



International Accounting Standards Board
30 Cannon Street
London, EC4M 6XH
United Kingdom

Paris, le 14 octobre 2013

Objet : Commentaires à l'Exposure Draft Leases du 16 mai 2013

Monsieur,

L'association des Directeurs Immobiliers (ADI) regroupe les Directeurs et Responsables Immobiliers des entreprises françaises ainsi que tous les acteurs de la profession.

Organisation professionnelle, elle assure la promotion du métier de Directeur Immobilier et le développement des fonctions immobilières de l'entreprise. Enfin, elle représente la profession, tant au sein du secteur immobilier qu'auprès des institutions, des médias et du grand public.

L'association des Directeurs Immobiliers a pour objet d'apporter aux professionnels de l'immobilier d'entreprise tous les moyens d'échange pour partager des informations, bénéficier des compétences et de l'expérience des uns et des autres.

L'ADI représente ainsi un très large panel des professions de l'immobilier ayant en charge plus de 250 millions de m² en France et à l'étranger dont une vaste proportion en location.

Compte tenu de la typologie de nos membres nous avons analysé l'Exposure Draft Leases sous un angle immobilier. Aussi nos remarques et commentaires concerneront principalement les principes que vous proposez concernant les baux immobiliers de type B et leurs conséquences sur les politiques immobilières de nos membres.

Ce nouvel exposé sondage apporte de nombreuses améliorations des principes proposés ainsi que des mécanismes d'analyse des engagements locatifs simplifiés par rapport au premier Exposure Draft du 17 août 2010 à propos duquel l'ADI avait en son temps émis un certain nombre de commentaires. Cependant et malgré ces améliorations notables des réformes proposées, l'ADI reste très circonspecte quant aux modifications proposées qui, de notre point de vue, soulèvent plusieurs séries de questions.

Contexte et champs d'application

➤ La qualification générale des contrats

L'un des concepts clés proposé dans l'Exposure Draft est la méthode de qualification des contrats. L'ED précise ainsi qu'un contrat doit être qualifié de contrat de bail dès qu'il confère à son titulaire le droit d'utiliser un actif sur une période donnée en échange de paiement et :

- i) qu'il porte sur un actif identifié ou une portion physiquement distincte d'un actif
- ii) qu'il confère le droit de contrôler l'utilisation de cet actif

Cette méthodologie de qualification reste, de notre point de vue, beaucoup trop subjective et pourrait conduire à des lectures très différentes d'un même contrat.

Nous avons une appréciation analogue concernant l'appréciation de la durée à prendre en compte. L'ED précise que la durée doit être analysée comme la période non résiliable à laquelle s'ajoutent les renouvellements éventuels s'il y a une incitation économique forte à renouveler.

Se pose ainsi la question de l'appréciation de l'incitation économique.

S'agira-t'il d'un avantage économique conféré par :

- un loyer préétabli en dessous des conditions de marché ?
- une implantation géographique très recherchée et indispensable à la poursuite de l'activité ?
- une rareté de l'offre de produits de substitution ?

Le sujet du quantum de loyer à prendre en question soulève aussi de nombreuses interrogations.

L'ED ne propose pas à ce stade de règles claires concernant la détermination du flux de loyer à comptabiliser et la question centrale de l'indexation n'est pas abordée de manière satisfaisante à notre sens.

Là encore les principes généraux proposés laissent une très large part à l'interprétation et ne permettent pas d'avoir une vision claire du traitement qui pourra être fait de ces situations.

➤ La qualification des contrats de type B

L'ED précise que les contrats portant sur des actifs immobiliers pourront être catégorisés en type B sauf à ce que :

- i) la durée de la période de location représente la quasi-totalité de la durée de vie économique de l'actif

La référence à la durée de vie économique est très floue, et sa définition (« période au cours de laquelle un actif est susceptible d'être économiquement utilisable ») n'apporte pas de critères précisément quantifiables.

L'utilisation d'un bien et sa durée de vie économique vont dépendre de multiples facteurs et pourront être très différentes en fonction des modes de fonctionnement des opérateurs concernés et de son niveau d'investissement sur les actifs immobiliers concernés notamment.

L'analyse des éventuelles options de renouvellement (cf. supra) et les incertitudes qui y sont attachées renforcent cette absence de critères clairs.

- ii) la valeur actualisée des loyers représente la quasi-totalité de la juste valeur de l'actif

Au-delà de la difficulté à apprécier le montant de loyer à prendre en compte dans l'analyse, la question du taux d'actualisation qui doit être retenu n'est pas clairement tranchée.

La proposition visant à utiliser le taux du bailleur s'il est connu peut être très pénalisante notamment s'il s'agit d'un bailleur international bénéficiant d'une structure financière très éloignée des marchés sur lesquels évoluent son preneur.

L'ADI considère que les principes proposés tant concernant les critères d'appréciation de la durée et de la valeur que les mécanismes proposés pour la qualification des contrats en type A ou B restent très imprécis et ne contribuent pas aux objectifs affichés de simplification, de fiabilité ou de comparabilité.

☐ Comptabilisation et application de la norme par le preneur à bail

Le principe directeur de la norme proposée consiste en la reconnaissance par le titulaire d'un bail d'un « Right of Use » à comptabiliser en contrepartie de la reconnaissance d'un passif représentatif de l'obligation de payer des loyers.

En outre, l'ED précise clairement que la norme aurait vocation à s'appliquer aussi bien pour les contrats futurs que pour les contrats existants

➤ Volatilité des informations et différences de traitement en fonction des preneurs

La reconnaissance d'un droit d'utilisation dans les états financiers ainsi que les modalités de calcul des droits d'utilisation et des loyers dans une large mesure laissées à l'appréciation des preneurs, des usages et de la réglementation en vigueur localement.

Une même situation pourra ainsi être comptabilisée de manière radicalement différente en fonction de la compréhension du sujet par leur preneur et de la réglementation applicable (notamment concernant les indices et durée des baux).

Cette absence de critères clairs et partagés risque, à notre sens, de générer une très forte disparité de traitement d'un même type d'opérations et d'induire une nette dégradation de la comparabilité, de la qualité et de la lisibilité des informations relatives aux engagements locatifs des comptes des entreprises au détriment de l'objectif initial de représentation fidèle des contrats de location dans les états financiers, clairement annoncé dans l'Exposure Draft du 17 août 2010 et repris dans celui du 16 mai 2013.

➤ Lisibilité des comptes

La comptabilisation des dettes de loyers dans les comptes des preneurs reste un sujet majeur qui n'est pas clairement traité à notre sens.

L'ED ne donne pas de recommandation claire quant au classement en dettes financières ou dettes d'exploitation des loyers.

Il nous paraît essentiel que les dettes de loyers ne soient pas classées en dettes financières mais bien en dettes opérationnelles afin de préserver une lecture saine des états financiers et de ne pas altérer la compréhension qui peut être faite de la structure bilancielle des preneurs et de leur endettement réel.

La reconnaissance à l'actif d'un droit d'utilisation et le passif de loyers correspondant risque d'entraîner une déformation très importante des bilans de nos entreprises.

Nombre de nos utilisateurs ont délibérément opté pour une stratégie immobilière en location afin de concentrer leurs capitaux employés sur leurs activités cœur de métier.

La reconnaissance systématique au bilan des engagements liés à des locations opérationnelles risque de peser très fortement sur le crédit rating de nos entreprises et de diminuer sensiblement leur capacité à investir, au détriment de leur performance et leur compétitivité dans un contexte conjoncturel très incertain.

En outre, cette reconnaissance au passif de l'ensemble des engagements locatifs pourrait fragiliser les structures de financement existantes en pesant notamment sur les covenants bancaires très usuellement intégrés dans les financements bancaires.

Enfin le traitement et la comptabilisation des modifications substantielles des contrats de bail peuvent aussi entraîner une forte volatilité des états financiers et très largement impacter la lisibilité des comptes des entreprises.

En synthèse nous considérons que les propositions de l'ED auront un impact négatif sur les états financiers de nos membres:

- **Le bilan sera artificiellement gonflé.** Les entreprises apparaîtront plus endettées au risque de perdre toute indépendance financière.
- **Les ratios financiers seront déformés.** Cela impliquera des explications et des renégociations avec les créanciers.
- **Les états financiers seront plus difficilement compréhensibles.** Sujet critique pour les entreprises cotées notamment
- **La comparaison des comptes avec les exercices antérieurs deviendra, à notre sens, très malaisée.**

➤ Application rétrospective

La proposition exposée dans l'ED concernant l'application rétrospective de la norme nous paraît être extrêmement problématique.

Une application rétrospective impliquerait une analyse de tous les contrats en cours sur base des conditions de marché à la date de signature. Cela est non seulement impossible dans certains cas et notamment pour des contrats en vigueur depuis plusieurs dizaines d'années mais peut souhaitable compte tenu des environnements économiques très différents dans lesquels nos entreprises évoluent.

Nous considérons que l'analyse des contrats en vigueur devrait être faite à la date de transition sur bases des éléments contractuels (loyers, durée) en vigueur à cette date et que les mesures de simplification proposées doivent être détaillées et développées en ce sens.

Enfin une application de la norme sur base d'une application rétrospective impliquerait la mobilisation dans nos organisations de très vastes ressources financières et humaines pour un gain de qualité et de pertinence de l'information très marginal par rapport à une solution d'analyse à la date de transition.

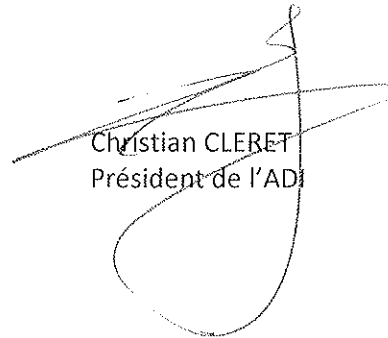
Le paragraphe 44 du «Framework» des IFRS précise que « les avantages dérivés d'une information doivent largement dépasser les coûts induits par la production de cette information ».

Après lecture et analyse, notre sentiment est que les propositions de l'ED Leases du 16 mai 2013 n'apportent non seulement pas de bénéfices nouveaux par rapport à la norme actuellement en vigueur mais aussi qu'elles sont très incomplètes.

Elles ne permettent pas d'atteindre les objectifs affichés de transparence, de lisibilité et de comparabilité et ce pour un coût de mise en place et une complexité de traitement qui nous semblent extrêmement élevés compte tenu des bénéfices attendus.

Aussi l'Association des Directeurs Immobiliers ne soutient pas le projet de refonte de la norme 17 en l'état et demande que le projet l'ED Leases en sa forme actuelle soit revu en profondeur afin de prendre en compte les commentaires et propositions formulés.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de ma considération distinguée.



Christian CLERET
Président de l'ADI

Copie : Jérôme HAAS, Président du Collège de l'Autorité des Normes Comptables en France