

IMMOBILIER D'ENTREPRISE : LE RETOUR DU CRÉDIT-BAIL ?

Dans le cadre de leur compétence économique, les collectivités locales ont souvent suppléé à la carence de l'initiative privée, en investissant pour augmenter l'offre de bâtiments industriels. Le crédit-bail constituait l'outil principal de cette intervention. La mise en lumière de risques élevés dans un environnement économique et fiscal modifié détourne aujourd'hui certaines collectivités de la formule. Le respect de la réglementation sur les aides à l'immobilier d'entreprise peut conduire, dans certains cas, à lui redonner de l'intérêt.

Un outil au service du développement local

Plusieurs définitions sont utilisées pour le contrat de crédit-bail en fonction des approches : anglo-saxonne ou française, juridique ou financière ?

Voici ses éléments de différenciation en comparaison à d'autres formes de location, selon l'approche française :

Caractéristiques principales des contrats	Location-vente	Crédit-bail	Location-financement	Location simple
Transfert obligatoire de propriété à terme	X			
Transfert probable du bien à terme (faible valeur de vente)		X		
Durée de bail correspondant à l'essentiel de la durée de vie du bien	X	X	X	
Valeur actualisée des loyers proche de la valeur du bien	X	X	X	

Sous cet angle, le crédit-bail immobilier représentait un double intérêt en matière de développement économique :

- pour la collectivité qui investissait afin d'attirer ou conserver une entreprise sur son territoire, la solution était préférable à la location car elle permettait d'engager l'entreprise sur le long terme et d'avoir une créance privilégiée en cas de liquidation judiciaire ;
- pour l'entreprise utilisatrice, le crédit-bail comportait les atouts suivants :
 - par rapport à une acquisition ou une construction : ne pas mobiliser de capitaux propres, ne pas augmenter son taux d'endettement, déduire fiscalement l'intégralité des redevances sur la durée du contrat, avoir un financement assuré par la collectivité (avec des garanties en général inférieures à celles d'un organisme bancaire) ;
 - par rapport à une location : se constituer à terme un capital.