



Louer ou acheter ses bureaux ?

Comme pour un bien personnel, la question peut se poser pour les locaux de son entreprise: est-ce préférable de louer ou d'acheter? Pour un achat, quelle est la meilleure formule? Eléments de réponse.

« Quand on parle d'immobilier d'entreprise, il y a trois dimensions à prendre en compte : stratégique, juridique et fiscale. Il n'y a donc pas de réponse toute faite. Cela va dépendre de la taille de l'entreprise, de son cycle de vie et de son secteur d'activité » estime Ingrid Nappi-Choulet, professeur-chercheur à **l'ESSEC** et titulaire de la Chaire Immobilier et Développement Durable. « Traditionnellement, les entreprises étaient propriétaires de leurs locaux parce qu'il n'existait pas de marché locatif, aujourd'hui, avec le développement des investisseurs, la question se pose ». La location, parfois judicieuse. Selon le type d'entreprise, le choix sera judicieux ou pas. Par exemple, en cas de lourds investissements technologiques, un investissement dans l'immobilier n'est pas simple. Notamment pour des start-up ou des entreprises portées sur l'innovation pour qui l'immobilier n'est pas la priorité. Pour une entreprise toute jeune, le nombre de salariés peut vite augmenter avant d'atteindre un certain équilibre, Ingrid Nappi-Choulet préconise l'hôtellerie d'entreprise. « De plus en plus, on assiste à des situations de baux précaires où l'on va facturer une prestation immobilière plutôt que d'établir un vrai bail de 3, 6 ou 9 ans. L'entrepreneur peut payer un service à la carte ». En province, le marché locatif se fait rare, excepté dans les grandes villes. « Certaines métropoles attirent du monde : les investisseurs "investissent" et proposent une offre locative de qualité pour répondre à la demande » ajoute-t-elle. L'achat, un certain coût. Là encore, les freins sont à peu près les mêmes que pour un particulier. La mise de départ peut faire peur, comme l'explique Christophe Minutolo, directeur financier de Creativespirit : « Financer un bien c'est difficile par définition. En général, il vaut mieux acheter le bien pour créer du patrimoine. Le chef d'entreprise peut acquérir le bien au fur et à mesure, pour le louer peut-être plus tard ». L'achat implique un coût financier qui vaut le coup, surtout en ce moment. « Si l'entreprise a des fonds disponibles sans autre investissement particulier à court terme, cela peut être une bonne opération patrimoniale. Si elle n'a pas de trésorerie mais une capacité d'endettement, elle peut profiter des taux d'intérêts particulièrement bas en ce moment » indique Agnès Bricard*, expert-comptable et commissaire aux comptes au cabinet Bricard, Lacroix et Associés. Comment acheter ? Plusieurs solutions s'offrent à l'entrepreneur. « D'abord, le crédit-bail immobilier qui a l'avantage de se faire sans apport financier initial. Le bien est acquis à la fin du contrat de crédit-bail d'une durée de 15 ans en général. Ensuite, l'achat en pleine propriété par la société concernée, ou par une Société Civile Immobilière détenue totalement ou partiellement par la société opérationnelle » précise Agnès Bricard. « Dans ce cas, attention au montant du loyer fixé qui devra correspondre au prix du marché et pas seulement au montant nécessaire au remboursement de l'emprunt ». Il existe également la possibilité d'une SCI appartenant personnellement au chef d'entreprise. La mise de départ est toujours d'actualité. Et « en général l'entrepreneur ne retire aucun revenu foncier pendant son activité parce que sa société va payer le loyer qui va servir à rembourser la dette. La grosse difficulté, c'est qu'une fois la dette remboursée, il n'y a pas de revenus fonciers alors qu'il va quand même payer des impôts sur ces loyers » conclut Christophe Minutolo.* présidente d'honneur du Conseil Supérieur de l'Ordre des Experts-Comptables et présidente-fondatrice de la Fédération Femmes Administrateurs Julie Falcoz, Les Echos