

CYCLE UTILISATEURS

Tous propriétaires !

Vendredi 8 décembre 2017 de 14h30 à 16h00

Débat animé par **Marie-Pierre SANDILLON**, Associée-Gérante - M'PIERRE Services et Conseil

Intervenants :

- **Cécile DE GUILLEBON**, Alliance Global Director, Global Alliance Facility Management, Renault Vp, Real Estate & Facility Management - RENAULT SAS
- **Sébastien LEGRIX DE LA SALLE**, Avocat Associé au sein du Département Immobilier - DS AVOCATS
- **Pierre LUSTEAU**, Directeur - AREMIS FRANCE
- **Jacques PERPERE**, Head of Real Estate Projects, Investment & Transactions - AIRBUS S.A.S.
- **Adrien ROSPABE**, Directeur associé – AKEANCE CONSULTING

A la faveur de la norme IFRS 16, les entreprises pourraient redevenir propriétaires de leur immobilier d'exploitation. Quels en sont les intérêts ? Quels en sont les risques ? Pourquoi certains utilisateurs redeviennent propriétaires ? Est-ce la fin des « sale & lease back » ? Pourquoi d'autres préfèrent encore la location ? Quels arguments peuvent leur opposer les propriétaires-bailleurs ?

1. Propos introductifs

Marie-Pierre SANDILLON - Associée-Gérante - M'PIERRE Services et Conseil

La question de la propriété immobilière des entreprises se pose en raison de l'entrée en vigueur de la norme comptable IFRS 16¹, prévue le 1^{er} janvier 2019.

Aujourd'hui, parmi les 3 grandes catégories de contrats tels que les contrats de prestations de service, les contrats de location et les contrats de location financière, le crédit-bail notamment, seuls ces derniers figurent au bilan du preneur. A contrario, les contrats de locations classiques – et notamment les baux commerciaux – ne figurent qu'au compte de résultat du preneur : leur impact annuel constitue une charge d'exploitation. Il en va de même pour les contrats de prestations de service. On estime ainsi que 85 % des engagements de location – tous types de conventions confondus, c'est-à-dire mobilières comme immobilières – ne figurent pas au bilan des sociétés.

Dans ce contexte, **l'objectif affiché par la norme IFRS 16 est de gagner en transparence** et en comparabilité pour ce type de contrats. De fait, en comptabilisant l'ensemble des locations au bilan des preneurs, les comptes des entreprises ayant recours à la location deviennent davantage comparables aux comptes des entreprises qui achètent des biens : **les baux seront désormais valorisés comme un élément patrimonial**, qui apparaît au grand jour et ne figure plus seulement au compte de résultat pour sa valeur annuelle.

La norme IFRS 16 tient compte du fait que le bail comporte une obligation de paiement, qui s'inscrit au passif car il s'agit d'une dette, représentative des loyers restant dus sur la période de location. En contrepartie de la dette de loyer, on inscrit à l'actif du bilan, une immobilisation : un droit d'utilisation valorisé sur la base de la Valeur Actuelle Nette (VAN) du loyer et les frais annexes, comme par exemple les frais de commercialisation. Au compte de résultat, on inscrit l'amortissement linéaire de l'immobilisation et les charges d'intérêts calculés en tenant compte d'un taux d'actualisation. L'ancien calcul qui aboutissait auparavant à un loyer *flat*, rend désormais compte de charges beaucoup plus lourdes pour le preneur, charges d'intérêts notamment : c'est la principale incidence de ce nouveau calcul.

Au regard de cette petite révolution comptable, la question qui se pose est donc de savoir comment celle-ci va impacter les stratégies immobilières des utilisateurs.

2. La vision utilisateurs

Jacques PERPERE - Head of Real Estate Projects, Investment & Transactions - AIRBUS S.A.S.

La norme IFRS 16 ne constitue pas nécessairement une révolution. Le retraitement des actifs ou passifs en bilan n'est pas un phénomène nouveau : dans les grands groupes, l'ensemble des engagements longs sont déjà retraités soit au titre des normes internationales, soit par les analystes des sociétés cotées.

Le vrai enjeu de la modification concerne surtout les entreprises petites et moyennes : la norme va créer un bouleversement de leur environnement comptable. En effet, la transformation du bilan

¹ Norme IFRS : les normes *International Financial Reporting Standards* (IFRS) représentent le référentiel comptable applicable aux sociétés cotées sur un marché européen, pour l'établissement de leurs comptes consolidés.

induit nécessairement un passif plus important qui modifiera les besoins en financement des entreprises.

Les grandes entreprises ne se sont pas désintéressées de la norme IFRS 16, mais ont pu davantage anticiper ces bouleversements. Ainsi, un très bon exemple d'anticipation est l'entreprise Renault.

Cécile DE GUILLEBON - Alliance Global Director, Facility Management, Renault Vp, Real Estate & Facility Management - RENAULT SAS

Il convient de préciser que la norme IFRS 16 est une norme de consolidation **obligatoire pour les entreprises qui établissent des comptes consolidés** ; elle n'apporte **aucune modification sur les comptes sociaux**. Il s'agit bien d'un retraitement, dans le cadre de la publication de comptes consolidés, ayant pour objectif de donner une image aussi fidèle que possible des engagements de longue durée comme les baux investisseurs. Sont donc principalement concernées, les sociétés cotées. Les entreprises non cotées ne sont pas véritablement impactées par cette norme ; celles-ci peuvent choisir volontairement d'établir des comptes consolidés, mais elles n'auront d'intérêt à le faire que dans l'hypothèse où elles poursuivent un objectif très précis. Peuvent être également concernées, les entreprises comportant un actionnaire étranger, lequel peut avoir besoin que la norme IFRS 16 soit appliquée par sa filiale ou participation française pour pouvoir consolider sa participation.

Comment, en pratique, procéder à l'application de la norme IFRS 16 ?

Il faut :

- 1- Recenser l'ensemble des baux pour sélectionner ceux qui ont une durée ferme. Etudier les caractéristiques de ces baux, et notamment les loyers ;
- 2- Calculer le montant global de l'ensemble des loyers qui vont être dus ;
- 3- Estimer la probabilité de maintien dans les lieux à l'issue du bail : en effet, si l'entreprise entend se maintenir dans les lieux à l'expiration du bail initial, la période d'engagement prise en compte dans le cadre de la norme IFRS 16 doit s'étendre au-delà du bail initial.

La norme IFRS 16 est un sujet de satisfaction : outre son impact comptable et financier, elle va permettre de valoriser les métiers de l'immobilier et des services généraux. Il s'agit d'un excellent moyen pour les directions immobilières, de reprendre contact avec les directions financières et juridiques sur la question de la stratégie immobilière (formation, pédagogie, etc.). Les directions immobilières auront donc pour mission de s'assurer que les directions financières sont correctement informées, afin de pouvoir procéder à la consolidation des comptes.

Il est nécessaire de préciser que **la norme IFRS 16 prend en compte tous les biens qui sont en location, mobiliers et immobiliers, et qui ont une valeur unitaire supérieure à 5 K€**. Ainsi, un parc de téléphones mobiles ne sera pas concerné par la norme IFRS 16, même s'il représente des millions d'euros, dans la mesure où la valeur unitaire d'un téléphone mobile est inférieure à 5 K€. En revanche, un parc d'imprimantes pris en location devra faire l'objet d'un retraitement, puisque la valeur unitaire des imprimantes est souvent supérieure à 5 K€.

L'application de la norme IFRS 16 s'applique également aux sous-traitants. Imaginons qu'une entreprise passe un contrat de prestations de services pour la gestion de sa reprographie, et qu'à cette occasion il y ait une reprise du parc d'imprimantes par le sous-traitant ; ce matériel sera pris en compte dans les retraitements de l'entreprise cliente au titre du contrat de prestations.

3. La vision du juriste

Sébastien LEGRIX DE LA SALLE - Avocat Associé au sein du Département Immobilier - DS AVOCATS

La norme IFRS 16 remet le bail commercial au cœur des préoccupations de l'entreprise. Aujourd'hui, certaines entreprises font preuve d'une certaine légèreté dans la rédaction de leurs baux commerciaux, alors qu'il s'agit d'une matière très complexe et évolutive. Seule l'incidence financière était prise en compte, tandis que d'autres considérations telles que les durées fermes étaient reléguées au second plan.

Les conditions d'application de la norme IFRS 16 sont les suivantes :

- le preneur doit pouvoir utiliser le bien loué, il doit y avoir un transfert de droits au profit du preneur ; et
- le bail doit porter sur un actif précis, un local.

Or, le bail commercial se définit comme le transfert de la jouissance d'un bien immobilier (local) au profit d'un locataire, sous réserve du paiement des loyers et des charges. Cela signifie que **par définition, le bail commercial entre dans le champ d'application de la norme IFRS 16**. Néanmoins, tous les baux commerciaux sont-ils concernés ?

Il existe des exceptions à l'application de la norme IFRS 16 qui pour certaines, auraient vocation à s'appliquer en matière de baux commerciaux. Ces **exceptions** sont fonction :

- d'un montant : la valeur unitaire du contrat de location doit être **supérieure à 5 K€**. *De facto*, les baux commerciaux sont peu concernés par cette exception ;
- d'une durée : les conventions de location doivent être **supérieures à 12 mois**. En principe, les baux commerciaux sont des contrats dont la durée est toujours supérieure à 12 mois. Les baux dérogatoires, dont la durée ne peut excéder 3 ans, peuvent entrer dans le champ de l'exception prévue par la norme IFRS 16 ;
- de l'existence d'**un local précis**. Or, il est possible de stipuler dans les baux commerciaux, une clause permettant au bailleur d'imposer au locataire un changement de local. Dans cette hypothèse il serait possible de considérer que le preneur ne bénéficie pas d'un local précis. Cette clause apparaît fréquemment dans les baux relatifs aux centres commerciaux. Dès lors, on peut se poser la question de savoir si la norme IFRS 16 s'applique.

On peut également s'interroger sur les baux investisseurs dans lesquels la liberté du preneur est très restreinte. Certains baux prévoient des prérogatives au profit du propriétaire telles que la restriction du type d'activités exerçables dans le local, le fait de pouvoir effectuer des travaux à tout moment... Le locataire a-t-il réellement une jouissance pleine et paisible du local, et partant de là, la norme IFRS 16 doit-elle s'appliquer ?

Quid également des contrats de prestations de services de type centres d'affaires et *coworking*. Le « bailleur », ou plus exactement le prestataire, a la possibilité de déplacer le locataire à tout moment. Le contrat ne porte pas sur un bien mais sur une prestation de services, donc on peut considérer que ces contrats ne seront pas soumis à la norme IFRS 16.

4. L'impact de la norme IFRS 16 sur l'organisation des entreprises

Adrien ROSPABE, Directeur associé - AKEANCE CONSULTING

Il faut distinguer plusieurs cas de figure : celui d'entreprises avec une direction immobilière très structurée, telle que Renault par exemple, et puis les sociétés qui n'ont pas le même niveau de maturité sur la fonction immobilière – y compris au niveau de certaines entreprises cotées.

La **première étape** de l'application de la norme IFRS 16 consiste à **recenser tous les baux** en vigueur dans l'entreprise : avant de pouvoir faire quoi que ce soit, il faut connaître les baux. Or, cet exercice peut s'effectuer très vite ou alors prendre plusieurs mois selon la manière dont la société est organisée. A défaut d'avoir une fonction immobilière structurée, il est nécessaire de s'assurer du soutien d'un sponsor, disposant d'une légitimité suffisamment forte pour appuyer le projet. Cette dimension projet est non négligeable.

L'impact sur l'organisation est plus pérenne que cette phase projet. Il faut non seulement **faire remonter l'information immobilière**, de tous les pays et toutes les filiales, mais ensuite **la faire vivre**. Cela plaide pour une structuration de la fonction immobilière. Or, la norme IFRS 16 est un sujet qui vient de la comptabilité ; le risque est que ce sujet soit conservé par la direction financière, alors que le directeur financier n'est pas le plus compétent pour traiter de sujets immobiliers. Il serait dommage de dérouler tout le projet sans se poser la question de savoir ce que l'on va faire des informations immobilières collectées et notamment construire une stratégie immobilière. Ce travail de collecte fastidieux doit permettre à l'entreprise de réaliser **un levier de création de valeur** : il faut donc dépasser les considérations comptables et financières.

5. L'information sur le patrimoine

Pierre LUSTEAU, Directeur - AREMIS France

Les scandales financiers qui ont eu lieu au début des années 2000 (Enron, etc.) étaient basés sur la question des engagements hors bilan. Cette question de la transparence est donc centrale. Les entreprises documentent-elles leurs engagements de manière à ce qu'un évaluateur puisse avoir une vision complète, cohérente, structurée et consolidée de l'entreprise ?

Ces démarches préexistaient dans les sociétés cotées ; la norme IFRS 16 aura un impact faible en ce qui les concerne. D'autres entreprises, qui sont quant à elles, propriétaires de leur bien, ne seront pas non plus concernées par la norme. Pour le reste des entreprises, se pose la question de savoir si la norme IFRS 16 représente une opportunité ou un risque pour la fonction immobilière dans l'entreprise.

Il faut clairement considérer la norme IFRS 16 comme une opportunité pour la fonction immobilière en entreprise. Elle va pouvoir se saisir du sujet, sensibiliser la direction générale, alimenter la transformation de l'outillage informatique de l'entreprise... Il faut saisir cette opportunité pour se remettre au centre du jeu.

Actuellement, deux types de logiciels sont utilisés en immobilier d'entreprise :

- les logiciels destinés aux utilisateurs, qui sont orientés vers l'exploitation (maintien du parc, gestion des espaces, etc.) et qui permettent également d'administrer les contrats (référencer

l'information, lister ses baux, etc.). Ces outils vont permettre d'organiser le processus annuel de révision des contrats ;

- les logiciels plutôt destinés aux propriétaires, *asset managers* et fonds d'investissements, qui intègrent déjà une logique de comptabilité immobilière. Ces outils pourront être employés par les utilisateurs, en appliquant cette logique comptable pour leur propre compte.

6. Table ronde

Question de Marie-Pierre SANDILLON : la norme IFRS 16 va, a priori, modifier les indicateurs financiers traditionnels d'une entreprise ; dans ce contexte, aura-t-elle un impact sur les stratégies immobilières ?

Jacques PERPERE – Head of Real Estate Projects, Investment & Transactions - AIRBUS S.A.S. : A priori, la norme IFRS 16 n'aura **aucun impact sur la stratégie immobilière** des entreprises. Chaque projet immobilier mérite son analyse, laquelle peut conduire à décider d'acheter ou louer un bien. Cette analyse ne doit pas être perturbée par la norme IFRS 16. Chaque entreprise a ses propres contraintes (résultat, cash, développement...) : le projet immobilier s'inscrit dans un contexte.

Cependant, lorsque l'on étudie l'état actuel du marché, il est plus intéressant de louer que d'acheter et ce, quelles que soient les normes. Cette vérité financière est dictée non pas par la norme IFRS 16, mais par les flux de *cash* d'un projet immobilier. En effet, les taux de capitalisation des baux commerciaux avoisinent les 5% ; or, le taux actualisé du coût des capitaux (distribution de dividendes, etc.) est largement supérieur à 5% pour les grands groupes. La norme ne doit donc pas avoir d'influence sur les choix immobiliers, à moins que pour des raisons d'opportunité, l'entreprise ait besoin que celle-ci déforme le bilan d'une manière particulière à un instant donné.

Cécile DE GUILLEBON – Alliance Global Director, Facility Management, Renault Vp, Real Estate & Facility Management - RENAULT SAS : Il y a une dictature des marchés financiers, ainsi que des effets de mode. Par exemple, il y a eu une période d'externalisation ; mais l'externalisation des actifs n'est pas forcément intéressante si l'on tient compte de l'impôt sur les plus-values, de la taxe foncière, de la participation des salariés... **L'intérêt des *sale et lease back* est remis en cause par la norme IFRS 16** : les entreprises ne vont pas acheter un bien, qui sera donc inscrit au bilan, pour le vendre et le réinscrire au bilan (au titre du droit d'utilisation), en ayant payé à cette occasion l'impôt sur la plus-value pour cette opération !

Si l'entreprise a une bonne connaissance de ses besoins, de son patrimoine et de sa stratégie, et que la fonction immobilière fournit l'ensemble des éléments nécessaires à sa productivité, sa compétitivité et sa performance, l'entreprise doit pouvoir arbitrer au cas par cas. Il y a vraiment des situations très différentes les unes des autres. Renault, par exemple, est propriétaire de 90% des surfaces qu'elle occupe ; l'un des ingrédients qui dicte la décision d'acquérir ou de louer un bien est la flexibilité en termes d'aménagement des locaux, car l'activité de Renault nécessite de faire de nombreux travaux.

En conclusion, il n'y aura pas de révolution, mais seulement des tendances qui vont se dessiner au cas par cas selon la situation des groupes.

Question de Marie-Pierre SANDILLON : la norme IFRS 16 aura-t-elle un impact en fonction de la nature ou de la destination des actifs ?

Jacques PERPERE – Head of Real Estate Projects, Investment & Transactions - AIRBUS S.A.S. : On constate une différenciation croissante entre les actifs industriels, à projection très longue, et les usages de bureau ou de type *engineering* qui deviennent plus volatils (travail en plateaux, en projets...) avec des cycles plus courts liés à la nature de l'occupation des locaux. Cela n'est pas lié à la norme IFRS 16 mais à l'état du marché et à la façon dont nous consommons les biens immobiliers.

Cécile DE GUILLEBON – Alliance Global Director, Facility Management, Renault Vp, Real Estate & Facility Management - RENAULT SAS : Il est effectivement nécessaire de conserver de la flexibilité et de la manœuvrabilité sur les actifs de bureaux. Une usine est en revanche plus difficile à fermer ou à déplacer.

Question de Marie-Pierre SANDILLON : quel impact la norme IFRS 16 aura-t-elle sur la rédaction des baux commerciaux ?

Sébastien LEGRIX DE LA SALLE - Avocat Associé au sein du Département Immobilier - DS AVOCATS : Il faut rappeler la durée d'un bail commercial : le principe est celui du 3-6-9. En l'absence de durée ferme dans le bail, l'entreprise doit réaliser un arbitrage concernant la durée souhaitée d'occupation des locaux. Cela permettra de déterminer la valeur du droit d'utilisation à immobiliser au bilan. Cette valeur est nécessairement inférieure à la valeur vénale du bien. Il en va différemment, par exemple, si l'entreprise a fait des aménagements substantiels et a négocié dès la signature du bail un renouvellement automatique ; dans ce cas le droit d'usage est calculé sur une durée très longue, 18 ans par exemple.

Le bail a un autre intérêt : la location permet de lutter contre l'obsolescence du bien. C'est le bailleur qui va gérer cette dernière, et pas le locataire.

En tous les cas, la norme IFRS 16 aura des impacts sur la rédaction qui devrait inciter les entreprises à solliciter leurs conseils juridiques plus en amont.

Question de Marie-Pierre SANDILLON : est-ce que la norme IFRS 16 aura un impact sur les mesures d'accompagnement ?

Cécile DE GUILLEBON – Alliance Global Director, Facility Management, Renault Vp, Real Estate & Facility Management - RENAULT SAS : A l'origine, les franchises de loyer ont été créées pour faciliter la mobilité et le transfert. Elles permettaient d'éviter au locataire d'avoir à supporter un double loyer, celui de l'ancien et du nouveau local, en plus de ses travaux d'aménagement, de ses frais de déménagement, *etc.* Néanmoins, les conventions comptables permettent aujourd'hui d'étaler la franchise sur la durée du bail ; la franchise est traitée comme une réduction de loyer. Ce maquillage comptable aboutit à ce qu'au cours d'un même exercice, l'entreprise paie finalement un double loyer. C'est un traitement comptable éloigné de la réalité opérationnelle. Il est souhaitable que la norme IFRS 16 permette de revenir à l'esprit initial de la franchise.

Question de Marie-Pierre SANDILLON : *quid des nouveaux modes de travail, tels que le coworking, tiers lieu... : comment doivent-ils être traités comptablement, et permettent-ils d'échapper à l'application de la norme IFRS 16 ?*

Jacques PERPERE – Head of Real Estate Projects, Investment & Transactions - AIRBUS S.A.S. : A titre liminaire, il est intéressant de noter que le *coworking* n'est que la transposition en externe de ce qui se passe à l'intérieur d'une entreprise. Toutes les entreprises réalisent déjà, en quelque sorte, du *coworking* : partage de photocopieuses, d'ascenseurs, etc. Ce foisonnement d'activités, cette mobilité, ce déménagement permanent sont transposés à l'extérieur dans un environnement plus adapté car conçu dans ce dessein.

Adrien ROSPABE – Directeur associé - AKEANCE CONSULTING : La flexibilité est une tendance de fond, donc la norme IFRS 16 ne va pas fondamentalement faire évoluer les pratiques dans ce sens. Le mouvement vers la flexibilité est ancré dans des considérations plus profondes que la norme IFRS 16 : les paramètres financiers, les besoins opérationnels, la recherche de synergies entre les équipes, la nécessité de créer de l'émulation...

Question de Marie-Pierre SANDILLON : *ce droit d'utilisation, qui est une donnée comptable, va-t-il donner un droit réel au locataire ?*

Sébastien LEGRIX DE LA SALLE – Avocat Associé au sein du Département Immobilier - DS AVOCATS : le droit des baux commerciaux confère déjà la propriété commerciale aux locataires titulaires d'un bail en bonne et due forme.

Cependant, la norme IFRS 16 permet de multiplier les modalités de valorisation du droit d'utilisation et notamment les ajouts et retraitements à effectuer. Par exemple, le droit d'entrée était jusqu'ici comptabilisé comme un actif incorporel non amortissable ; mais la norme IFRS 16 permettra de l'amortir. Autre exemple : la norme IFRS 16 permet de retraiter les paiements reçus du bailleur, les franchises notamment. A ce sujet : attention, au risque de redressement fiscal ; l'administration peut considérer que les franchises accordées sur 3 ans en contrepartie d'un engagement ferme du preneur constituent une prestation assujettie à la TVA.

Jacques PERPERE – Head of Real Estate Projects, Investment & Transactions - AIRBUS S.A.S. : il est certain qu'une déconnexion va s'opérer entre le loyer et la valeur de l'immeuble, car figurera au bilan du preneur une valeur différente de la valeur vénale du bien. Cela aura-t-il pour effet de faire baisser la valeur vénale de l'immeuble ?

Pierre LUSTEAU - Directeur - AREMIS France : se pose également la question de l'impact de la norme IFRS 16 sur la valorisation des entreprises. Les mécanismes classiques de valorisation des entreprises sont en effet basés sur l'*EBITDA*², or la norme IFRS 16 va modifier le résultat des entreprises.

* * *

Compte-rendu rédigé par Amélie Martin et Amandine Falaize, étudiantes au DESup Paris 1 Panthéon – Sorbonne / Promotion 2017 – 2018

² EBITDA : *Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation, and Amortization* (EBITDA) désigne le résultat d'une société avant que n'en soient soustraits les intérêts, les impôts et taxes, les dotations aux amortissements et les provisions sur immobilisations.