



IASB
30 Cannon Street
London EC4M 6XH
UK

Paris, 13 Décembre 2010

Re: Exposure Draft *Leases*

L'Observatoire Régional de l'Immobilier d'Entreprise d'Ile-de-France constitue un espace de réflexion et de concertation entre l'ensemble des acteurs publics et privés de l'immobilier d'entreprise. Ses missions d'étude participent pleinement à la mise en place d'une meilleure connaissance de l'état et des mécanismes du marché de l'immobilier d'entreprises à l'échelle de la première région économique française, l'Ile-de-France. On estime actuellement à 50 milliards d'euros les engagements locatifs tertiaires en cours en Ile-de-France¹.

L'ORIE tient à remercier l'IASB de permettre aux acteurs économiques de contribuer à la réflexion et à la mise en place d'une normalisation comptable internationale qui tende à refléter les réalités économiques actuelles.

Si les efforts entrepris pour permettre davantage de fiabilité et de transparence, de simplicité, de comparabilité sont à saluer, il convient de souligner que les nouveaux principes mis en place par l'IASB dans le cadre de la réforme envisagée sont loin d'atteindre leurs objectifs. Par conséquent, l'ensemble des membres de l'ORIE profite de l'opportunité offerte par l'IASB pour contribuer à la réflexion sur le projet de réforme de la norme comptable IAS 17 relative aux « contrats de location ».

L'ORIE a pleinement conscience que l'ED Leases traite de l'ensemble des contrats de location de bien immobiliers, mobiliers et d'équipements. Compte tenu du profil des membres de l'ORIE, notre contribution s'appuie particulièrement sur les impacts de l'ED Leases sur les stratégies immobilières des utilisateurs et des investisseurs.

Après étude particulière des principes d'écriture comptable chez le preneur et chez le bailleur, du champ d'application et de la définition retenue des contrats de location, l'ORIE tient à souligner que l'ED Leases ne répond en rien aux objectifs de fiabilité et de transparence, de simplicité, de

¹ Source : estimation Jones Lang Lasalle – Conférence « Les IFRS appliqués aux baux commerciaux » - 14 Oct 2010

comparabilité et de pertinence économique fixés initialement. Par conséquent, l'ORIE ne peut approuver la mise en place d'un tel projet de réforme.

CHAMP D'APPLICATION ET DEFINITION DES CONTRATS DE LOCATION

***La mise hors champ d'application par l'ED Leases des contrats** de type crédit-bail, et leur assimilation à un achat/vente ne reflète en rien les réalités économiques sous-jacentes à ce type de contrat. Le recours au crédit-bail constitue une source de financement pour le vendeur, et, pour le bailleur l'entrée en portefeuille d'un actif sécurisé. Une opération de crédit-bail est complètement différente d'une opération d'acquisition d'un actif immobilier. L'IASB propose un seul modèle (achat/vente) pour rendre compte de deux stratégies différentes (acquisition véritable et le crédit-bail) ce qui complexifie particulièrement la lecture des comptes.

***L'exclusion des actifs comptabilisés en IAS 40 « immeubles de placement » entraîne une différence de traitement entre les bailleurs**, qui ont opté soit pour le modèle du coût, soit pour le modèle de la fair value. On aboutit alors à la multiplication de modèles de comptabilisation des actifs immobilisés qui nuit à la lisibilité et à la simplicité requises par l'ED Leases :

- un pour le modèle de la fair value : IAS 40

- deux pour le modèle du coût : « performance obligation approach » et « derecognition approach ».

***Le traitement indifférencié des actifs concernés par l'ED Leases** n'est pas pertinent. La conclusion de contrats de location portant sur des biens non spécifiques (téléphones portables, voitures...) ne revêt pas le même intérêt stratégique que l'immobilier, par exemple. Traiter de manière indifférenciée les actifs liés ou non au « business core », ne permet pas de refléter les performances économiques des décisions prises par les entreprises.

Le champ d'application et la définition retenus dans l'ED Leases ne permettent pas de répondre aux enjeux de simplicité, de comparabilité et de transparence. Au contraire, les propositions de l'IASB complexifient largement la comptabilisation des contrats de location en multipliant les modèles, ou en les réunissant alors qu'ils recouvrent des réalités complètement différentes.

Compte tenu de la complexité et de l'illisibilité induites par ces propositions, l'ORIE ne peut approuver le projet d'ED Leases.

CHEZ LE PRENEUR, SUR LE PRINCIPE DU « RIGHT-OF-USE ASSET »

***L'inscription d'un droit d'utilisation de l'actif en contrepartie de la consolidation au passif des loyers prévus au contrat entraîne un gonflement du bilan et une déformation des résultats.** Par conséquent, on ne voit plus clairement dans les comptes la distinction entre la décision pour un utilisateur de louer ou d'acquérir un bien immobilier, ni l'intérêt de louer un actif. Or le recours à la location permet l'affectation de ses capitaux propres dans le « business core ». Les propositions de

l'IASB risquent d'entraîner un mouvement massif de report des investissements vers l'acquisition pour des raisons comptables et non fonction d'une stratégie économique réelle, qui pourrait aboutir par ailleurs et à une perte de performance et de compétitivité des entreprises.

***La méthode de calcul retenue pour estimer la valeur des « loyers prévus au contrat » est basée sur un ensemble de jugements** qui nuit aux principes de fiabilité de l'ED Leases. L'évaluation de la valeur des loyers prévus au contrat repose :

- **sur l'estimation d'une « durée plus probable qu'improbable la plus longue ».** L'application de ce principe apparaît particulièrement complexe dans le sens où il suppose un niveau de connaissance égal pour tous les acteurs concernés. La réalité veut que les acteurs ne soient pas tous informés de la manière au même moment. Par conséquent, les comptes vont présenter des distorsions importantes qui nuiront à la comparabilité des performances des entreprises concernées.
- **sur la détermination de la « base » loyer.** La définition retenue ne fait pas suffisamment apparaître la distinction entre les éléments qui rentrent dans le loyer et ceux affiliés à un service. Par conséquent, la détermination de la base loyer reste difficile à cerner. Par ailleurs, la proposition de l'IASB d'inclure les loyers variables dans les actifs et passifs découlant d'un contrat de location entraîne une volatilité qui nuit à la fiabilité des informations transmises dans les comptes. Enfin, la question de la détermination d'un indice d'évolution des loyers commun à l'ensemble des entreprises concernées par les normes IFRS n'est pas résolue et reste nécessaire pour favoriser la comparabilité des comptes.

Il convient également de noter que ces éléments devront tenir compte des évolutions dans le temps, nécessitant par conséquent **la mise en place de systèmes d'observation et de procédures coûteux pour des résultats aléatoires.**

Le principe de l'inscription d'un droit d'utilisation en contrepartie de la consolidation au bilan des loyers prévus au contrat ne reflète pas la réalité économique des contrats de location, tel que souhaité par l'IASB. **Il introduit une vision statique** qui nuit aux « business model » et aux besoins de flexibilité des entreprises. En parallèle des conséquences chez le preneur, cette méthode impacte directement les stratégies des bailleurs : **négociation plus forte des baux** où l'on risque d'assister à une réduction des durées en contrepartie d'une hausse des loyers, ce qui va alourdir les comptes des entreprises ; **impact sur la valorisation des immeubles** puisqu'elle repose en partie sur la durée d'occupation d'un actif par un utilisateur ; **impact sur le niveau de revenu des bailleurs**, qui auront également plus de difficultés à accéder au financement.

***Les propositions de l'IASB font état d'un transfert de la « base loyer » des résultats opérationnels aux résultats financiers au travers de l'amortissement et des charges d'intérêts.** Cela contribue à dénaturer et à financiariser ces actifs, entraînant l'illisibilité accrue des informations liées à la performance et à la compétitivité des entreprises.

Le principe du droit d'utilisation en contrepartie d'une consolidation des paiements locatifs au passif entraîne une déformation des comptes qui nuit à la compétitivité des entreprises. Par ailleurs, les méthodes d'évaluation des paiements locatifs reposent sur des éléments qui nécessitent d'être précisés et simplifiés pour permettre une lecture fiable et pertinente des comptes des entreprises.

Compte tenu du manque de simplicité et d'objectivité des propositions de l'IASB, l'ORIE ne peut approuver le principe du droit d'utilisation en contrepartie de la consolidation au passif des loyers prévus au contrat.

CHEZ LE BAILLEUR, SUR LE PRINCIPE D'UNE MULTIPLICATION DES MODELES COMPTABLES

***Le principe même de proposer différents modèles du côté du bailleur (soit la « performance obligation approach », soit la « derecognition approach ») alors que le preneur ne dispose que d'un modèle (« right-of-use asset ») entraîne une dissymétrie** qui ne favorise pas la comparabilité et la transparence des comptes.

***Les deux modèles proposés par l'IASB nient le modèle économique de la location simple.** Au travers des modèles de la « performance obligation approach » et de la « derecognition approach », les « business model » des loueurs professionnels n'apparaissent pas alors qu'ils sont reconnus au travers de l'IAS 40. **On aboutit à une lecture des « business model » des bailleurs qui se veut uniquement financière alors que la location de biens constitue leur cœur de métier.**

Par ailleurs, on observe une multiplication des modèles (comme on a pu l'évoqué précédemment) qui conduit à complexifier et nuit à la lisibilité des comptes :

- un pour le modèle de la fair value : IAS 40

- deux pour le modèle du coût : « performance obligation approach » et « derecognition approach ».

***De la même manière que chez le preneur, l'estimation des « droits à percevoir des loyers » repose sur une grande part de subjectivité.** Le calcul de la valeur actualisée des loyers prévus dépend également de l'évaluation de la « durée plus probable qu'improbable la plus longue » et de l'évaluation du montant des loyers (qui repose sur la définition de la « base loyer » qu'est-ce qu'on met dans les loyers ? quelles charges ? qu'est-ce qu'on définit comme charges liées à des prestations de service (composantes service) ?) ... Non seulement, cette méthode de calcul entraîne les mêmes conséquences que chez le preneur : subjectivité, discussions sans fin entre entreprises et experts (reposant sur le niveau de documentation/connaissance que chaque partie aura pu acquérir), instantanéité de l'évaluation qui par nature évolue ... mais elle contribue à une distorsion du marché entre l'évaluation qu'aura pu faire, d'un côté le bailleur, et de l'autre le preneur, d'un même contrat de location pour un même actif.

Les propositions de l'ED Leases entraîne une complexification de l'enregistrement des actifs et de la lecture des comptes qui nuit à la transparence et la comparabilité des performances des entreprises.

Par conséquent, l'ORIE ne peut approuver les propositions de l'IASB.

L'ORIE tient à souligner une nouvelle fois les efforts entrepris par l'IASB pour promouvoir la diffusion d'une information fiable et transparente, reposant sur la « performance over form », et permettant de renforcer la comparabilité des performances des entreprises.

Toutefois, il convient de souligner que cette ambition est loin d'être atteinte. Les propositions faites par l'IASB sont sources de complexité et d'incohérences qui nuisent à la lisibilité des comptes des sociétés, et de fait à une appréciation fiable des résultats des entreprises. La transparence des informations ne doit pas nuire à la prise de décision, et doit respecter les dynamiques économiques ayant réellement cours. Avec ce projet de réforme ED Leases, on va assister à la mise en place de « business model » fonction des stratégies comptables et non plus de l'activité et du marché sur lequel évolue l'entreprise en question.

Les propositions faites par l'IASB dans le cadre de ce projet de réforme de l'IAS 17 « contrats de location », ont des conséquences directes et notables sur les marchés de l'immobilier, de l'investissement et de la gestion immobilière.

*La double comptabilisation d'un même actif va entraîner un effet de masse en termes de valeur qui impacte la fiabilité des informations du marché.

*Le gonflement du bilan et la financiarisation des résultats de l'entreprise va entraîner la compression des capitaux propres et un net retour à l'acquisition des actifs immobiliers d'exploitation, au détriment des investissements nécessaires à la croissance du « business core » des sociétés, conduisant une perte de performance et de compétitivité.

*L'impact sur les comptes du projet ED Leases va entraîner un désintérêt des utilisateurs pour la location qui va déstabiliser le marché de l'immobilier et l'ensemble des acteurs de l'industrie immobilière (asset management, facility management, property management). Les propositions faites par l'IASB vont également impacter le marché de la construction. Par exemple, la construction en blanc de locaux ne peut se faire que dans la perspective de pouvoir louer ce bien sur une durée longue de manière à revendre l'actif à un investisseur et réengager des constructions en blanc. Or le projet ED Leases peut contribuer au ralentissement net de ce marché.

Enfin, les propositions faites par l'IASB ont un impact non négligeable en termes de coûts (procédures, présentation comptable, technique de comptabilisation...) compte tenu des résultats attendus après analyse. Il apparaît clairement que l'effort demandé aux acteurs pour la mise en œuvre de ce projet de réforme, qui plus est qui ne répond pas aux enjeux initiaux, n'est pas à la hauteur des avantages escomptés.

En conséquence, l'ORIE ne peut approuver le projet de réforme de la norme IAS 17 « contrats de location » en l'état. L'ORIE propose de revenir à l'ancienne version de l'IAS 17 et de faire apparaître les éléments nécessaires à la compréhension et à la qualification véritable des contrats de location en annexes. L'ORIE préconise également de réfléchir à la mise en place d'indicateurs véritablement pertinents nécessaires à l'évaluation de la performance de la stratégie des entreprises.

Annexe

Le modèle comptable

Question 1 : Preneur

- (a) *Etes-vous d'accord pour que le preneur doive comptabiliser un droit d'utilisation et une obligation d'effectuer des paiements locatifs ? Pourquoi ? Dans la négative, quel modèle proposeriez-vous à la place, et pourquoi ?*
- (b) *Etes-vous d'accord pour que le preneur doive comptabiliser l'amortissement du droit d'utilisation et les intérêts sur l'obligation d'effectuer des paiements locatifs ? Pourquoi ? Dans la négative, quel modèle proposeriez-vous à la place, et pourquoi ?*

L'ORIE s'accorde avec l'IASB sur la nécessité de davantage de transparence dans les comptes des sociétés.

Toutefois, nous ne sommes pas d'accord avec le principe d'un droit d'utilisation et de la consolidation des loyers au bilan dans la mesure où (comme expliqué précédemment) :

- **cela entraîne un gonflement du bilan et une déformation des résultats.** Par conséquent, on ne voit plus clairement dans les comptes la distinction entre la décision pour un utilisateur de louer ou d'acquérir un bien immobilier, ni l'intérêt de louer son actif. Or le recours à la location permet l'affectation de ses capitaux propres dans le « business core ». Les propositions de l'IASB risquent d'entraîner un mouvement massif de report des investissements vers l'acquisition pour des raisons comptables et non fonction d'une stratégie économique réelle, et à une perte de performance et de compétitivité des entreprises.
- **la méthode de calcul retenue pour estimer la valeur des « loyers prévus au contrat » est basée sur un ensemble de jugements** qui nuit aux principes de fiabilité de l'ED Leases. L'estimation de la « durée plus probable qu'improbable la plus longue » suppose un niveau de connaissance égal pour tous les acteurs concernés. Or la réalité montre que ceci est plutôt aléatoire et va entraîner par conséquent des distorsions qui nuiront à la comparabilité des performances des comptes. Par ailleurs, la détermination de la « base loyer » reste à définir (cas des composantes service et composantes location). Les propositions de l'IASB d'inclure les loyers variables entraînent une volatilité qui nuit à la fiabilité des informations.

Il convient également de noter que ces éléments devront tenir compte des évolutions dans le temps, nécessitant par conséquent **la mise en place de systèmes d'observation et de procédures coûteux pour des résultats aléatoires.**

- **les propositions de l'IASB font état d'un transfert de la « base loyer » des résultats opérationnels aux résultats financiers au travers de l'amortissement et des charges**

d'intérêts. Cela contribue à dénaturer et à financiariser ces actifs, entraînant l'illisibilité accrue des informations liées à la performance et à la compétitivité des entreprises.

Question 2 : Bailleur

- (a) *Etes-vous d'accord pour que le bailleur doive appliquer (i) l'approche de l'obligation de prestation s'il conserve les risques ou avantages potentiels importants associés à l'actif sous-jacent pendant ou après la durée de location prévue et (ii) l'approche de la décomptabilisation s'il ne les conserve pas ? Pourquoi ? Dans la négative, quelle approche proposeriez-vous à la place, et pourquoi ?*
- (b) *Etes-vous d'accord avec les propositions des conseils concernant la comptabilisation des actifs, passifs, des produits et des charges selon l'approche de l'obligation de prestation et l'approche de la décomptabilisation pour la comptabilité du bailleur ? Pourquoi ? Dans la négative, quel modèle proposeriez-vous à la place, et pourquoi ?*

L'ORIE n'est pas d'accord avec les propositions de l'ED Leases de proposer deux modèles de comptabilisation des contrats de location dans la mesure où (comme expliqué précédemment) :

- **le principe même de proposer différents modèles du côté du bailleur alors que le preneur ne dispose que d'un modèle entraîne une dissymétrie** qui ne favorise pas la comparabilité et la transparence des comptes.
- **Les deux modèles proposés par l'IASB nient le modèle économique de la location simple.** Au travers des modèles de la « performance obligation approach » et de la « derecognition approach », les business model des loueurs professionnels n'apparaissent pas alors qu'ils sont reconnus au travers de l'IAS 40. **On aboutit à une lecture des business model des bailleurs qui se veut uniquement financière alors que la location de biens constitue leur cœur de métier.**

Par ailleurs, on observe une multiplication des modèles (comme on a pu l'évoqué précédemment) qui conduit à complexifier et à nuire à la lisibilité des comptes :

- un pour le modèle de la fair value : IAS 40
- deux pour le modèle du coût : « performance obligation approach » et « derecognition approach ».
- **l'estimation des « droits à percevoir des loyers » repose sur une grande part de subjectivité.** Le calcul de la valeur actualisée des loyers prévus dépend également de l'évaluation de la « durée plus probable qu'improbable la plus longue » et de l'évaluation du montant des loyers (qui repose sur la définition de la « base loyer » qu'est-ce qu'on met dans les loyers ? quelles charges ? qu'est-ce qu'on définit comme charges liées à des prestations de service (composantes service) ?) ... Non seulement, cette méthode de calcul entraîne les

mêmes conséquences que chez le preneur : subjectivité, discussions sans fin entre entreprises et experts (reposant sur le niveau de documentation/connaissance que chaque partie aura pu acquérir), instantanéité de l'évaluation qui par nature évolue ... mais elle contribue à une distorsion du marché entre l'évaluation qu'aura pu faire, d'un côté le bailleur, et de l'autre le preneur, d'un même contrat de location pour un même actif.

Question 3 : Contrats de location à court terme

(a) Etes-vous d'accord avec le fait que le preneur ou le bailleur devraient comptabiliser les contrats de location à court terme de cette façon ? Pourquoi ? Dans la négative, quelle approche proposeriez-vous à la place, et pourquoi ?

Dans le cadre des contrats de location portant sur des actifs immobiliers, les baux de court terme sont relativement rares. Par conséquent, l'ORIE ne peut se prononcer sur ce sujet.

Question 4 : Définition d'un contrat de location

- (a) Etes-vous d'accord avec la définition d'un contrat de location ? Pourquoi ? Dans la négative, quelle définition proposeriez-vous à la place, et pourquoi ?*
- (b) Etes-vous d'accord avec les critères énoncés aux paragraphes B9 et B10 pour faire la distinction entre un contrat de location et un contrat qui représente un achat/une vente ? Pourquoi ? Dans la négative, quels critères proposeriez-vous, et pourquoi ?*
- (c) Croyez-vous que les indications fournies aux paragraphes B1 à B4 pour faire la distinction entre les contrats de location et les contrats de service sont suffisants ? Pourquoi ? Dans la négative, quels critères proposeriez-vous en plus, et pourquoi ?*

L'ORIE n'est pas d'accord avec la proposition de définition de l'ED Leases dans la mesure où (comme expliqué précédemment) :

- **le traitement indifférencié des actifs concernés par l'ED Leases n'est pas pertinent.** La conclusion de contrats de location portant sur des biens non spécifiques (téléphones portables, voitures...) ne revêt pas le même intérêt stratégique que l'immobilier, par exemple. Traité de manière indifférenciée les actifs liés ou non au « business core », ne permet pas de refléter les performances économiques des décisions prises par les entreprises.
- **la mise hors champ d'application par l'ED Leases des contrats** de type crédit-bail, et leur assimilation à un achat/vente ne reflète en rien les réalités économiques sous-jacentes à ce type de contrat. Le recours au crédit-bail constitue une source de financement pour le vendeur, et, pour le bailleur l'entrée en portefeuille d'un actif sécurisé et est complètement différent d'une opération d'acquisition d'un actif immobilier. L'IASB propose un seul modèle (achat/vente) pour rendre compte de deux stratégies différentes (acquisition véritable et le crédit-bail) ce qui complexifie particulièrement la lecture des comptes.

- **la distinction réalisée entre les contrats de location et les contrats de service reste à préciser** notamment de manière à pouvoir évaluer correctement les loyers prévus au contrat. Elle pose également la question des coûts accessoires au loyer tels que les charges fiscales notamment.

Champ d'application

Question 5 : Exclusions du champ d'application

- (a) *Etes-vous d'accord avec le champ d'application proposé pour la norme [en projet] ? Pourquoi ? Dans la négative, quel champ d'application proposeriez-vous à la place, et pourquoi ?*

L'ORIE n'est pas d'accord avec le champ d'application proposé par l'ED Leases dans la mesure où (comme expliqué précédemment) :

- **la mise hors champ d'application par l'ED Leases des contrats** de type crédit-bail, et leur assimilation à un achat/vente ne reflète en rien les réalités économiques sous-jacentes à ce type de contrat. Le recours au crédit-bail constitue une source de financement pour le vendeur, et, pour le bailleur l'entrée en portefeuille d'un actif sécurisé et est complètement différent d'une opération d'acquisition d'un actif immobilier. L'IASB propose un seul modèle (achat/vente) pour rendre compte de deux stratégies différentes (acquisition véritable et le crédit-bail) ce qui complexifie particulièrement la lecture des comptes.
- **l'exclusion des actifs comptabilisés en IAS 40 « immeubles de placement » entraîne une différence de traitement entre les bailleurs**, qui ont opté soit pour le modèle du coût, soit pour le modèle de la fair value. On aboutit alors à la multiplication de modèles de comptabilisation des actifs immobilisés qui nuit à la lisibilité et à la simplicité requises par l'ED Leases :

Question 6 : Contrats comportant des composantes service et des composantes location

- (a) *Etes-vous d'accord avec l'une ou l'autre des approches proposées pour la comptabilisation des contrats de location qui contiennent des composantes service et des composantes location ? Pourquoi ? Dans la négative, comment comptabiliseriez-vous de tels contrats, et pourquoi ?*

La définition telle que proposée par l'IASB ne permet pas à l'ORIE de se prononcer sur cette question. Tant qu'une définition plus précise des éléments rentrant dans le champ d'application des composantes location et des composantes service ne sera pas arrêtée, il sera difficile de se positionner sur les modèles proposés pour leur comptabilisation au travers des contrats de location. Toutefois, au vu des éléments déjà présentés, il convient de souligner l'apparition d'une dissymétrie entre propriétaires-utilisateurs et locataires (preneurs) dans la comptabilisation de certaines de leurs

charges. Par exemple, dans le cas des charges liées à la propriété, un propriétaire-utilisateur les enregistrera comme charges fiscales, là où un locataire (preneur) les répartira entre amortissement et charge d'intérêts (si l'on considère que les taxes liées à la propriété constituent des coûts accessoires au loyer et non des composantes service). Par conséquent, pour deux entreprises équivalentes, dont l'une propriétaire et l'autre locataire, on aboutit au final à une lecture différente des comptes. Même phénomène pour les organisations non récupératrices de TVA par exemple.

Question 7 : Options d'achat

(a) Etes-vous d'accord pour que le preneur ou le bailleur doivent comptabiliser les options d'achat seulement lorsqu'elles sont exercées ? Pourquoi ? Dans la négative, comment pensez-vous que le preneur ou le bailleur devraient comptabiliser les options d'achat, et pourquoi ?

Dans le cadre de contrats de location portant sur des biens immobiliers, **l'ORIE reconnaît les propositions faites par l'IASB** de comptabiliser les options d'achat lorsqu'elles sont exercées, c'est-à-dire lors de la levée d'achat qui constitue par conséquent le fait générateur signant la fin du contrat de location.

Evaluation

Question 8 : Durée de location

(a) Etes-vous d'accord pour que le preneur ou le bailleur doivent déterminer la durée de location comme étant la plus longue possible qui est plus probable qu'improbable, en tenant compte de l'incidence des options de prolongation ou de résiliation du contrat de location le cas échéant ? Pourquoi ? Dans la négative, de quelle façon, selon vous le preneur ou le bailleur devraient-ils déterminer la durée de location, et pourquoi ?

L'ORIE n'est pas d'accord avec la proposition de l'ED Leases concernant le calcul de la « durée plus probable qu'improbable la plus longue » dans la mesure où (comme expliqué précédemment) l'application de ce principe apparaît particulièrement complexe. Il suppose un niveau de connaissance égal pour tous les acteurs concernés par la comptabilité de ces éléments. La réalité veut que les acteurs ne soient pas tous informés de la manière au même moment. Par conséquent, les comptes vont présenter des distorsions importantes qui nuiront à la comparabilité des performances des entreprises concernées.

Question 9 : Paiements locatifs

- (a) *Etes-vous d'accord pour que les loyers conditionnels ainsi que les paiements prévus au titre des pénalités liées aux options de résiliation et des garanties de valeur résiduelle qui sont stipulées dans le contrat de location doivent être pris en compte dans l'évaluation des actifs et passifs découlant d'un contrat de location au moyen d'une technique fondée sur le résultat attendu ? Pourquoi ? Dans la négative, de quelle façon selon vous le preneur ou le bailleur devraient-ils comptabiliser les loyers conditionnels ainsi que les paiements prévus au titre des pénalités liées aux options de résiliation et des garanties de valeur résiduelle, et pourquoi ?*
- (b) *Etes-vous d'accord pour que, dans l'évaluation du droit de recevoir des paiements locatifs, le bailleur doive inclure seulement les loyers conditionnels et les paiements prévus au titre des pénalités liées aux options de résiliation et des garanties de valeur résiduelle qui peuvent être estimés de façon fiable ? Pourquoi ?*

L'ORIE n'est pas d'accord avec la proposition de l'IASB d'inclure les loyers variables dans les loyers prévus au contrat dans la mesure où elle repose sur beaucoup d'incertitudes.

En matière immobilière, **les loyers variables sont le plus souvent indexés sur le chiffre d'affaires de la société** (majoritairement commerce et hôtellerie). Ainsi, le projet de réforme préconise de consolider des loyers variables, indexés sur un chiffre d'affaires estimés dans le futur. Comment présager de résultats futurs ? Cette estimation repose sur un niveau de connaissance et une évaluation à un instant t en fonction d'indicateurs variables, et dont l'accès peut être variable suivant l'acteur (entreprises, experts...). **La consolidation de loyers variables induit une volatilité et une subjectivité qui nuisent particulièrement à la fiabilité de l'information comptable et ne reflète absolument les réalités économiques auxquelles sont confrontées les entreprises dans leur gestion immobilière.**

Cette proposition ne reflète absolument la flexibilité permise par de tels contrats (puisque consolidation) et déforme par conséquent les choix opérés par la société en termes de performance et de « business plan ».

Question 10 : Réévaluation

- (a) *Etes-vous d'accord pour que le preneur et le bailleur doivent réévaluer les actifs et les passifs découlant d'un contrat de location lorsque des changements survenus dans les faits ou circonstances indiquent que l'obligation d'effectuer des paiements locatifs ou le droit de recevoir des paiements locatifs a subi une variation importante depuis la période de présentation de l'information financière précédente, en raison d'une modification de la durée de location ou des paiements conditionnels (y compris les paiements prévus au titre des pénalités liées aux options de résiliation et des garanties de valeur résiduelle) ? Pourquoi ? Dans la négative, quel(s) autre(s) critère(s) devrait-on utiliser pour déterminer qu'une réévaluation s'impose, et pourquoi ?*

L'ORIE n'est pas d'accord avec la proposition de l'IASB de réévaluer les actifs et passifs découlant d'un contrat de location dans les cas de variations de la durée de location, ou des loyers variables dans la mesure où :

- **la méthode de calcul de la durée ne nous paraît pas fiable ;**
- **la prise en compte des loyers variables ne nous semble pas pertinente ;**
- **les indices de réévaluation ne sont pas définis communément et clairement.** La réévaluation va nécessiter de mettre en place des systèmes et procédures complexes et coûteux pour des résultats aléatoires qui ne permettront pas la comparabilité des comptes.
- **la volatilité induite par ces réévaluations nuit à la fiabilité des informations** sur les performances des entreprises concernées.

Cession-bail

Question 11

- (a) *Etes-vous d'accord avec les critères déterminant si une transaction est classée comme transaction de cession-bail ? Pourquoi ? Dans la négative, quels critères proposeriez-vous à la place, et pourquoi ?*

Dans le cadre de contrats de location appliqués à l'immobilier, l'ORIE tient à souligner le cas des opérations de crédit-bail et de sale&leaseback qui ne recouvrent pas les mêmes réalités. Par conséquent, il conviendrait de préciser davantage les critères définissant une cession-bail afin que l'ORIE notamment puisse émettre un avis.

Présentation

Question 12 : Etat de la situation financière

- (a) *Etes-vous d'accord pour que le preneur doive présenter les obligations d'effectuer des paiements locatifs séparément des autres passifs financiers et les droits d'utilisation comme s'il s'agissait d'immobilisations corporelles classées comme telles ou dans les immeubles de placement, selon ce qui convient, mais séparément des actifs qu'il ne loue (paragraphes 25 et BC143 à BC145) ? Pourquoi ? Dans la négative, croyez-vous que le preneur devrait plutôt communiquer ces informations dans les notes ? Quelle présentation proposez-vous à la place, et pourquoi ?*
- (b) *Etes-vous d'accord pour que le bailleur qui applique l'approche de l'obligation de prestation doive présenter le montant brut des actifs sous-jacents, des droits à recevoir des paiements locatifs et des obligations au titre du contrat de location dans l'état de la situation financière, et le total de ces montants à titre d'actif locatif net ou de passif locatif net (paragraphes 42,*

BC148 à BC149) ? Pourquoi ? Dans la négative, croyez-vous que le bailleur devrait plutôt communiquer ces informations dans les notes ? Quelle présentation proposez-vous à la place, et pourquoi ?

- (c) Etes-vous d'accord pour que le bailleur qui applique l'approche de la décomptabilisation doive présenter des droits de recevoir des paiements locatifs séparément des autres actifs financiers, et les actifs résiduels séparément parmi les immobilisations corporelles (paragraphe 50, BC154 à BC155) ? Pourquoi ? Croyez-vous que le bailleur devrait plutôt communiquer ces informations dans les notes ? Quelles présentation proposez-vous à la place, et pourquoi ?*
- (d) Etes-vous d'accord pour que le bailleur doive présenter de façon distincte dans l'état de la situation financière les actifs et les passifs découlant d'un contrat de sous-location (paragraphe 43, 60, BC150 et BC156) ? Pourquoi ? Dans la négative, croyez-vous que le bailleur intermédiaire devrait plutôt communiquer ces informations dans les notes ?*

L'ORIE rappelle qu'il n'est pas d'accord avec le principe de reconnaissance d'un droit d'utilisation en contrepartie de la consolidation des loyers prévus au contrat au passif. Par conséquent, nous ne pouvons être d'accord avec les propositions faites ici.

Il convient de noter toutefois que dans le cas de la reconnaissance d'un droit d'utilisation de l'actif, il s'agit plutôt d'une immobilisation incorporelle que corporelle.

Question 13 : Etat du résultat global

- (a) Croyez-vous que le preneur et le bailleur doivent présenter les revenus locatifs et les charges locatives en résultat net séparément des autres produits et charges (paragraphe 26, 44, 61, 62, BC146, BC151, BC152, BC157 et BC158) ? Pourquoi ? Dans la négative, croyez-vous que le preneur devrait plutôt présenter ces informations dans les notes ? Pourquoi ?*

L'ORIE n'est pas d'accord avec les propositions de l'ED Leases dans la mesure où le retraitement de la « base loyer » en amortissement et en charges d'intérêts contribue à déformer les résultats opérationnels des comptes (EBITDA) rendant moins lisible le compte de résultat.

Par ailleurs, la création de lignes supplémentaires sensées contribuer à la transparence des informations renforce l'illisibilité et alourdit le compte de résultat.

Question 14 : Tableau des flux de trésorerie

- (a) Etes-vous d'accord pour que les flux de trésorerie découlant des contrats de location doivent être présentés dans le tableau des flux de trésorerie séparément des autres flux de trésorerie (paragraphe 27, 45, 63, BC147, BC153 et BC159) ? Pourquoi ? Dans la négative, croyez-vous que le preneur ou le bailleur devraient plutôt présenter ces informations dans les notes ? Pourquoi ?*

L'ORIE n'est pas d'accord avec les propositions de l'ED Leases de comptabiliser dans les états financiers des éléments propres à l'exploitation. Par ailleurs, la création de lignes supplémentaires tend à alourdir et rendre illisible les informations des comptes.

Informations à fournir

Question 15

Etes-vous d'accord pour que le preneur et le bailleur doivent fournir des informations quantitatives et qualitatives qui :

- (a) Identifient et expliquent les montants comptabilisés dans leurs états financiers qui sont générés par des contrats de location*
- (b) Décrivent l'incidence potentielle des contrats de location sur le montant, le calendrier et le degré d'incertitude des flux de trésorerie futurs ? (paragraphe 70 à 86, BC168 à BC183) ? Pourquoi ? Dans la négative, quelles modifications apporteriez-vous à ces objectifs, et pourquoi ?*

L'ORIE soutient l'IASB dans sa volonté de promouvoir la transparence des comptes des entreprises. Toutefois, il apparaît une nouvelle fois, que les propositions faites par l'IASB ne sont absolument pas pertinentes au vu des réalités économiques du marché de l'immobilier, particulièrement.

En effet, l'identification des contrats de location dans les comptes des sociétés constitue une atteinte à la confidentialité de telles opérations. Ces informations peuvent être transmises en grande masse, mais leur traitement de manière détaillée fausse les règles de concurrence et va entraîner de sérieuses difficultés d'application, notamment dans le cas où le bailleur agit dans le cadre d'un contrat d'exclusivité avec des clauses de confidentialité précises.

Par ailleurs, **l'ORIE tient à souligner le coût que va représenter la mise en place de systèmes** et l'élaboration de documents relatifs à l'incidence potentielle des contrats de location sur le montant, le calendrier et le degré d'incertitude des flux de trésorerie. On voit nettement ici que les propositions faites par l'IASB reposent sur des estimations qui ne répondent absolument pas aux enjeux de fiabilité et de simplicité recherchés dans le cadre de ce projet de réforme.

Dispositions transitoires

Question 16

- (a) Il est proposé dans l'exposé-sondage que le preneur et le bailleur doivent comptabiliser et évaluer tous les contrats de location en cours à la date de première application au moyen d'une approche rétrospective simplifiée (paragraphe 88 à 96 et BC186 à BC199). Cette proposition est-elle appropriée ? Pourquoi ? Dans la négative, quelles dispositions transitoires proposez-vous, et pourquoi ?*

- (b) *Croyez-vous que l'application rétrospective intégrale des dispositions visant la comptabilisation des contrats de location devrait être permise ? Pourquoi ?*
- (c) *Y a-t-il d'autres questions de transition que les conseils devraient prendre en considération ? Dans l'affirmative, lesquelles et pourquoi ?*

Les retraitements impliqués par l'application d'une approche rétrospective simplifiée conduit à considérer la date de transition comme la date de conclusion du contrat. Cette situation va fortement impacté les résultats de l'entreprise particulièrement durant les premières années suivant la date de transition.

Par conséquent, l'ORIE propose d'autoriser sur option la rétroactivité dans l'objectif de réduire les impacts des contrats en cours à date de transition sur la performance des entreprises.

Avantages et coûts

Question 17

Etes-vous d'accord avec les évaluations faites par les conseils (paragraphes B200 à 205), selon lesquelles les avantages que présentent les propositions l'emportent sur les coûts ? Pourquoi ?

L'ORIE tient à souligner qu'en plus des conséquences sur la performance et la compétitivité des utilisateurs et des investisseurs, des conséquences sur le marché de l'investissement et de la gestion immobilière, s'ajoute des conséquences non négligeables en matière de coûts pour une réforme qui ne remplit pas ses objectifs.

En effet, les modalités de mise en œuvre de cette nouvelle norme ED Leases vont entraîner des coûts importants en matière de procédures, de présentation comptable, de technique de comptabilisation...pour des résultats reposant sur des approximations qui ne tendent en rien à renforcer la fiabilité et l'objectivité recherchées.

Ce projet de réforme implique des coûts qui ne permettront en aucun cas de répondre aux enjeux initiaux: pertinence, transparence et comparabilité.

Autres commentaires
