée, et donc ne pas supporter de coût de portage financier de la TVA récupérable", explique Jean-Christophe Bouchard, avocat associé, NMW Avocats.

Enfin, le crédit-bail immobilier est efficace aussi lors de la revente, car il permet de réduire les frais de mutation. "Fiscalement, le prix de cession du contrat se décompose entre la valeur de la promesse de vente, soumise à la TVA, et la valeur du droit de jouissance de l'immeuble, soumise aux droits de mutation au taux de 5%. Or en pratique, lorsqu'on détermine la valeur respective de la promesse de vente et celle du droit de jouissance, la première est généralement prépondérante de manière très significative. Le crédit-bail est ainsi un instrument d'optimisation fiscale largement méconnu lors de la cession subséquente de l'immeuble", détaille Jean-Christophe Bouchard.

Tout a un prix

Il est parfois difficile de comparer le coût d'un crédit-bail immobilier avec celui d'un prêt immobilier classique professionnel, notamment à cause du dépôt de garantie restituable en fin de contrat, éventuellement du premier loyer majoré et de l'option d'achat. Selon l'Agence pour la création d'entreprises (APCE), le taux du crédit-bail immobilier est

généralement supérieur d'environ un point à celui des prêts bancaires à long terme. Selon les derniers chiffres de la Banque de France, le taux moyen des prêts immobiliers supérieurs à deux ans s'élevait à 2,97% au quatrième trimestre 2015. Par ailleurs, le coût final d'un crédit-bail immobilier varie en fonction de la nature du bien à financer, de la solidité financière du client, mais aussi des services associés souscrits au moment de la signature du contrat. Comme le rappelle l'ASF, dans la majorité des cas, le montant des redevances intègre le paiement d'une prime d'assurance.

De plus, des frais de dossier sont prélevés au titre de l'étude et mise en place du dossier, comme c'est le cas pour les prêts professionnels classiques. Ces frais de dossier sont souvent plus élevés que ceux d'un prêt immobilier classique du fait d'une analyse beaucoup plus complète du dossier, avec notamment l'intervention d'un expert immobilier chargé d'estimer le bien.

Enfin, les contrats proposent différentes clauses qui peuvent s'avérer coûteuses. Il s'agit notamment d'être attentif aux indemnités prévues au titre d'une résiliation anticipée du contrat de crédit-bail à l'initiative du crédit-preneur. La durée de l'opération est en effet par principe irrévocable. Toutefois, certaines solutions offrent des sorties anticipées connues dès l'origine du



"Lorsque l'immeuble est acquis en crédit-bail, le prix TTC est payé par le crédit-bailleur, et le crédit-preneur n'acquitte que des loyers, ce qui permet implicitement d'étaler le financement de la TVA sur la durée du crédit-bail." Jean-Christophe Bouchard, NMW Avocats.

contrat. En règle générale, il est prévu le paiement de la totalité des loyers restant à courir, ainsi qu'une indemnité financière. De la même manière, en cas de sinistre ou de loyers impayés, la société de crédit-bail peut alors prononcer la résiliation anticipée du contrat et établir un décompte des sommes dues. ■

Selon l'APCE, le taux du crédit-bail immobilier est généralement supérieur d'environ un point à celui des prêts bancaires à long terme

Arnaud Collomb

directeur commercial de Crédit Agricole Leasing & Factoring

"CAL&F finance de multiples projets, comme des cabinets médicaux, des maisons de retraite, des bureaux, des commerces ou des entrepôts"

Peut-on identifier des types de clientèle susceptibles de s'intéresser au crédit-bail immobilier ?

Le crédit-bail immobilier est un financement qui répond aux besoins des collectivités

publiques, des professionnels et aux entreprises de toute taille, quelle que soit leur forme juridique. Les artisans, commerçants, professions libérales, les sociétés civiles immobilières, les investisseurs privés, les PME et grandes entreprises peuvent donc faire appel à cette solution pour financer leur bien à usage professionnel. CAL&F finance de multiples projets, comme des cabinets médicaux, des maisons de retraite, des bureaux, des commerces ou des entrepôts, et accompagne ses clients sur l'acquisition de biens existants ou de biens avec un programme de travaux.

Une entreprise propriétaire d'un actif immobilier de qualité peut également monétiser cet actif en réalisant un lease-back. Le cash généré par l'opération pourra être utilisé au financement d'autres opérations (acquisitions, investissements productifs...). Au terme de l'opération, l'actif pourra revenir dans le patrimoine de l'entreprise.

Le crédit-bail immobilier est-il un facteur de soutien au marché de l'immobilier de bureau ?

À travers les 3000 opérations annuelles réalisées par les crédit-bailleurs en France recensées par l'ASF, le financement par crédit-bail immobilier accompagne et facilite le développement des entreprises, notamment en favorisant la modernisation du commerce et de l'hôtellerie, mais également en soutenant le marché de l'immobilier de bureau. Cette solution permet aux grandes entreprises de bénéficier de montages financiers adaptés et se développe grandement auprès des PME.

Comment l'accès au dispositif est-il facilité pour les locaux favorisant les économies d'énergie ?

Pour les locaux favorisant les économies d'énergie, les entreprises et collectivités publiques peuvent faire appel aux Sofergie (sociétés de financement des économies d'énergies), qui sont spécialisées dans le financement, notamment via crédit-bail immobilier, des investissements qui ont pour objectif d'économiser les ressources énergétiques ou de produire des énergies renouvelables. En faisant appel aux Sofergie, les entreprises et collectivités publiques peuvent profiter du savoir-faire de ces sociétés dans le montage des dossiers et bénéficier d'un régime fiscal spécifique qui s'adapte à leurs besoins. CAL&F est d'ailleurs un acteur reconnu sur ce secteur, puisque nous sommes numéro 1 avec 45,5% de part de marché au premier semestre 2015.



"Les Sofergie sont spécialisées dans le financement, notamment via crédit-bail immobilier, des investissements qui ont pour objectif d'économiser les ressources énergétiques ou de produire des énergies renouvelables."

Alex Vinciguerra

DG de la Caisse de développement de la Corse (Cadec)

"Sur l'île, ce dispositif de financement performant séduit particulièrement les groupes hôteliers d'excellente qualité"

Quel est votre rôle dans le développement de l'économie insulaire ?

La Cadec est une société financière détenue par la Collectivité territoriale de

Corse, le Crédit Coopératif, la Caisse de Dépôts et Consignation, La Caisse d'Épargne et Safidi (Filiale d'EDF). La Cadec est un outil de financement de l'économie corse qui fluidifie la distribution de crédit. Après 4 exercices, elle a engagé 55 millions d'euros dans 570 projets représentant 160 millions de financement bancaire et 285 millions d'investissements. Aujourd'hui, la Cadec est un outil au service de l'économie insulaire qui remplit parfaitement les objectifs qui lui avaient été assignés par ses actionnaires. Elle dégage des résultats positifs, et consolide à la fois sa structure financière propre et son modèle économique.

L'utilisation du crédit-bail immobilier peut-elle favoriser le développement économique de la Corse ?

Sans aucun doute ! Face à la progression régulière du nombre d'entreprises (+22% en six ans) et à la très forte réduction des espaces fonciers dédiés à l'immobilier d'entreprise, il est très difficile en Corse de créer son bâtiment d'exploitation.

La technique du crédit-bail immobilier, qui présente comme avantages un mode de financement souple et performant couplé à un effet de levier fiscal (en Corse, les PME/TPE crédit-preneurs qui souscrivent un CBI d'au moins quinze ans sont dispensées de toute réintégration au moment de la levée de l'option), est particulièrement adaptée et donc très complémentaire du Plan d'aménagement durable de la Corse. Corsabail, seule société financière agréée pour dispenser du CBI ayant son siège social en Corse, permet d'acquérir des terrains et de construire des bâtiments qui seront ensuite loués à l'entreprise qui en deviendra propriétaire au bout de 15 ans. Intérêt de l'opération : outre un investissement initial porté par Corsabail, les investissements en crédit-bail portent des charges de loyer qui minorent ainsi le résultat fiscal. De plus, ces financements en crédit-bail immobilier sont très souvent éligibles au crédit d'impôt à l'investissement spécifique à la Corse.

Quels types de sociétés s'intéressent au crédit-bail immobilier ?

Sur l'île, ce dispositif de financement performant séduit particulièrement les groupes hôteliers d'excellente qualité tel que l'Hôtel Mercure à Biguglia (en construction), l'hôtel Mariosa à Porto-Vecchio, l'hôtel Dolce vita à Ajaccio, mais aussi les établissements de santé ou encore les SSII tel que le bâtiment de stockage de données informatiques de la Sitec à Bastia.

Les loyers de crédit-bail sont intégralement déductibles du résultat imposable du crédit-preneur