



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

financement

Question écrite n° 58709

Texte de la question

M. Daniel Poulou souhaite attirer l'attention de M. le ministre des petites et moyennes entreprises, du commerce, de l'artisanat, des professions libérales et de la consommation sur la nécessité d'améliorer les conditions de financement de l'immobilier des entreprises par la création d'un nouvel instrument financier. En effet, les nouvelles entreprises qui financent leur patrimoine immobilier sur leurs fonds propres sont bien souvent amenées à augmenter et/ou à ouvrir leur capital, ce qui a notamment pour conséquence, au-delà du déséquilibre de leur bilan, de diluer le pouvoir des actionnaires d'origine et de dissuader les investisseurs à capitaux à risques. C'est la raison pour laquelle il souhaiterait que soit étudiée la création d'un instrument financier original dont les caractéristiques seraient les suivantes : actions à dividende prioritaire et cumulatif, sans droit de vote, cessible en une seule fois à une échéance donnée, par exemple six ans, convertible dans certaines conditions en action ordinaire et dont les dividendes seraient fiscalement considérés comme des intérêts d'emprunt. Ce dispositif, qui permettrait aux entreprises nouvelles de financer leurs équipements immobiliers sans fragiliser leur bilan ni disperser leur capital, leur ouvrirait, en outre, la voie à moyen terme au recours à l'emprunt. Il lui demande quelles suites il entend donner à sa proposition.

Texte de la réponse

Le Gouvernement est conscient que le financement de l'immobilier constitue une difficulté pour les PME. Différentes solutions offrant un réel choix aux dirigeants existent. Tout d'abord, ils peuvent décider de rester locataires, afin de ne pas alourdir le bilan par des actifs immobiliers, et ainsi consacrer toutes les ressources permanentes au financement des seuls actifs productifs. Cette solution présente aussi l'avantage de faciliter le déménagement d'une entreprise en forte croissance à l'étroit dans ses locaux d'origine. De plus, de nombreux chefs d'entreprise considèrent la gestion immobilière comme un métier à part entière, métier qu'ils ne maîtrisent pas, et choisissent donc la location. Par ailleurs, dans un souci de rationalisation de leurs implantations et d'optimisation de la gestion, certains dirigeants d'entreprise, propriétaires de leurs locaux, optent pour la cession partielle, voire totale de leurs actifs immobiliers. Les dirigeants qui souhaitent malgré tout acquérir l'immobilier nécessaire à leur activité, sans fragiliser la structure financière de leur entreprise, disposent de différents dispositifs tels que le crédit-bail immobilier ou des montages patrimoniaux faisant appel au crédit bancaire et à la constitution de sociétés civiles immobilières. En outre, l'assimilation au plan fiscal de certains dividendes à des intérêts d'emprunt, c'est-à-dire à une charge déductible du bénéfice, a des limites. En effet, un dividende constitue la rémunération des associés. D'un point de vue juridique, il procède de la répartition de ce bénéfice plutôt que de sa détermination. Dans ces conditions, il ne semble pas nécessaire d'envisager l'étude de nouveaux instruments financiers dont l'utilité ne paraît pas suffisamment démontrée et dont la complexité irait à l'encontre des objectifs de simplification du Gouvernement.

Données clés

Auteur : [M. Daniel Poulou](#)

Circonscription : Pyrénées-Atlantiques (6^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 58709

Rubrique : Entreprises

Ministère interrogé : PME, commerce, artisanat, professions libérales et consommation

Ministère attributaire : PME, commerce, artisanat, professions libérales et consommation

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 1er mars 2005, page 2120

Réponse publiée le : 26 avril 2005, page 4363