

Conférence ADI - ESSEC
Compte-rendu du 30 mars 2005

Les Nouvelles Normes Comptables : impact sur les Directions Immobilières ?

Quelle incidence sur la valorisation de vos actifs immobiliers ?

Quel impact sur la négociation et le traitement des baux ?

avec

Wolfgang DICK : Professeur au Département Comptabilité – Contrôle de Gestion de l'ESSEC.

Jean-Louis BONNET : Responsable Immobilier PEUGEOT S.A.

animée par

Jérôme LE GRELLE : Administrateur de l'ADI, Directeur Général RODAMCO Europe – France.

Ingrid NAPPI-CHOULET : Professeur Titulaire de la Chaire Immobilier ESSEC – Entenal – Crédit Foncier.

Compte-rendu rédigé par

Roman BLANQUET,

Emilie JASKULA

Marion CANCEL

WOLFGANG DICK : LE CONTEXTE ET LES PRINCIPES GÉNÉRAUX DES NORMES

Contexte

A travers le monde coexistent différentes cultures comptables. Par exemple, la comptabilité allemande tend à minimiser les valeurs et les capitaux propres, tandis que les normes comptables américaines sont plus orientées vers la valeur de marché, la « juste valeur ».

L'IASC (International Accounting Standards Committee) est un organisme international créé en 1973 et réformé en 2001. Cette fondation de droit américain a pour objectif de développer des normes comptables qui soient applicables dans le monde entier et puissent servir de base à une information financière transparente et comparable.

Les IAS (International Accounting Standards) sont les normes internationales édictées avant la réforme constitutionnelle de l'IASC en 2001. Depuis cette réforme, les nouvelles normes ont pris le nom d'IFRS (International Financial Reporting Standards). Un certain nombre d'IAS sont toujours en vigueur, le référentiel actuellement en construction se compose donc de normes IAS et de nouvelles normes IFRS qui sortent régulièrement.

En 2005 va s'opérer le transfert groupé des entreprises françaises vers le référentiel IFRS, mais dans d'autres pays les entreprises ont déjà eu la possibilité d'adopter les normes IFRS ou les normes US-GAAP.

En France, l'article 6 de la loi du 6 avril 1998 prévoyait la possibilité pour les sociétés françaises de publier leurs comptes consolidés en normes IFRS. Cependant, cette option était subordonnée à l'homologation par le Comité de la Réglementation des normes IAS, qui n'a jamais eu lieu. En revanche, l'Allemagne a de son côté homologué les IFRS et les US-GAAP dès 1999. Ainsi différents référentiels pouvaient coexister dans un même pays, mais ce n'était pas le cas en France. Tous les pays ne vont donc pas connaître le phénomène « IFRS 2005 » que nous allons connaître.

Etant édictées par un organisme de droit privé, les IFRS ne peuvent pas être imposées telles quelles dans certains Etats membres pour des raisons constitutionnelles. Un processus d'adoption a donc été mis en place avec les autorités européennes.

Cependant, les IFRS ne sont pas seulement des normes européennes, d'autres pays, non membres de l'UE, sont également concernés.

Les principes généraux des IFRS

Contrairement au référentiel américain qui repose sur des règles détaillées et précises, ce nouveau référentiel présente la particularité d'être fondé sur des principes, sans entrer dans le détail. Il laisse donc une certaine marge d'interprétation, ce qui entraîne un risque que ces principes ne soient pas interprétés et appliqués de la même façon entre les différentes entreprises, secteurs et pays. C'est ce risque qui conduit les Etats-Unis à refuser ce nouveau référentiel, car ils souhaitent avant tout une bonne comparabilité.

Plus précisément, quatre normes IAS concernent l'immobilier :

- L'IAS 16 concerne les immobilisations corporelles.
- L'IAS 36 concerne les dépréciations (dépréciation des actifs immobilisés, dont les biens immobiliers).
- L'IAS 17 concerne les contrats de location et établit une distinction entre locations simple et de financement.
- L'IAS 40 concerne les immeubles de placement (règles spécifiques relatives aux biens immobiliers détenus pour en retirer des loyers ou valoriser le capital).

Cinq cas de figure majeurs se distinguent alors :

- En tant que propriétaire
 1. Propriétaire occupant et/ou utilisateur (IAS 16/36)
 2. Propriétaire bailleur en location simple (IAS 40)
 3. Propriétaire bailleur en location - financement (IAS 17)
- En tant que locataire
 4. Locataire en location de financement (IAS 17, 16/36)
 5. Locataire en location simple (IAS 17)

Le bien immobilier doit figurer dans le bilan du *propriétaire économique*, la problématique consiste donc à déterminer les critères de distinction entre la location simple et la location – financement.

JEAN-LOUIS BONNET : TÉMOIGNAGE D'UN GRAND GROUPE DU CAC 40

La mise en place de ces normes pose des problèmes car elles sont encore en mutation et évoluent rapidement. De plus, J-L BONNET souligne le paradoxe de ces normes qui ont pour objectif d'amener une meilleure comparabilité, mais qui sont sujet à interprétation.

Dans le cadre des contrats de location, il est nécessaire de déterminer les critères à adopter pour déterminer si une location est une location simple ou une location – financement : Il faut fixer un seuil. L'analyse d'une location se fait par rapport à une valeur vénale.

Les normes IFRS abordent une autre notion, celle d'analyse par composants. En effet un immeuble se compose de divers éléments (façade, ascenseur, plancher, etc...). Il faut alors pouvoir donner une durée d'amortissement pour chaque composant. Selon J-L BONNET la mise en place de ces normes n'a de sens que si des entreprises d'un même secteur se réfèrent aux mêmes notions en termes d'amortissement.

Chez PEUGEOT, la tendance est d'être locataire des biens commerciaux et tertiaires, les biens industriels restants en propriété. Les biens tertiaires et commerciaux doivent rester en location simple. Il faut donc se rapporter à des critères de définition de la location simple lors des négociations de baux, et ne pas basculer dans la location – financement.

En 2004, PEUGEOT a présenté ses comptes avec les normes IFRS, pour comparaison. D'après J-L BONNET, on observe peu de différence par rapport aux valeurs obtenues avec les normes françaises.

WOLFGANG DICK : L'ANALYSE DES CONTRATS DE LOCATION

Dans le cadre des nouvelles normes IFRS, c'est la substance économique du contrat qu'il faut prendre en compte. Des biens loués peuvent être enregistrés dans le bilan comme s'ils avaient été achetés.

Les locations – financement sont des contrats transférant au locataire la quasi-totalité des risques et avantages procurés par le bien, qu'il en devienne propriétaire ou non à la fin du contrat. Ces contrats s'approchent économiquement d'une acquisition à crédit plutôt que d'une location, et il faut donc en tenir compte pour le traitement comptable.

Les normes IAS donnent une liste de critères, non limitative, permettant la distinction entre une location simple et une location – financement. Cependant, contrairement aux normes américaines, il n'y a pas de seuils fixés. Par exemple, l'analyse par composants amène à considérer séparément un immeuble du terrain sur lequel il se trouve dès lors que le terrain a une valeur significative, supérieure ou égale à 25% de la valeur de l'ensemble. Dans le cas contraire, la valeur du terrain est considérée comme une majoration de celle de l'immeuble.

Tous les contrats de location d'actifs doivent être analysés. Cette analyse porte sur la situation telle qu'elle est connue à la date de la signature du contrat. L'analyse est valable pour toute la durée du contrat, mais en cas de modification substantielle, donnant lieu à un avenant, le contrat modifié est traité comme un nouveau contrat impliquant une nouvelle analyse.

Quatre critères de base permettent de déterminer si un contrat dépasse le seuil de matérialité et doit être traité comme une location – financement.

- La propriété du bien loué est transférée au locataire à la fin du contrat.
- Le locataire dispose d'une option d'achat à un prix inférieur à la valeur nette comptable retraitée à la date de la levée d'option.
- La durée ferme du contrat est supérieure ou égale à la majeure partie de la durée d'amortissement retraitée du bien loué.
- Les paiements fermes actualisés sont supérieurs ou égaux à la quasi-totalité de la valeur du bien en début du contrat. On peut noter que les notions de *quasi-totalité* et *majeure partie* sont un peu floues, et rendent les négociations difficiles.

La durée du contrat inclut la période initiale non résiliable, la durée d'options de renouvellement lorsque le loyer pour ces périodes est fixé à la signature du contrat et inférieur au loyer de la période initiale, ainsi que la durée d'options de renouvellement lorsque l'existence de pénalités en cas de non levée des options laisse paraître très probable que le locataire va renouveler le contrat.

Les paiements fermes incluent les loyers de la période ferme initiale, les frais de transaction et les garanties accordées au bailleur ainsi que les loyers d'une ou de plusieurs périodes de renouvellement si celles-ci sont jugées préférentielles. Ils incluent également, dans le cas d'une pénalité pour non renouvellement, soit la pénalité, soit les loyers de la période de renouvellement selon ce qui est jugé le plus probable.

La ventilation des paiements fermes s'effectue de la manière suivante. Un loyer global est négocié pour un ensemble d'actifs à analyser séparément, par exemple : un loyer global pour un terrain, une construction et des biens d'équipement. Dans ce cas, le loyer est ventilé au prorata des valeurs des biens au début du contrat.

Le taux d'actualisation sera l'un des 4 taux suivants :

- Le taux indiqué dans le contrat de location.
- Dans le cas d'un transfert automatique ou d'une option d'achat préférentielle, le taux est celui qui équilibre les paiements fermes y compris le prix d'achat et la valeur du bien (paiements actualisés égaux à 100% de la valeur).
- En absence d'un taux contractuel et d'une option d'achat préférentielle, c'est le taux moyen d'endettement de la division de l'entreprise.
- Si l'actualisation au taux de l'entreprise aboutit à des paiements fermes supérieurs à 100% de la valeur du bien, il faudra déterminer un taux implicite permettant d'équilibrer la valeur actualisée des paiements et la valeur du bien (paiements actualisés égaux à 100% de la valeur).

JEAN-LOUIS BONNET : CONSÉQUENCES POUR LES DIRECTEURS IMMOBILIERS

Lors de la négociation de baux commerciaux, la rédaction des clauses est un sujet important. Si le locataire a toutes les charges de l'immeuble, il peut être considéré comme propriétaire, et le contrat sera considéré comme une location - financement. Le Directeur Immobilier doit donc faire comprendre à ses interlocuteurs que cela peut faire basculer le régime de comptabilité d'un bien.

Par ailleurs, le nom de la société qui loue un immeuble peut avoir une influence sur sa valeur vénale. L'identité du locataire peut donc avoir une importance dans l'interprétation des normes.

J-L BONNET souligne donc qu'il est indispensable de discuter avec les commissaires aux comptes sur tous ces sujets qui sont soumis à interprétation.

WOLFGANG DICK : RETOUR AU 5 CAS PRINCIPAUX

1. Propriétaire occupant : il faut prendre en compte la substance économique, l'utilité du bien pour l'entreprise. Deux biens apparemment identiques peuvent avoir des valeurs différentes pour des entreprises différentes. Il est possible de prendre la valeur historique du bien, ou de le réévaluer régulièrement (tous les 3 à 5 ans).
2. Propriétaire bailleur en location simple (immeuble de placement) : on peut choisir entre l'évaluation au coût historique, ou la juste valeur (à constater à chaque clôture). Si on choisit la valeur historique, la juste valeur doit être précisée en annexe. Un immeuble de placement est un actif dont la valeur doit rester proche du marché.
3. Propriétaire bailleur en location – financement : transfert des risques et avantages au locataire. Le contrat est donc considéré comme une vente. La valeur de l'immeuble est remplacée par une créance financière.
4. Locataire en location – financement : le bien loué est considéré comme un actif acquis.
5. locataire en location simple : ne nécessite aucun retraitement.

Concernant l'approche par composants, la marge d'interprétation est importante. Par exemple concernant la toiture d'un bâtiment, si elle fait l'objet de renouvellements réguliers elle peut être traitée de manière indépendante du reste du bâtiment, mais si ce n'est pas le cas, l'amortissement de l'immeuble peut se faire de façon homogène.

QUESTIONS – DÉBAT AVEC LA SALLE

- La première intervention fait le constat que les commissaires aux comptes cherchent aussi des renseignements sur l'application de ces nouvelles normes et qu'il est possible d'instaurer un dialogue entre commissaires aux comptes et directeurs immobiliers. C'est pourquoi, répond W. DICK, les décisions prises par les entreprises en particulier pour l'approche par composant devront entraîner des justifications claires de la part de l'entreprise et notamment des directeurs immobiliers. Ces derniers doivent transmettre aux commissaires aux comptes leur propre perception de la situation économique de l'entreprise.
- En réponse à la deuxième question portant sur la requalification d'un contrat de location simple en contrat de location - financement, W. DICK affirme qu'il n'y a pas, a priori, de rétroactivité dans l'application des normes IFRS, dans la mesure où le contrat en question n'est pas modifié. En revanche, lors de la première application des normes IFRS tous les contrats de location doivent être revus, car les comptes doivent être présentés comme si ces normes avaient toujours été appliquées.
- La troisième question porte sur les conséquences d'un changement dans la nature de l'occupation d'un immeuble. Il n'y a en fait aucune conséquence si le contrat ne change pas, sauf peut être si l'utilisation de l'immeuble devient très spécifique.
- La question suivante concerne la situation d'un locataire qui ferait de très gros investissements pour l'aménagement de l'immeuble qu'il loue, ce qui rend, a priori, son départ très improbable. Cela peut-il avoir une incidence sur la reconsolidation ? D'après W. DICK, c'est un critère qui peut intervenir, mais qui n'est pas suffisant car cela n'apporte pas de changement à la répartition des risques et avantages.
- Une autre question traite de la valorisation des actifs. W. DICK explique que dans le cadre d'une approche par composants, l'entreprise va être obligée de donner une durée de vie pour chaque composant ce qui va l'inciter à être conservatrice. Ainsi dans le cadre d'un bien immobilier non utilisé, la valeur résiduelle risque la plupart du temps de devenir nulle.