



6

EXPERTISE IMMOBILIÈRE ET NORMES COMPTABLES IFRS

Partie
1

Dans un but de transparence et de lisibilité des comptes des sociétés européennes, la Commission européenne a adopté en juin 2002 un règlement imposant aux sociétés européennes cotées d'établir leurs comptes consolidés à partir du 1^{er} janvier 2005 selon des normes comptables uniques. C'est très probablement d'une première étape vers une extension de ces normes qui concerneront donc de plus en plus d'entreprises.

Simultanément, une convergence est en marche entre les règles comptables actuelles, applicables aux comptes « sociaux », et dont dépend l'impôt payé par les entreprises, et les règles qui découlent de l'application des nouvelles normes comptables.

Il s'agit des normes IAS (*International Accounting Standards*), appellation à laquelle s'est substituée celle de IFRS (*International Financial Reporting Standards*), édictées par l'IASB (*International Accounting Standards Board*).

6.1 Présentation générale

Ces normes privilégient l'analyse économique des entreprises et plus particulièrement les « justes valeurs » des actifs. Elles sont en cela très différentes des normes comptables françaises basées sur les coûts historiques. Il pourra en résulter une plus grande volatilité des résultats des entreprises, en particulier pour celles détenant d'importants actifs immobiliers dont la valeur est susceptible de varier en fonctions des cycles immobiliers.

Des principes différents entraîneront obligatoirement, dès leur mise en place dans les entreprises, des différences dans les bilans et les comptes de résultats : une grosse société cotée a ainsi pu annoncer en 2005 que le passage aux normes IFRS entraînera pour elle un endettement multiplié par 3,3 mais aussi un bénéfice net en augmentation de 26 %.

Parmi la quarantaine de normes IFRS/IAS, quelques-unes concernent plus directement l'immobilier :

- la norme IFRS/IAS 40 qui traite de l'immobilier de placement ;
- la norme IFRS/IAS 16 qui traite des immobilisations corporelles ;
- la norme IFRS/IAS 17 qui s'applique aux contrats de location ;
- la norme IFRS/IAS 2 qui concerne la comptabilisation des stocks.

Les nouvelles normes comptables conduisent en particulier à un traitement différent pour les immeubles de placement et pour les immeubles d'exploitation.

Pour les immeubles de placement :

- elles préconisent ou privilégient l'évaluation permanente à la juste valeur,
- elles autorisent le maintien des immobilisations au bilan au coût historique en les amortissant non pas globalement mais après distinction de composants.

Pour les immeubles d'exploitation :

- elles privilégient la comptabilisation au coût historique avec amortissement par composants,
- elles permettent des réévaluations à la juste valeur.

Ce sont les dirigeants des entreprises qui sont responsables des choix comptables qui leur sont parfois laissés (par exemple, modèle de la juste valeur ou des coûts pour les immeubles de placement). Leurs services comptables ont à les mettre en œuvre, sous le contrôle des commissaires aux comptes.

Les experts immobiliers seront beaucoup plus que dans le passé sollicités dans le cadre de l'établissement des comptes des sociétés concernées. Ils auront à ce titre de lourdes responsabilités et risquent d'être parfois soumis à des pressions (par exemple, si la variation à la baisse de la juste valeur a été dans l'année supérieure aux revenus encaissés).

Sans entrer dans le détail des mécanismes comptables qui ne le concernent pas directement, l'expert immobilier doit donc être informé du contenu de certaines normes. Nous n'irons pas au-delà des informations minimales qu'il doit connaître mais nous essaierons de définir de façon aussi pratique que possible comment l'expert peut aborder et traiter les missions d'estimations qui peuvent lui être confiées dans ce cadre.

6.2 L'estimation des immeubles de placement : la norme IAS 40

La norme IAS 40 prescrit le traitement comptable des immeubles de placement.

*Un immeuble de placement est un bien immobilier (terrain ou bâtiment – ou partie d'un bâtiment – ou les deux) détenu (par le propriétaire ou par le preneur dans le cadre d'un contrat de location-financement) pour en retirer des loyers ou pour valoriser le capital ou les deux.*¹

Elle ne concerne pas les immeubles occupés par le propriétaire détenus en vue d'être utilisés dans la production ou à des fins administratives (bureaux administratifs de l'entreprise), qui relèvent de la norme IAS 16, ni les biens immobiliers

1. Les textes en italique sont des citations des normes.

détenus en vue de leur vente dans le cadre de l'activité ordinaire, qui constituent des stocks relevant de la norme IAS 2.

6.2.1. Évaluation initiale

Un immeuble de placement doit être évalué initialement à son coût. Les coûts de transaction doivent être inclus dans l'évaluation initiale.

Ceci ne relève pas de l'expert immobilier mais des services comptables de l'entreprise.

6.2.2. Évaluations ultérieures

La norme IAS 40 offre aux entreprises un choix :

Une entreprise doit choisir comme sa méthode comptable :

- soit le modèle de la juste valeur,
- soit le modèle des coûts conformément aux dispositions de l'IAS 16,
- sachant que l'entreprise doit appliquer la méthode choisie à tous ses immeubles de placement.

Dans les deux modèles, l'expert immobilier peut être sollicité.

6.2.2.1. Modèle de la juste valeur

La juste valeur d'un immeuble de placement est habituellement sa valeur de marché. La juste valeur est évaluée comme le prix le plus probable pouvant être raisonnablement obtenu sur le marché à la date de clôture de l'exercice... Elle est le meilleur prix pouvant être raisonnablement obtenu par le vendeur et le prix le plus avantageux pouvant être raisonnablement obtenu par l'acheteur.

Cette notion n'est donc pas différente de celle de la valeur vénale que les experts sont habitués à rechercher. La définition de cette dernière telle qu'elle résulte de la Charte de l'expertise est en effet la suivante :

La valeur vénale correspond au prix auquel un bien ou un droit immobilier pourrait raisonnablement être cédé en cas de vente amiable au moment de l'Expertise, les conditions suivantes étant préalablement réunies :

- la libre volonté de vendeur et de l'acquéreur,
- la disposition d'un délai raisonnable pour la négociation, compte tenu de la nature du bien et de la situation du marché,
- le maintien de la valeur à un niveau sensiblement stable pendant ce délai,
- que le bien ait été proposé à la vente dans les conditions de marché, sans réserves, avec une publicité adéquate,
- l'absence de convenance personnelle.

Comme pour la valeur vénale, la juste valeur exclut en particulier toute valeur de convenance et, à l'opposé, toute valeur de nécessité (nécessité de vente ou de liquidation rapide).

La juste valeur d'un immeuble de placement doit refléter l'état réel du marché et les circonstances existantes à la date de clôture de l'exercice et non ceux à une date passée ou future. En conséquence, l'entreprise qui choisit ce modèle doit faire procéder à une évaluation dont la date de valeur corresponde à la date de clôture de l'exercice. Ceci condamne par avance l'attitude laxiste qui consisterait à procéder à une évaluation une fois tous les trois ans, par exemple.

Les précisions complémentaires données dans la norme IAS 40 valident les méthodes habituelles d'estimation des immeubles locatifs :

- **L'estimation par capitalisation du revenu**, y compris les corrections à apporter quand l'immeuble n'est pas loué au loyer de marché. Il est en effet rappelé que sa valeur est fonction des conditions de location et des évolutions prévisibles du revenu. *La juste valeur de l'immeuble de placement reflète, entre autres choses, le revenu locatif des contrats de location en cours et des hypothèses raisonnables et étayées reflétant la vision qu'a le marché de ce que des parties consentantes et bien informées prendraient comme hypothèse de revenu locatif des contrats de location futurs au vu des conditions actuelles du marché.*

On remarquera cependant que la référence aux contrats en cours combinée aux caractéristiques du statut des baux commerciaux impose de considérer avec attention la date à laquelle un locataire peut se libérer de ses obligations en cas de baisse de la valeur locative de marché en dessous du loyer constaté. La renonciation par le locataire à la faculté de donner congé à l'issue d'une période triennale a donc un effet sur la juste valeur, comme elle l'a sur la valeur vénale.

À l'opposé, si l'immeuble de placement est vacant, il faudra corriger l'estimation par capitalisation de la valeur locative de marché en prenant en compte l'incidence des pertes de loyers prévisibles et, le cas échéant, du coût des travaux à envisager préalablement à la relocation.

- **La méthode d'estimation par comparaison** peut légitimement être utilisée pour rechercher la juste valeur puisque celle-ci se détermine aussi par référence au marché. *La meilleure indication de la juste valeur est normalement fournie par les prix actuels sur un marché actif d'un bien immobilier similaire dans la même localisation, le même état et faisant l'objet de contrats de location ou autres contrats similaires.*

- **La méthode d'estimation par actualisation des cash-flows** est préconisée lorsqu'il n'existe pas de références. *À défaut de prix actuels sur un marché actif..., une entreprise prend en considération des informations émanant de sources diverses, notamment... les projections actualisées des flux de trésorerie sur la base d'estimations fiables des flux de trésorerie futurs s'appuyant sur les termes de contrats de locations et autres contrats existants et (dans la mesure du possible) sur des indications externes telles que les loyers actuels demandés sur le marché pour des biens similaires ayant la même localisation et dans le même état, en appliquant des taux d'actualisation qui reflètent les estimations*

par le marché actuel de l'incertitude quant au montant et à la date des flux de trésorerie.

L'expert utilisera donc, comme il en a l'habitude, ces méthodes classiques d'estimation, étant précisé qu'il paraît délicat de ne pas recourir à au moins une estimation par le revenu sachant que les méthodes par capitalisation du revenu et par actualisation des flux futurs sont toutes les deux des méthodes par le revenu, d'après le rapport du groupe de travail de la COB publié en février 2000 et d'après *International Valuations Standards* (7^e édition publiée en 2005).

Il est précisé que la juste valeur diffère de la valeur d'utilité.

Il existe une présomption qui peut être réfutée selon laquelle une entreprise sera capable de déterminer la juste valeur d'un immeuble de placement de façon fiable et continue. On peut trouver des cas exceptionnels où ce n'est pas possible, par exemple lorsqu'il existe peu de transactions comparables et qu'on ne peut pas faire des projections fiables des flux de trésorerie futurs. Alors, il est demandé à l'entreprise d'évaluer cet immeuble conformément au traitement de référence de l'IAS 16, qui concerne les immobilisations corporelles. Dans la pratique, c'est à une estimation et un amortissement par composants qu'il faut procéder.

Le recours à un expert immobilier n'est pas obligatoire pour déterminer la juste valeur. On peut cependant considérer qu'il est encouragé puisque l'entreprise doit indiquer *dans quelle mesure la juste valeur des immeubles de placement (telle qu'évaluée ou telle qu'indiquée dans les états financiers) repose sur une évaluation par un évaluateur indépendant ayant une qualification professionnelle pertinente et reconnue et ayant une expérience récente quant à la situation géographique et la catégorie de l'immeuble de placement objet de l'évaluation.* S'il n'y a pas eu de telles évaluations, ce fait doit être indiqué.

Les conséquences du choix d'un modèle ou de l'autre sont grandes *puisque un profit ou une perte résultant d'une variation de la juste valeur d'un immeuble de placement doit être inclus dans le résultat net de l'exercice au cours duquel il se produit.* On voit donc bien la volatilité des résultats qui peut en découler lorsqu'on sait que les marchés immobiliers ont toujours été cycliques et que les variations annuelles de valeur ont pu parfois dépasser le revenu locatif. Il pourra donc exister des cas où une société foncière pourrait être en perte si elle choisit le modèle de la juste valeur alors qu'elle aurait été bénéficiaire avec le modèle du coût.

Le choix engage l'avenir puisqu'une entreprise qui a choisi le modèle de la juste valeur ne peut pas revenir au modèle du coût (alors qu'une entreprise qui a choisi le modèle du coût peut l'abandonner pour passer à la juste valeur). Cela signifie que, pour les immeubles de placement, le modèle de la juste valeur est encouragé.

6.2.2.2. Modèle du coût

Après la comptabilisation initiale, une entreprise qui choisit le modèle du coût doit évaluer tous ses immeubles de placement en utilisant le traitement de

référence de IAS 16, Immobilisations corporelles, c'est-à-dire à leur coût diminué du cumul des amortissements et du cumul des pertes de valeur.

Ce traitement de référence est celui dit par composants, développé dans le paragraphe traitant de la norme IAS 16. On s'y référera tant pour définir les composants que leur durée d'utilité et la définition d'une éventuelle valeur résiduelle.

À noter cependant que, si l'entreprise recourt au modèle du coût, la juste valeur des immeubles de placement doit être fournie dans les annexes comptables. Ce n'est donc pas parce qu'une entreprise aura choisi de recourir au modèle du coût qu'elle sera dispensée de rechercher la valeur de ses immeubles de placement. On peut donc penser que, même dans ce cas, les experts immobiliers seront sollicités.

6.3 L'estimation des immobilisations corporelles : la norme IAS 16

Cette norme s'applique pour la comptabilisation des immobilisations corporelles, y compris les immeubles d'exploitation, par opposition aux immeubles de placement qui relèvent de la norme IAS 40 précédemment étudiée. Elle concerne donc également le gros outillage, les installations techniques, les équipements, etc. Cette remarque n'est pas sans intérêt car on constate que certaines solutions aujourd'hui envisagées pour les immeubles d'exploitation ont, à l'origine, répondu aux problématiques d'autres classes d'actifs (par exemple, la notion de valeur résiduelle).

Les immeubles d'exploitation sont soit des usines et autres locaux d'activité utilisés pour la production, soit des locaux plus banalisés tels que les bureaux administratifs de l'entreprise, occupés par elle-même.

La méthode de comptabilisation privilégiée est celle du coût historique mais avec l'obligation d'amortir les constructions non plus sur la base d'un taux unique mais en distinguant des « composants » relevant de taux différents correspondant à des durées d'utilité différentes.

6.3.1. Évaluation initiale

Une immobilisation corporelle qui remplit les conditions pour être comptabilisée en tant qu'actif doit être initialement évaluée à son coût.

Cependant, dès lors que des éléments d'un actif présentent des durées d'utilité et des rythmes de consommation des avantages attendus différents, ils doivent être reconnus séparément comme des composants distincts. C'est le cas pour les immeubles.

Il ne s'agira donc plus de déterminer une durée d'amortissement globale pour un immeuble, bureau ou une usine par exemple, mais de déterminer plusieurs composants relevant chacun d'un rythme propre d'amortissement.

Une recommandation de l'AFREXIM (Association française des sociétés d'expertise immobilière) trace le cadre de la première comptabilisation des composants :

- *Les entreprises vont donc être amenées à reconsidérer les modalités de comptabilisation des immeubles à la date d'entrée dans le patrimoine (valeur brute comptable) ainsi qu'à l'ouverture du premier exercice assujetti aux nouvelles normes (amortissements cumulés), puisque, dans leur grande majorité, elles n'auront considéré, jusqu'à présent, que deux composants, le terrain et les constructions.*
- *L'avis du 9 juillet 2003 du Comité d'urgence du conseil national de la comptabilité suggère plusieurs méthodes de première comptabilisation des composants, à savoir :*
 - . *La reconstitution du coût historique amorti soit :*
 - *d'après factures ;*
 - *par analogie, « selon la répartition du coût actuel à neuf, en fonction des données techniques » ;*
 - . *La réallocation des valeurs comptables, également par analogie ;*
 - . *« L'évaluation à la juste valeur ». Dans ce dernier cas, il n'y a pas de calcul de composants.*

Chacune des méthodes suggérées pose des problèmes de mise en œuvre.

Les experts immobiliers peuvent donc être sollicités, pour et en liaison avec les services comptables de l'entreprise, déterminer les composants et/ou leur durée d'utilité ainsi que pour répartir le coût actuel à neuf en fonction des composants.

6.3.2. Évaluations postérieures

La norme IAS 16 offre aux entreprises un choix :

Il y a un traitement de référence, qui est donc privilégié.

Après sa comptabilisation initiale en tant qu'actif, une immobilisation corporelle doit être comptabilisée à son coût diminué du cumul des amortissements et du cumul des pertes de valeur.

Il y a un autre traitement autorisé.

Après sa comptabilisation initiale en tant qu'actif, une immobilisation corporelle doit être comptabilisée à son montant réévalué, à savoir sa juste valeur à la date de la réévaluation, diminué du cumul des amortissements ultérieurs et du cumul des pertes de valeur ultérieures. Les réévaluations doivent être effectuées avec une régularité suffisante pour que la valeur comptable ne diffère pas de façon significative de celle qui aurait été déterminée en utilisant la juste valeur à la date de clôture.

Les experts peuvent être sollicités pour ces deux traitements que nous étudierons successivement :

- dans le premier, pour la décomposition en composants, la durée d'amortissement et la valeur résiduelle à retenir éventuellement,
- dans le second, pour estimer la juste valeur.

Ajoutons que les experts peuvent être d'autant plus sollicités que les entreprises sont encouragées à communiquer la juste valeur de leurs immeubles d'exploitation quand elles sont significativement différentes des valeurs portées dans leurs comptes selon le modèle du coût (rappelons que pour les immeubles de placement, cette information doit obligatoirement figurer dans l'annexe).

6.3.2.1. Le traitement de référence : la comptabilisation des composants à leur coût

Il convient de définir les notions de durée d'utilité d'un actif et de valeur résiduelle. On abordera ensuite le traitement du terrain puis la décomposition des constructions en composants.

► **La durée d'utilité d'un actif**

La durée d'utilité est :

- soit la période pendant laquelle l'entreprise s'attend à utiliser un actif ;
- soit le nombre d'unités de production ou d'unités similaires que l'entreprise s'attend à obtenir de l'actif.

C'est le premier choix qui peut concerner un immeuble.

Le montant amortissable d'une immobilisation corporelle doit être réparti de façon systématique sur sa durée d'utilité. Le mode d'amortissement doit refléter le rythme selon lequel les avantages économiques futurs liés à l'actif seront consommés par l'entreprise.

Au-delà de ces principes, la norme fournit quelques indications à l'expert pour déterminer la durée d'utilité d'un actif :

Les avantages économiques représentatifs d'une immobilisation corporelle sont consommés par l'entreprise principalement à travers l'utilisation de cet actif. Toutefois, d'autres facteurs tels que l'obsolescence technique et l'usure d'un actif alors qu'il reste inutilisé, conduisent souvent à une diminution des avantages économiques auxquels on aurait pu s'attendre à disposer grâce à cet actif.

Il en résulte qu'on ne peut pas se limiter à déterminer la durée d'utilité en fonction de son seul état physique. Il faut intégrer la notion d'obsolescence et les limites juridiques ou similaires sur l'usage de l'actif, telles que les dates d'expiration des contrats de location.

Le comptable et l'expert ne trouvent donc pas dans les normes de réponse précise à un problème tel que celui de définir la durée d'utilité d'un actif. C'est d'ailleurs une des caractéristiques de des normes que de donner des indications

générales ; aux entreprises de les appliquer et les expliquer, pour la transparence des comptes.

Ainsi, la politique de gestion d'une entreprise peut faire intervenir la sortie d'actifs au bout d'un délai précis ou après consommation d'une certaine quantité d'avantages économiques représentatifs de cet actif. En conséquence, la durée d'utilité d'un actif peut être plus courte que sa vie économique.

Si l'on fait abstraction des prévisions de détention propres à une entreprise, on peut considérer que la durée d'utilité correspond à la durée de vie économique d'un actif.

C'est surtout pour les immeubles de placement que les entreprises peuvent avoir des stratégies de détention très variables :

- si la durée prévisionnelle de détention n'est pas définie avec précision, l'immeuble doit être amorti sur sa durée d'utilité qui se confond avec sa durée de vie économique,
- si l'entreprise a défini avec suffisamment de précision une durée de détention inférieure à la durée de vie économique, l'immeuble doit être amorti sur cette durée de détention ; le montant à amortir doit être déterminé en déduisant une valeur résiduelle.

Dans ce second cas, c'est à l'entreprise de déterminer la durée de détention. L'expert pourra par contre être sollicité pour déterminer une valeur résiduelle.

Ajoutons que la norme demande de réexaminer périodiquement la durée d'utilité d'une immobilisation.

► **La valeur résiduelle**

Le montant amortissable est le coût d'un actif, ou de tout autre montant substitué au coût dans les états financiers, diminué de la valeur résiduelle...

La valeur résiduelle d'un actif est le montant, net des coûts de sortie, qu'une entité pourrait obtenir aujourd'hui de la cession de l'actif, en prenant pour hypothèse que l'actif soit dans l'âge et les conditions attendus à la fin de sa durée d'utilisation.

Cette définition fait exclure de l'estimation de la valeur résiduelle tout facteur de variation future attendu tel que l'évolution du marché immobilier, l'inflation.

La valeur résiduelle n'est prise en compte pour la détermination du montant amortissable que si elle est à la fois significative et mesurable.

Cette notion de valeur résiduelle est aisée à appliquer aux immobilisations de production (telles que les machines). Elle semble plus difficile à mettre en œuvre pour les immeubles car il faudrait la chiffrer composant par composant pour définir une base d'amortissement. On peut donc penser qu'elle sera rarement utilisée, ce qui doit conduire à amortir la totalité du coût des composants de l'immeuble.

Rappelons d'ailleurs que la norme IAS 40 qui impose d'évaluer un immeuble de placement selon le modèle de référence de l'IAS 16 (modèle du coût) quand on ne dispose pas des moyens nécessaires pour l'estimer de façon fiable à la juste

valeur précise qu'alors *la valeur résiduelle de l'immeuble de placement doit être supposée égale à zéro.*

► **Un composant particulier : le terrain**

Jusqu'à l'introduction des normes IFRS, les entreprises doivent, pour des raisons comptables, ventiler la valeur des immeubles entre quote-part du terrain, non amortissable, et quote-part des constructions, amortissable.

Ces ventilations étaient parfois réalisées par des experts, éventuellement en concertation avec les commissaires aux comptes, parfois par le notaire lors de la signature d'un acte d'achat, pour des raisons fiscales.

Il est généralement admis que la part du terrain augmente ou diminue plus que proportionnellement aux variations du prix de l'entier immeuble, et qu'elle est d'autant plus faible que l'immeuble vaut peu cher.

Pour des raisons fiscales, la quote-part du terrain a été souvent minorée et la quote-part des constructions majorée pour augmenter les amortissements, donc diminuer le bénéfice imposable. Il semble que les valeurs retenues n'ont pratiquement jamais été remises en cause par l'administration fiscale au cours des dernières années.

La norme IAS 16 confirme que le terrain n'est pas amortissable.

Les terrains et les constructions sont des actifs distincts et sont traités distinctement en comptabilité, même lorsqu'ils sont acquis ensemble. Les terrains ont normalement une durée de vie illimitée et en conséquence ne sont pas amortis.

Par contre, elle introduit un changement radical en ce qui concerne son évaluation car les composants, dont le terrain, doivent être évalués sur une base économique.

Sur ce point, l'AFREXIM a émis l'avis que :

- on valorise la quote-part terrain par comparaison si un marché des terrains existe et qu'on peut avoir connaissance de comparables,
- à défaut, on évalue le terrain en établissant un bilan promoteur, c'est-à-dire par compte à rebours.

Quelle que soit l'option retenue par l'expert, il va de soi qu'il doit s'assurer que les évaluations retenues pour chacun des composants restent raisonnables.

C'est donc d'une démarche plus lourde que précédemment.

► **Décomposition du prix de revient du bâtiment en composants**

Selon l'état de l'immeuble, la nature et le nombre de composants répondant aux conditions nécessaires pour leur comptabilisation distincte peuvent varier. Il ne faut donc pas s'étonner que différentes sociétés, différents experts et même différentes organisations professionnelles puissent produire des grilles ou tableaux de répartition en composants différents. Il faut donc les considérer à titre seulement indicatif, d'autant plus que leur pérennité n'est peut-être pas assurée.

L'AFREXIM (Association française des sociétés d'expertise immobilières) a souhaité exprimer son avis sur les points suivants, à l'attention des mandataires sociaux et entrepreneurs auxquels il revient de prendre les décisions d'arrêté des comptes :

Le nombre des composants doit être déterminé en fonction de l'objectif de conformité à l'image fidèle des rubriques « immobilisations » et « amortissements » dans les états financiers. Dans la plupart des cas, et notamment dans celui des immeubles banalisés, un nombre relativement faible de composants doit permettre de satisfaire aux obligations relatives à l'amortissement et au gros entretien des immobilisations.

À titre indicatif, l'AFREXIM suggère la liste suivante pour les immeubles de bureaux :

- terrain ;
- gros œuvre : ossature et dalle, éléments de structure (fondations, murs porteurs, piliers) ;
- revêtements et étanchéité de toiture ;
- façades ;
- équipements techniques ;
- agencements intérieurs.

Les remplacements ultérieurs de composants (ou plus certainement de « parties de composants ») donneront lieu à un ajustement comptable le jour du remplacement.

L'entreprise peut mettre en place un dispositif plus complet, par exemple en vue de refléter en comptabilité les remplacements ultérieurs de composants avec une plus grande précision)...

Pour le logement social, à la suite d'une étude du CSTB (Centre scientifique et technique du bâtiment), la FNSEM (Fédération nationale des sociétés d'économie mixte) a préconisé le classement suivant :

- Gros œuvre/honoraires/peintures
 - . Durée d'amortissement : 50 ans
 - . Pourcentage du prix de revient : 59 %
- Menuiseries/cloisons/électricité
 - . Durée d'amortissement : 25 ans
 - . Pourcentage du prix de revient : 34 %
- Chauffage/ascenseur/étanchéité/VMC
 - . Durée d'amortissement : 15 ans
 - . Pourcentage du prix de revient : 7 %

La FSIF (Fédération des sociétés immobilières et foncières) a, dans une étude de mai 2004, identifié quatre types d'actifs immobiliers spécifiques : les locaux d'activités, les centres commerciaux, les bureaux et les logements, en préconisant de traiter de manière distincte, dans les deux derniers types, les immeubles dits haussanniens (considérés comme de construction antérieure à 1945) dont la durée d'utilité du gros œuvre est de cent ans à compter de l'étude.

On trouvera dans le tableau ci-après, fourni à titre purement indicatif, ses réflexions en ce qui concerne les durées d'utilisation et quotes-parts du coût de construction.

Approche par les composants : réflexions de la FSIF (mai 2004)

Composants	Locaux d'activités		Centre commerciaux		Logements		Bureaux	
	Durée d'utilisation **	Quote-part **	Durée d'utilisation **	Quote-part *	Durée d'utilisation **	Quote-part *	Durée d'utilisation **	Quote-part **
Terrains et éléments attachés								
Gros œuvre	30	60-90	50	40-50	80	40-50	60	40-60
Façades, étanchéité, couverture et menuiseries extérieures	30	5-10	20	5-15	40	5-20	30	10-25
Gros équipements : - chauffage-climatisation - ascenseurs, monte-charge (etc.) Électricité câblage transmission Communication Plomberie Autres équipements	20	5-15	15	25-35	25	20-30	20	15-30
Agencements dont : - agencements intérieurs et décoration - (cloisons, carrelage)	10	5-15	10	15-25	10	20-25	10	10-20

La FFSA (Fédération française des sociétés d'assurances) a procédé à de telles réflexions. Elle regroupe différemment les types de bâtiments :

- Habitation et bureaux avant 1945
- Habitation et bureaux après 1945
- Entrepôts et locaux d'activité
- Commerces
- IGH (Immeubles à grande hauteur).

Les répartitions des coûts des composants et les durées d'amortissement sont un peu différentes.

6.3.2.2 L'autre traitement autorisé : la juste valeur d'un immeuble d'exploitation

Il convient de souligner l'intérêt, pour de nombreuses entreprises, de réévaluer périodiquement leurs actifs immobiliers d'exploitation à leur juste valeur. Cette réévaluation leur permettra de dégager des plus-values, de renforcer leurs fonds

propres et d'améliorer leurs ratios d'endettement au moment choisi et sans les obliger – contrairement au mécanisme prévu par IAS 40 – à renouveler cette réévaluation tous les ans.

La juste valeur d'un immeuble d'exploitation ne devrait pas être différente de celle précédemment définie pour les immeubles de placement.

La juste valeur des terrains et constructions est en général leur valeur de marché.

C'est le cas pour des immeubles classiques tels que des bureaux administratifs, des boutiques, des locaux d'entreposage banalisés.

Il est précisé que : *Cette valeur est déterminée sur la base d'une estimation effectuée en général par des évaluateurs professionnels qualifiés.*

Ceci ne précise pas quelles méthodes ou hypothèses doit prendre l'expert pour évaluer ces immeubles dont les caractéristiques leur permettraient d'être mis sur le marché :

- doit-il les estimer en les supposant occupés par le propriétaire, en privilégiant la méthode d'estimation par capitalisation de la valeur locative que l'expert devra donc préalablement déterminer ?
- ou doit-il les estimer comme s'ils étaient libres de toute occupation, par comparaison ou par capitalisation du revenu mais en corrigeant le résultat pour tenir compte de l'incidence de la vacance pendant le temps normal pour trouver un locataire, et du coût des éventuels travaux indispensables pour une mise en location ?

En l'absence actuelle de jurisprudence, l'expert souhaitera que sa mission soit précisée par le donneur d'ordre car les résultats peuvent être sensiblement différents.

Pour les immeubles d'exploitation spécifiques, la norme précise :

Lorsqu'il n'y a pas d'indication de la valeur de marché en raison de la nature spécialisée des installations de production et du fait que ces installations sont rarement vendues, sauf dans le cadre d'un transfert de l'activité, elles sont évaluées à leur coût de remplacement net d'amortissement.

Non accessoirement, on remarque que cet extrait de la norme IAS 16 valide la méthode d'estimation par comparaison puisque c'est justement parce que certains types de biens sont rarement vendus qu'il faut les estimer autrement qu'à la juste valeur qui ressortirait de l'analyse de ventes comparables.

On remarque enfin que l'IAS 16 n'impose pas de fréquence pour la réévaluation des immeubles d'exploitation estimés à la juste valeur². Il est en effet seulement précisé :

La fréquence des réévaluations dépend des fluctuations de la juste valeur des immobilisations corporelles ayant été réévaluées. Lorsque la juste valeur d'un

2. Alors que l'IAS 40 impose en pratique une évaluation annuelle pour les immeubles de placement estimés à la juste valeur.

actif réévalué diffère significativement de sa valeur comptable, une nouvelle réévaluation est nécessaire.

On peut en déduire que, dans un marché en forte évolution pour le type d'immeuble considéré, une réévaluation annuelle soit nécessaire alors que la fréquence des réévaluations peut être moindre dans un marché plus stable.

6.4 L'estimation des contrats de location : la norme IAS 17

Une distinction fondamentale est faite entre :

- les locations simples, dans lesquelles c'est le bailleur qui porte le risque immobilier ;
- les locations-financements, dans lesquelles le risque immobilier est porté par le preneur.

6.4.1. Locations simples

Traditionnellement, la plupart des locations d'immeubles relèvent de locations simples. Les plus values et moins values immobilières (ou les avantages et risques) bénéficient ou coûtent au bailleur qui récupère l'immeuble à la fin du bail.

Le locataire fait figurer chaque année dans ses comptes les loyers qu'il doit payer.

Le propriétaire comptabilise l'immeuble conformément aux règles des immeubles d'investissement, c'est-à-dire en appliquant la norme IAS 40.

6.4.2. Locations-financements

Une location-financement est un contrat qui transfère les risques et gains de la propriété d'un immeuble au locataire bien qu'il n'en soit pas le propriétaire juridique.

Ce peut être le cas des opérations d'externalisation lorsque l'ancien propriétaire devient locataire avec un engagement à long terme.

Ceci peut remettre en cause des projets de cessions d'immeubles dans le but de les faire sortir du bilan. Le principe est en effet qu'une opération est déconsolidante si les risques et perspectives de gains sont transférés au nouveau propriétaire bailleur ; s'ils ne le sont pas, l'opération n'est pas déconsolidante.

Qu'un contrat de location soit un contrat de location-financement ou un contrat de location simple dépend de la réalité de la transaction plutôt que de la forme du contrat. Les exemples de situation qui conduiraient normalement à ce qu'un

contrat soit classé en tant que contrat de location-financement³ sont les suivants :

- Le contrat de location transfère la propriété de l'actif au preneur au terme de la durée du contrat de location.
- Le contrat de location donne au preneur l'option d'acheter l'actif à un prix qui devrait être suffisamment inférieur à sa juste valeur à la date à laquelle l'option peut être levée pour que, dès le commencement du contrat de location, on ait la certitude raisonnable que l'option sera levée.
- La durée du contrat de location couvre la majeure partie de la durée de vie économique de l'actif même s'il n'y a pas de transfert de propriété.
- Au commencement du contrat, la valeur actualisée des paiements minimaux s'élève à la quasi totalité de la juste valeur de l'actif loué.
- Les actifs loués sont d'une nature tellement spécifique que seul le preneur peut les utiliser sans leur apporter de modifications majeures.

Dans une opération d'externalisation, le « cédant » locataire qui aura conservé l'essentiel des risques et avantages continuera d'inscrire l'actif immobilier à l'actif de son bilan même s'il appartient juridiquement au « cessionnaire » devenu bailleur. Ce dernier comptabilisera le décaissement correspondant à « l'acquisition » de l'immeuble comme un prêt.

À noter cependant que la quote-part de la valeur d'un immeuble représentative de celle du terrain doit toujours être comptabilisée dans les comptes du propriétaire, au sens juridique, que l'opération soit déconsolidante ou non.

6.4.3. Interventions de l'expert

La comptabilisation des immeubles loués, à la fois pour le bailleur et pour le locataire, dépend de la classification du contrat dans l'une ou l'autre de ces catégories. Elle est loin d'être suffisamment claire pour lever toutes incertitudes mais cette classification est de la responsabilité des services comptables des entreprises, éventuellement avec l'aide de l'expert pour déterminer la juste valeur.

L'expert peut être missionné, dans le cas d'une location-financement, pour déterminer la valeur actualisée des paiements que le locataire s'est engagé à faire, pour déterminer si l'opération est déconsolidante ou non.

6.5 L'estimation des stocks : la norme IAS 2

Les biens immobiliers détenus en vue de leur vente dans le cadre de l'activité ordinaire d'une entreprise, comme c'est le cas d'une activité de marchand de

3. Donc non déconsolidant.

biens, constituent des stocks. Ils doivent être évalués conformément aux règles décrites dans la norme IAS 2.

Les stocks doivent être évalués au plus faible du coût et de la valeur nette de réalisation.

L'expert immobilier n'est normalement pas concerné par la recherche du coût.

Il peut par contre être sollicité pour rechercher la valeur nette de réalisation, que l'entreprise devra retenir dans sa comptabilité si elle est inférieure au coût.

La valeur nette de réalisation se définit comme le prix de vente estimé dans le cours normal de l'activité, diminué des coûts estimés pour l'achèvement et des coûts estimés nécessaires pour réaliser la vente.

Parler de vente renvoie donc à la notion de valeur vénale, familière à l'expert.

Il est précisé dans la norme que les estimations de la valeur nette de réalisation sont fondées sur les éléments probants les plus fiables disponibles à la date à laquelle sont faites les estimations. Elles tiennent donc compte des fluctuations de prix ou de coût directement liées aux événements survenant après la fin de l'exercice dans la mesure où de tels événements confirment les conditions existant à la fin de l'exercice.

Une nouvelle évaluation de la valeur nette de réalisation est effectuée lors de chaque exercice suivant, lorsque celle-ci reste inférieure au coût.

6.6 Récapitulation des missions possibles d'un expert

On a noté que les entreprises sont encouragées à faire appel à des experts compétents et indépendants.

Pour les immeubles d'investissement, la norme IAS 40 ne précise pas la fréquence des évaluations mais, comme elles doivent refléter la valeur des immeubles à la date de clôture des comptes, on peut considérer qu'elles devront être réalisées annuellement.

Pour les immobilisations corporelles, en cas de recours à la juste valeur, la norme IAS 16 n'impose pas une fréquence d'évaluation mais impose seulement que les chiffres retenus dans les comptes ne diffèrent pas sensiblement des valeurs à la date de clôture de l'exercice. On peut donc penser que l'évaluation annuelle n'est pas indispensable dans un marché peu actif mais qu'elle le serait en cas d'évolution rapide des valeurs.

Ceci précisé, et en synthèse de l'étude qui précède, on peut établir une liste indicative des missions que peuvent être appelés à accomplir les experts immobiliers :

- estimations régulières, à la juste valeur, des immeubles d'investissement et des immeubles d'exploitation pour lesquels les dirigeants auront opté pour le modèle de la juste valeur,

- estimations à joindre obligatoirement en annexe des comptes pour les immeubles d'investissement lorsque les dirigeants auront choisi le modèle du coût,
- estimations à joindre en annexe des comptes pour les immeubles d'exploitation lorsque les dirigeants auront choisi le modèle du coût, car ce sont des informations qu'ils sont encouragés à fournir,
- propositions ou validations de décompositions en composants dans le modèle du coût, propositions ou validations de durées d'amortissement des composants,
- détermination éventuelle de la valeur résiduelle des immeubles et de leurs composants à l'issue du délai prévisionnel de détention, étant précisé que des missions de ce type, pour des immeubles, devraient être rares,
- estimation de la valeur du terrain d'un immeuble bâti,
- estimations des immeubles en cas de locations-financement,
- évaluation de la valeur actualisée du total des loyers sur la durée pendant laquelle un locataire est engagé sans possibilité de retrait,
- estimations à la suite de l'achat d'une société car les immeubles devront alors être estimés à la juste valeur,
- estimation des immeubles en stock si la valeur nette de réalisation risque d'être inférieure à leur coût.

Précisons encore que l'expert est missionné par une entreprise ou, éventuellement, ses auditeurs. Il doit réaliser sa mission, qui a essentiellement un caractère technique, de façon très professionnelle mais il n'a, en aucun cas, à se substituer à ses mandants dans leurs choix et leurs responsabilités comptables.