

415

# Le crédit-bail et les autres techniques de financement apparentées

## MOTS CLÉS

crédit-bail,  
location financière,  
location financement,  
*lease-back*,  
location-vente,  
crédit-bail adossé

## SOMMAIRE

<b>1. PRÉSENTATION GÉNÉRALE</b>	<b>2</b>
<b>2. AVANTAGES PROCURÉS PAR LE RECOURS AU CRÉDIT-BAIL</b>	<b>2</b>
<b>3. LES INTERVENANTS</b>	<b>3</b>
<b>4. AUTRES OPÉRATIONS DE FINANCEMENT APPARENTÉES AU CRÉDIT-BAIL</b>	<b>3</b>

## 1. PRÉSENTATION GÉNÉRALE

**Le crédit-bail est un contrat de location** d'un bien pour une durée déterminée et irrévocable, souscrit entre une entreprise (crédit-preneur) et une banque ou un établissement spécialisé (crédit-bailleur), assorti d'une promesse unilatérale de vente (option d'achat) à son échéance. En effet, à l'issue de la période de location, le crédit-preneur peut opter pour l'acquisition du bien loué. Il peut également renouveler le crédit-bail ou restituer le bien au crédit-bailleur (dans ce cas le contrat de crédit-bail prend fin).

Deux types principaux de crédit-bail peuvent être distingués.

- **Le crédit-bail immobilier** concerne la location par un établissement financier de biens immobiliers à usage professionnel à une entreprise, qui peut devenir à terme propriétaire de tout ou partie de ces biens loués, et au plus tard à l'expiration du bail. Liée à la durée d'amortissement de l'actif loué, la durée du contrat de crédit-bail immobilier s'étale généralement entre 10 et 20 ans.
- **Le crédit-bail mobilier** concerne la location de biens d'équipement, de matériels et d'outillage. L'entreprise concernée choisit généralement son matériel auprès d'un fournisseur. Elle s'adresse ensuite à une société de crédit-bail qui achète au fournisseur le bien en lieu et place de l'entreprise et le loue à cette dernière sur une période déterminée. Au terme de cette période, l'entreprise a la faculté de renoncer à la location, de renouveler le contrat, ou d'acquérir le matériel à un prix qui tient compte des versements effectués durant la location.

Il est à noter que l'art. L. 313-7 du Code monétaire et financier, qui définit les opérations de crédit-bail, précise que le crédit-bail peut également concerner « les opérations de location de fonds de commerce, d'établissement artisanal ou de l'un de leurs éléments incorporels ».

## 2. AVANTAGES PROCURÉS PAR LE RECOURS AU CRÉDIT-BAIL

Du point de vue du « prêteur » (établissement de crédit et sociétés de crédit-bail), l'intérêt du crédit-bail réside essentiellement dans le droit de propriété dont il jouit sur le bien financé jusqu'à la levée effective de l'option d'achat. C'est ce qui explique en grande partie le succès du produit auprès d'entreprises qui accèdent difficilement aux financements traditionnels : c'est parce qu'il conserve la propriété du matériel ou de l'immeuble que l'établissement de crédit-bail est en mesure d'accorder plus facilement un financement.

Pour les entreprises, les avantages sont multiples. Le crédit-bail permet :

- un financement total d'un investissement alors que le crédit bancaire peut nécessiter un apport initial ;
- un financement des PME parfois écartées du crédit bancaire parce qu'elles ne peuvent pas présenter de garanties suffisantes ;
- un traitement rapide des demandes : la société de crédit-bail étant spécialisée dans le financement des équipements ou d'immeubles professionnels, les réponses aux demandes de financement sont données rapidement ;
- d'investir en préservant la trésorerie et sans augmenter l'endettement financier ;
- un transfert du risque à long terme à un tiers (à un investisseur immobilier notamment dont c'est le métier) ;

- de disposer en permanence d'un matériel performant ; pour cette raison, le crédit-bail est très utilisé pour le financement du matériel informatique ;
- une grande souplesse dans la mise au point du contrat : grâce à des barèmes personnalisés, le crédit-bail mobilier permet d'adapter au mieux le financement aux caractéristiques de l'activité de chaque entreprise (cycle de vie économique du matériel, mode d'utilisation, rendement espéré) ;
- d'optimiser la fiscalité. En effet, la durée du contrat de crédit-bail correspond à la durée de vie économique du bien, soit en moyenne 3 à 7 ans pour les équipements et 12 à 15 ans pour les immeubles. Ces périodes, pendant lesquelles les entreprises déduisent fiscalement l'intégralité des loyers sont généralement bien inférieures à celles de l'amortissement fiscal du bien lorsque l'entreprise en est propriétaire. L'entreprise recourant au crédit-bail peut donc augmenter ses charges fiscales et réduire plus rapidement son imposition globale. Pour aller encore plus loin dans cette optimisation fiscale, les entreprises ont la possibilité de majorer le ou les premiers loyers ou bien d'opter pour des loyers dégressifs, afin d'augmenter les charges déductibles en début de contrat.

### 3. LES INTERVENANTS

Le crédit-bail, bien que juridiquement qualifié de contrat de location avec option d'achat, a en réalité un caractère éminemment financier parce qu'il constitue un mode de financement des investissements à moyen ou long terme. Il est assimilé à une opération de crédit et ne peut être effectué, selon l'article L. 515-2 du Code monétaire et financier, « à titre habituel que par des entreprises commerciales agréées en qualité d'établissement de crédit ».

En 2021, l'Association française des sociétés financières (ASF) dénombre 35 établissements de crédit-bail mobilier à titre principal, 66 établissements de crédit-bail immobilier et 5 SOFERGIE (sociétés pour le financement de l'énergie<sup>1</sup>), soit 106 sociétés au total.

Ces établissements sont principalement des filiales de banques (de façon presque égale selon qu'il s'agit de crédit-bail mobilier ou immobilier) ainsi que, dans une moindre mesure, des constructeurs (automobiles, matériels informatiques et autres matériels d'équipement) dans le secteur du crédit-bail mobilier.

### 4. AUTRES OPÉRATIONS DE FINANCEMENT APPARENTÉES AU CRÉDIT-BAIL

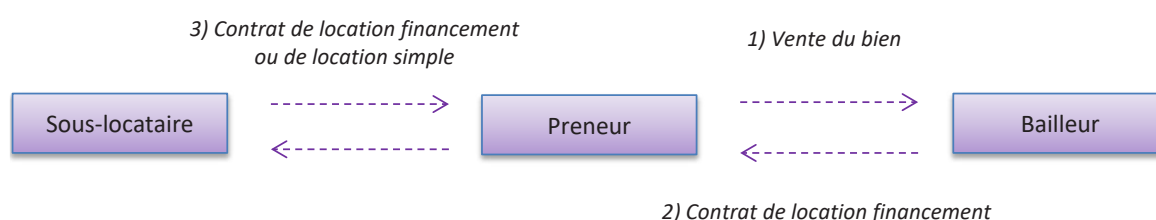
- **La location financière (ou LLD – location longue durée)** est une opération de location **sans option d'achat**. L'entreprise ne dispose pas de la faculté d'acquérir le bien loué après une période d'utilisation donnée. C'est l'absence d'option d'achat qui différencie la location financière du crédit-bail. Le contrat de location financière est un contrat de location qui porte sur une période irrévocable. Enfin, la location financière n'est pas soumise à la réglementation bancaire. Il s'agit d'une solution souple et idéale pour des biens à renouvellement fréquent.
- **La location-vente** combine deux techniques contractuelles : la location et la vente. D'une part, le bailleur s'engage à procurer au preneur la jouissance immédiate du bien, et, d'autre part, à lui vendre le bien loué au terme du contrat. Le locataire prend l'engagement ferme d'acheter ce bien. Contrairement au crédit-bail, la location-vente se caractérise par l'existence d'une promesse de vente et d'une obligation d'achat du locataire.

1. Ces sociétés ont pour objet le financement d'installations ou de matériels destinés à économiser l'énergie, le financement d'ouvrages et d'équipements utilisés par les collectivités territoriales ou liés à la protection de l'environnement. Elles bénéficient d'un régime fiscal particulier.

- **Le lease-back ou cession de bail** qui se pratique pour des matériels et des immeubles. C'est un mode de financement par lequel une entreprise propriétaire d'un bien d'équipement ou d'un immeuble professionnel vend ce bien à une société de crédit-bail qui le lui reloue ensuite immédiatement dans le cadre d'un contrat de crédit-bail. Au terme de ce contrat, l'entreprise peut en redevenir propriétaire en levant l'option d'achat stipulée à son profit. L'objectif recherché réside généralement dans la réduction de l'endettement au bilan et dans le dégagement de liquidités pour financer de nouveaux investissements ou reconstituer la trésorerie. L'impact fiscal (droit de mutation, impôt sur les plus-values) et comptable (plus-values ou moins-values) est toutefois à prendre en considération.
- **Le crédit-bail adossé** (plus répandu que le *lease-back*) ou crédit-bail fournisseur est une opération permettant à une entreprise productrice d'un bien, de le vendre à une société de *leasing* ou un établissement de crédit pour le reprendre immédiatement en location. L'entreprise devenue preneur va, par la suite, sous-louer le matériel à ses clients utilisateurs dans des conditions qui sont souvent identiques à celles du contrat de crédit-bail dont elle est bénéficiaire. Les fournisseurs recourent à cette solution pour économiser leurs fonds propres ou faire face à des parcs locatifs restreints.

Cette transaction s'apparente largement à une opération de location-financement classique, à l'exception du fait que la société locataire était auparavant propriétaire du bien.

En principe, tous les actifs mobiliers et immobiliers peuvent faire l'objet d'une opération de cession-bail.



#### Vocabulaire :

Le « preneur » qui apparaît au centre du schéma précédent peut être à la fois preneur (relation 1 et 2) et bailleur (relation 3), le sous-locataire apparaît alors comme étant le preneur.

Aucun texte législatif ne régit le crédit-bail adossé. Les dispositions sont définies contractuellement entre le preneur et le bailleur, puis entre le preneur et le sous-locataire.

## RÉFÉRENCES

- Code monétaire et financier : articles [L. 313-7 à 313-11](#), [L. 515-2](#), [L. 515-3](#), [L. 571.13](#), [R. 313-14](#)
- Lamy, Droit du financement 2016
- Vernimmen, Finance d'entreprise 2021
- Francis Lefebvre, Mémento comptable 2016, Comptes consolidés 2011 et IFRS 2012
- Association française des sociétés financières