

## Crédit bail

# Financements locatifs, de la notion de propriété à celle de valeur d'usage

***L'évolution réglementaire des normes comptables IFRS et les nouvelles attentes des entrepreneurs transforment les métiers de financements locatifs. Ces derniers seront évalués au regard des critères liés à l'usage des biens financés.***

**L**ES MÉTIERS DES FINANCEMENTS locatifs, qui ont peu connu de mutations majeures au cours des dix dernières années, étaient essentiellement liés aux fluctuations de l'investissement des entreprises.

Aujourd'hui s'ouvre une phase de profonde transformation induite, d'une part, par l'évolution réglementaire des normes comptables IFRS/IAS 17 et, d'autre part, par les nouvelles attentes des entrepreneurs. Ces mutations vont transformer nos métiers : il s'agit désormais de considérer les différents types de financement locatif d'un bien

au regard des critères liés à l'usage qui en sera fait.

Applicable dès le 1<sup>er</sup> janvier 2005 pour la présentation des comptes, la norme IFRS/IAS17 va profondément modifier les critères permettant de justifier le caractère déconsolidant d'un financement. En effet, la norme IAS 17 introduit la notion de propriété économique du bien financé. L'appréciation de cette notion dépendra de la façon dont le bien est utilisé. Le type de financement choisi devra, par conséquent, correspondre à l'utilisation effective du bien financé.

La norme IAS 17 scinde les opé-

rations de financement en deux catégories dont l'impact comptable différera fortement : le *financial lease* ou location financement qui engendre un actif chez le locataire et l'*operating lease* ou location simple qui n'en génère pas. Pour qu'un financement soit considéré comme *financial lease*, et faisant donc porter le bien financé à l'actif du locataire, il suffit qu'une seule des conditions suivantes soit remplie : un transfert de propriété systématique du bien est prévu à l'issue du contrat. Le contrat prévoit une option d'achat du bien par le preneur à un prix inférieur à la valeur vénale du bien au moment de l'option. Seuls les contrats à valeur résiduelle élevée resteront ainsi dé-

consolidants. La durée du contrat couvre la majeure partie de la vie du bien. Le montant total des paiements minimaux (loyers et valeur résiduelle) est proche de la valeur de marché du bien. Le bien financé est tellement spécifique que son usage et sa valeur de marché sont limités.

En cas d'incertitude, trois critères supplémentaires sont utili-

sables : les conséquences d'une résiliation du contrat sont à la charge du preneur ; les effets de la variation de la valeur de marché du bien sont à la charge du preneur ; celui-ci peut poursuivre la location à l'issue du contrat avec un loyer inférieur au prix du marché.

### MODIFIER LES PRATIQUES

Du fait de l'émergence des critères précités, l'analyse de la situation du client, de ses besoins en matières comptable et fiscale (afin de lui conseiller le financement le plus adapté à sa situation), deviendra la pierre angulaire des métiers du financement locatif et amènera les acteurs du secteur à modifier leurs pratiques.

**“ Il s'agira de proposer des financements combinant la valeur de rachat la plus juste, des loyers bas, la possibilité de déconsolider et une prise de risque minimal pour le bailleur. ”**

L'expertise des matériels, et notamment la détermination de la valeur de rachat, deviendra un paramètre stratégique. En effet, s'il est nécessaire, pour une location opérationnelle, de proposer une valeur



**JEAN  
LASSIGNARDIE**  
Président  
du directoire  
LixxBail Groupe

de rachat élevée, celle-ci ne doit pas faire prendre de risque inconsidéré au bailleur. Il s'agira donc de proposer des financements combinant la valeur de rachat la plus juste, des loyers bas, la possibilité de déconsolider et une prise de risque minimal pour le bailleur.

L'ingénierie financière sera également appelée à prendre une part prépondérante dans la définition de nouveaux produits standards ainsi que lors de l'élaboration de solutions sur mesure. Elle permettra d'effectuer les arbitrages financiers nécessaires à l'élaboration des financements les plus avantageux répondant aux nécessités comptables du client.

#### **RÉDUCTION DES COÛTS ET BOUQUETS DE SERVICES**

Parallèlement à ces obligations législatives et réglementaires, le marché est également soumis à l'évolution de la demande des clients. La morosité de la conjoncture économique actuelle, la pression concurrentielle accrue poussent les entrepreneurs à explorer

et exploiter toutes les possibilités de réduction de leurs coûts. Ils sont donc de plus en plus demandeurs de contrats de financement locatif à valeur résiduelle élevée qui, grâce à des loyers significativement bas, permettent une réelle réduction des coûts de fonctionnement et privilégient la compétitivité. Les entreprises de BTP, par exemple, longtemps utilisatrices de crédit-bail « classiques », plébiscitent les nouveaux contrats de location, conjuguant des coûts de fonctionnement réduits et la possibilité de financer des chantiers à courte durée.

Une enquête clients importante (600 clients et prospects entreprises) menée par LixxBail dans le courant de l'année 2003 aboutit aux mêmes conclusions et permet de constater l'ampleur de cette mutation : nos clients et prospects sont désormais sensibles à la notion d'usage et plébiscitent des financements bâtis autour de l'utilisation spécifique du bien financé. Cette évolution est également confirmée par la part croissante

des locations opérationnelles dans notre production.

L'enquête menée reflète enfin une autre tendance majeure des financements locatifs : l'émergence et le développement de bouquets de services autour du financement du bien. En effet, parallèlement à l'introduction de nouveaux critères pour apprécier la substance d'un financement IFRS/IAS 17, les industriels sont de plus en plus demandeurs de services associés comme l'assurance, la maintenance... Ce mouvement s'inscrit dans la tendance croissante qu'ont les entreprises à se concentrer sur leur cœur de métier et à externaliser les fonctions périphériques.

#### **REMISE EN QUESTION**

Dans un tel contexte, où le conseil et les expertises spécifiques prendront une place prépondérante, les acteurs du marché des financements locatifs devront développer une véritable réflexion sur leur manière de travailler avec leurs partenaires et notamment les réseaux bancaires. ■