ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

permis de construire

Question écrite n° 26451

Texte de la question

M. Sébastien Huyghe appelle l'attention de Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement sur les sociétés de crédit-bail immobilier. Ces dernières ont pour objet de financer des immeubles à usage professionnel, commercial ou industriel. Lorsque l'exploitation de ces immeubles est soumise à autorisation de la commission départementale d'aménagement commercial (CDAC), le recours au financement par voie de crédit-bail avant l'ouverture du public est toutefois impossible compte tenu du principe d'incessibilité résultant de l'article L. 752-15 du code de commerce. Si ce principe a pour vocation de préserver les acteurs économiques contre une marchandisation de ces autorisations, il génère toutefois un effet pervers désastreux en interdisant la vente de l'immeuble à une société de crédit-bail en dépit du caractère purement financier du crédit-bail immobilier. En effet, il est fréquent qu'une personne morale ou physique, dont le projet est d'édifier un immeuble à usage commercial qu'elle n'exploitera pas directement, obtienne une autorisation de la CDAC en tant que propriétaire, et soit orientée par les organisme de crédit vers une société de crédit-bail immobilier dans la recherche de son financement, la propriété de l'immeuble constituant une garantie souvent indispensable pour la banque dans le contexte économique difficile que nous connaissons. Ainsi, si cette personne ne parvient ni à avoir accès à un financement bancaire classique faute de garanties suffisantes, ni à autofinancer son immeuble jusqu'à l'ouverture au public, elle se verra contrainte d'abandonner son projet du fait du principe de l'article L. 752-15 précité. Les deux seules solutions juridiques alternatives pour permettre le financement par voie de crédit-bail d'un immeuble dont l'exploitation est soumise à autorisation de la CDAC se révèlent par ailleurs difficiles voire impossibles à mettre en oeuvre en pratique. Il s'agit : soit de solliciter l'autorisation en qualité d'exploitant, mais la personne à l'initiative du projet (futur crédit-preneur) ne connaît souvent pas l'identité du futur exploitant au moment du démarrage de l'opération et les délais d'instruction de la demande d'autorisation de la CDAC ne permettent pas d'attendre que celui-ci soit connu ; soit de solliciter l'autorisation au nom de la société de crédit-bail immobilier en sa qualité de propriétaire. Mais les sociétés de crédit-bail, en leur qualité d'établissement bancaire à objet financier, refusent systématiquement qu'une autorisation CDAC soit délivrée à leur nom. En outre, encore une fois, les délais d'instruction de la demande d'autorisation de la CDAC ne permettent pas d'attendre que la personne à l'initiative du projet obtienne un accord de financement par une société de crédit-bail pour déposer le dossier de demande de CDAC. Aussi souhaite-t-il qu'elle puisse lui confirmer que, dans le prolongement des politiques destinées à accompagner la relance économique, il est admis que le principe d'incessibilité des autorisations CDAC ne concerne pas les cessions réalisées au profit d'établissements de crédits agissant dans le cadre d'une opération de crédit-bail telle qu'elle est définie aux articles L. 313-7 et suivants du code monétaire et financier.

Données clés

Auteur : M. Sébastien Huyghe
Circonscription : Nord (5e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire
Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 26451
Rubrique : Urbanisme

Version web : https://www.assemblee-nationale.fr/dyn/14/questions/QANR5L14QE26451

Ministère interrogé : Égalité des territoires et logement
Ministère attributaire : Économie

Date(s) clée(s)

Question publiée au JO le : 14 mai 2013, page 5077
Question retirée le : 20 juin 2017 (Fin de mandat)