

R=ZC²

CHAIRE

**Ivanhoé Cambridge
d'immobilier**

ESG UQAM



Colloque 647 Innovation et gestion des risques des grands immeubles

Montréal

Mardi 13 mai 2014

Pourchet Alexandre

Doctorant Université Paris Dauphine & ESG
UQAM

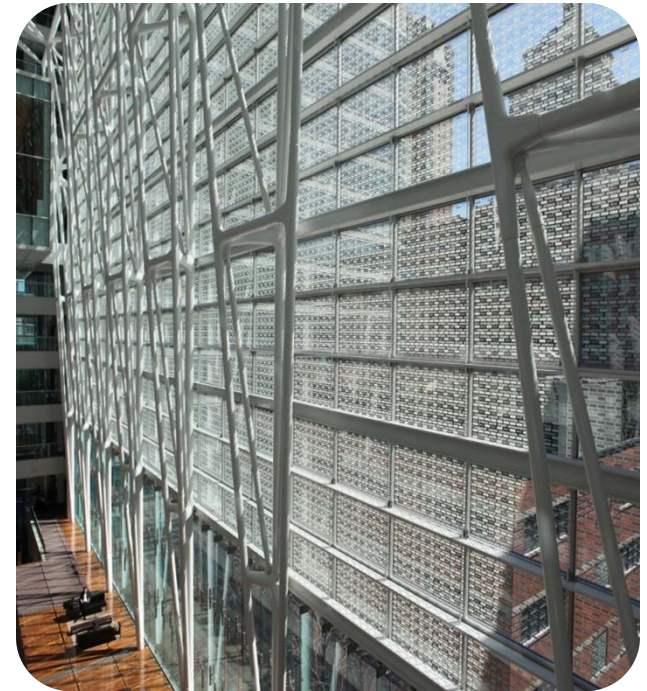
Chaire Ivanhoé Cambridge d'immobilier ESG UQAM

L'application des normes IFRS aux Sociétés de Gestion Immobilière (SGI) et l'évaluation des actifs immobiliers : retour d'expérience du cas français

Générer le savoir en immobilier

Plan

- ✓ 1 **Cadre conceptuel des normes IFRS**
- 2 Positionnement théorique et cadre d'analyse
- 3 Problématique
- 4 Terrain - Échantillon
- 5 Méthodologie
- 6 Résultats
- 7 Conclusion



Pourquoi s'interroger sur les normes IFRS ?



- Les normes IFRS sont fondées sur des concepts et non pas sur des règles;
 - Le dispositif IFRS est un référentiel récent et incomplet.
 - Il est fait appel au jugement professionnel lors de l'établissement des états financiers.
- Les sociétés cotées ont dû procéder à des arbitrages sur la base de jugement professionnel, opérer des ajustements en fonction des pratiques sectorielles;
- Existence de multiples options dans le référentiel IFRS.

Cadre conceptuel des normes IFRS

- **Objectif des IFRS** : « *l'objectif de l'information financière à usage général est de fournir au sujet de l'entité qui la présente des informations utiles aux investisseurs en capitaux propres, aux prêteurs et aux autres créanciers actuels et potentiels aux fins de leur prise de décisions en tant que fournisseurs de ressources de l'entité* ».
- **Caractéristiques qualitatives de l'information**:
 - **Pertinente**: *susceptible d'influencer la prise de décision;*
 - **Fidèle** : *dépeint un phénomène économique et sociale de manière complète.*

Positionnement théorique et cadre d'analyse

Approche contractuelle de la firme (Théorie de l'agence, théorie des coûts de transaction):

- Explication de la politique comptable, en présence d'asymétrie d'information entre management et marchés financiers

Approche selon la **théorie des conventions**:

- Amblard (2004) : «*dans un **contexte d'incertitudes**, les politiques comptables ne résultent pas uniquement de choix individuels mais de procédures collectives préétablies sur la base de consensus entre professionnels et de **conventions** permettant de guider le comportement des différents acteurs* »

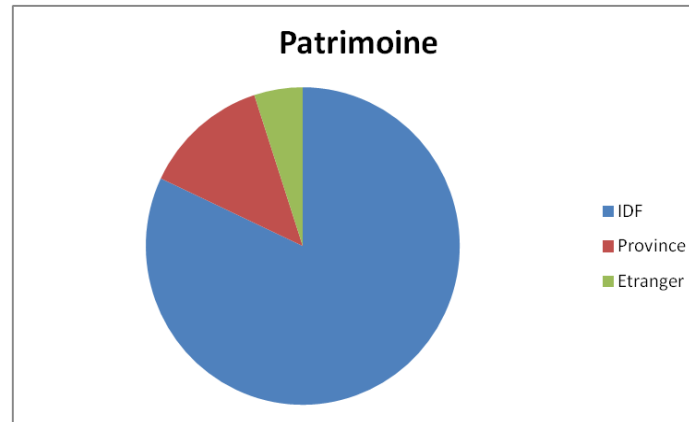
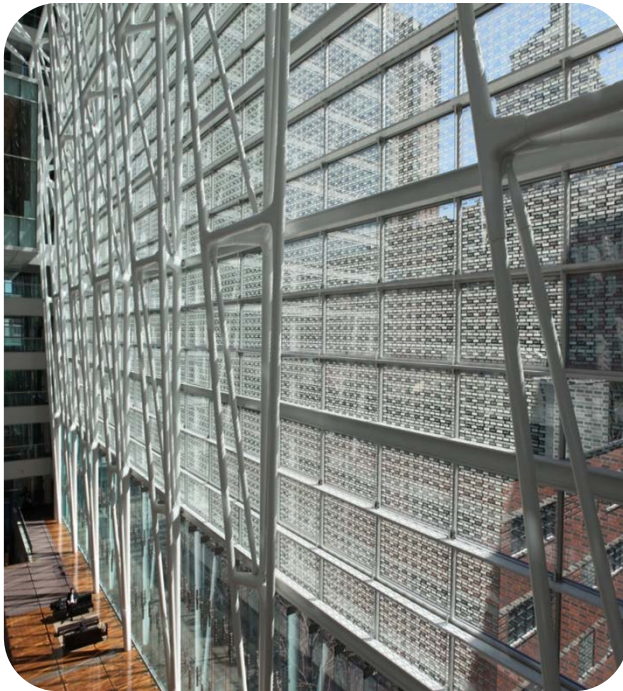
Positionnement théorique et cadre d'analyse

- Théorie des conventions: un apport utile pour la compréhension des choix comptables des sociétés cotées :
 - Différentes influences externes peuvent se manifester et agir sur les décisions prises par le management dans le cadre d'un changement de référentiel comptable (Mard, 2004);
 - La périodicité et la segmentation de l'information financière sont influencées par un processus collectif et interactif : par le consensus entre professionnels (Ding et Stolowy, 2002) et par des pratiques (AMF, 2006);
 - Politiques de gestion des résultats résultant de pratiques admises et intégrées par les professionnels et les marchés financiers comme des conventions acceptables et « normales » (Ernst and Young, 2005).

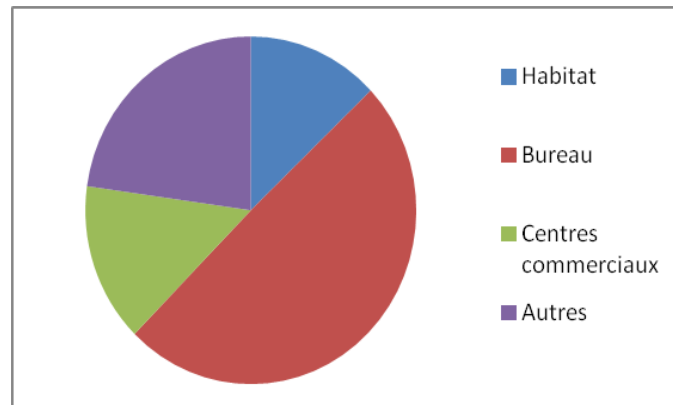
La transition aux normes IFRS permet elle
une meilleure appréciation et divulgation des
risques inhérents à l'évaluation des actifs
immobiliers ?

Echantillon – Terrain

10 sociétés foncières cotées sur un marché réglementé



Patrimoine:
3.210 millions
d'euros



Surface:
1 012 200 m²

Méthodologie



Étude exploratoire visant à expliquer les choix comptables dans une optique de gestion et d'évaluation du risque inhérent aux actifs immobiliers.

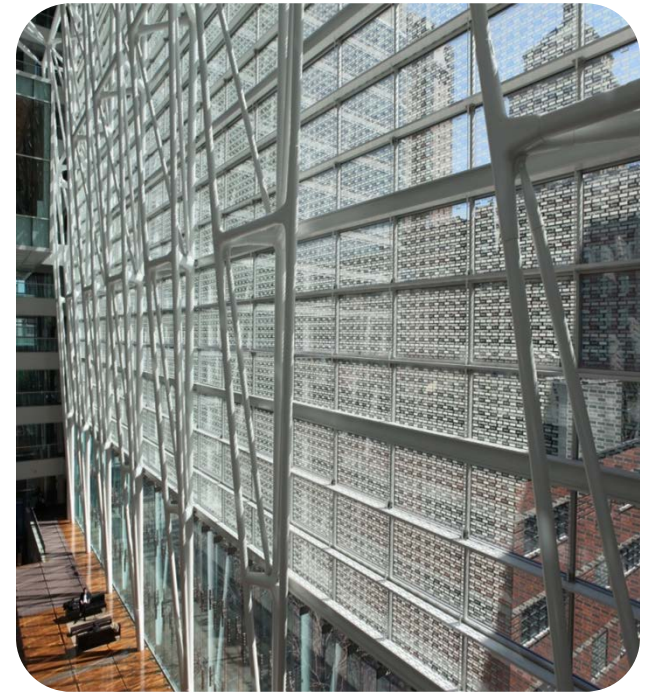
1^{er} partie : 200 questionnaires → taux de réponses : 82% (164);

2^{ème} partie : 50 entretiens « semi directif » selon le modèle Romelaer (2005) (DAF, consolidateur en IFRS);

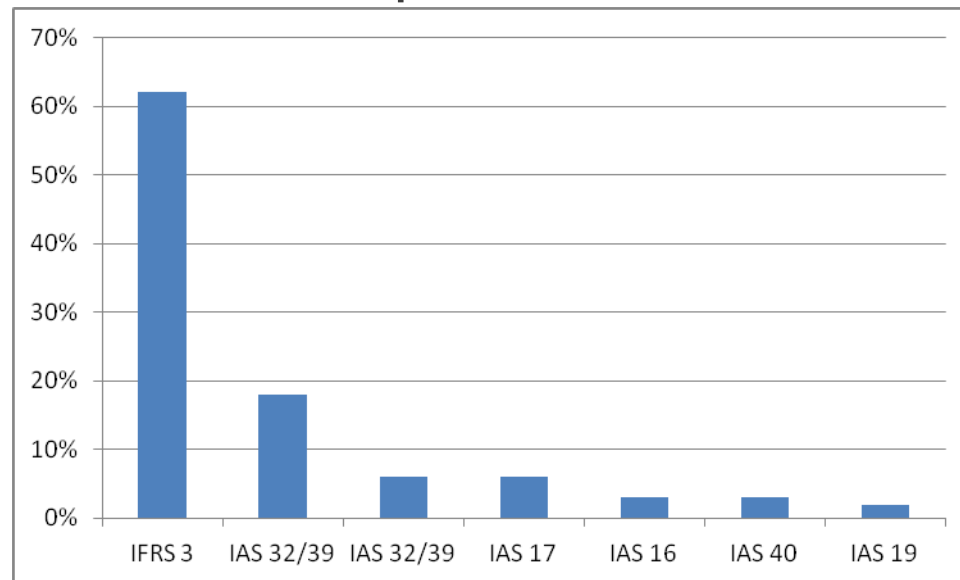
3^{ème} partie: analyse des rapports annuels (après 2005).

Triangulation des données entre les données qualitatives et quantitatives.

Résultats

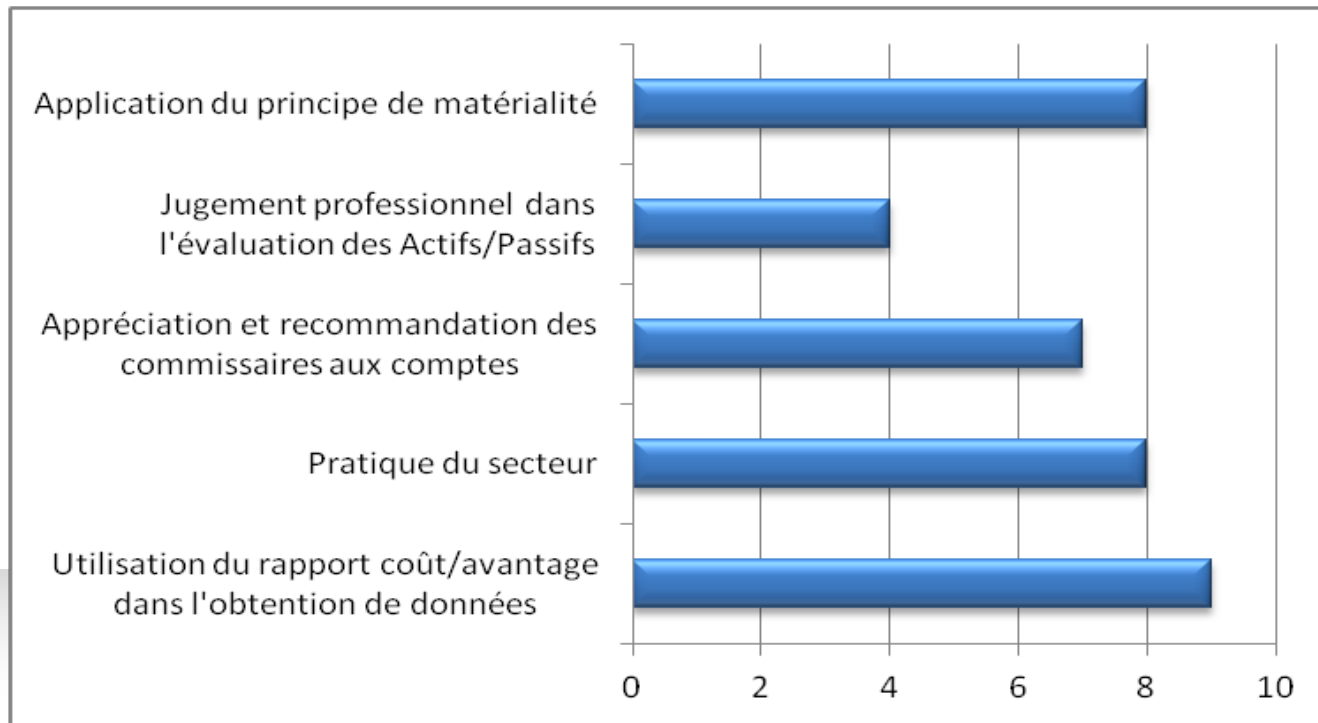


Perception des normes comptables jugées importantes par le panel



1. Les normes liées à l'évaluation des actifs ne sont pas jugées importantes par le management.
2. Mise en avant du capital immatériel au détriment des actifs immobiliers

Éléments « d'influence » lors de la préparation des états financiers en IFRS



Présence de mimétisme (DiMaggio et Powell, 1983)

Jugement personnel prépondérant

Mise en avant du rapport coût/bénéfice → coût de l'évaluation du risque?

Le traitement comptable des actifs

IAS 40: Immeuble de placement

« un bien immobilier détenu pour en retirer des loyers ou pour valoriser le capital ou les deux »

IAS 16: Immobilisation corporelle

«s'applique aux biens immobiliers occupés par leur propriétaire »

Le traitement comptable des actifs

Modèle de la juste valeur :

- La juste valeur d'un immeuble de placement est habituellement sa valeur de marché résultant des prix actuels sur un marché actif d'un bien immobilier similaire dans la même localisation.
- *«Difficile d'évaluer si le marché n'est pas assez actif»*
- *«Coût de l'évaluation dans le cadre des réévaluations annuelles»*
- *«Comment évaluer une certification ? Actuellement on ne sait pas le faire dans le temps»*

Modèle du coût :

- Le coût diminué du cumul des amortissements
- Le coût est constitué du prix d'achat et des frais directement imputables pour mettre l'actif en état de marche (frais de préparation, de livraison, d'installation, honoraires).
- *«Si hausse du marché on est en présence d'une sous estimation du bien»*
- *«La lecture de la norme ne semble pas indiquer que la certification d'un bien puisse rentrer comme un frais imputable»*

Le traitement comptable des actifs

- Le modèle de la **juste valeur** est plutôt simple sur le plan administratif mais délicat en terme d'évaluation pour les experts qui en ont la charge;
- Le **modèle de coût** est à l'inverse bien normé au niveau des composants du coût mais plus complexe en terme de gestion administrative.

Dans notre échantillon: 75% ont opté pour le modèle de Coût pour les immeubles de placement et 25% pour le modèle de la juste valeur.

Raisons : « *manque de compétences en internes* » et « *coût de l'évaluation à la JV* »; « *taille critique de l'entreprise* »

Les tests de dépréciation

- IAS 36 «un actif est déprécié lorsque sa valeur comptable est supérieure à sa valeur recouvrable»
- Les tests de dépréciation des actifs ne sont à réaliser que s'il existe un indice de perte de valeur;
 - « Comment déterminer l'indice de perte de valeur ? Honnêtement dans l'immobilier c'est assez compliqué à faire actuellement »
- Mise en place d'outils de détection basé sur les principaux indices de perte de valeur inhérents au secteur:
 - Indice Callon ou Mercurial; l'indice de la construction;
 - Taux d'occupation, risque d'impayé, type de baux;

Non prise en compte des risques ESG ou PRI !

→ « Mettre en place un tableau de pilotage permettant de suivre les principaux indices de perte de valeur des immeubles déclenchant les tests de dépréciation »

Conclusion

La problématique de la transition aux normes IFRS comporte incontestablement des choix importants en matière d'évaluation des actifs immobiliers.

Grande latitude pour le management concernant les modèles d'évaluation des actifs

Modèle d'évaluation très statique, de nature quantitatif et non pas qualitatif.

Non prise en compte des risques liés à l'utilisation des actifs, ni des indicateurs ESG, PRI.

Inadéquation entre l'évolution des normes IFRS et les besoins en évaluation du secteur de l'immobilier.

CHAIRE

**Ivanhoé Cambridge
d'immobilier**

ESG UQÀM

ivanhoecambridge.uqam.ca