

Immobilier d'exploitation : l'incidence des nouvelles normes comptables

Mutation des marchés immobiliers, mouvements internes au secteur bancaire, arrivée prochaine des normes comptables IAS-IFRS : comment l'appréhension de l'immobilier d'exploitation par les banques a-t-elle évolué ?

Denis François
Président
Insignia Bourdais
Expertises



■ Depuis les années 1990, les établissements bancaires ont fait un gros effort de recensement et d'inventaire de leur patrimoine immobilier d'exploitation, de façon à disposer de bases de données concernant les surfaces, l'affectation, les possibilités d'utilisation de leurs différents immeubles. Ce mouvement a principalement concerné les grands immeubles de bureaux, situés à

Paris ou dans quelques grandes métropoles régionales. Mais il s'est étendu progressivement aux agences et aux autres types d'immeubles. Il reste parfois à compléter au plan des filiales et du parc immobilier situé à l'étranger.

L'entrée en application du ratio Cook dans les années 1990 a incité les banques qui disposaient d'actifs immobiliers d'exploitation significatifs à les

faire évaluer de façon à disposer de valeurs à jour susceptibles d'être prises en considération dans leurs fonds propres. Ces évaluations ont été suivies ou non de mises à jour. Elles sont souvent accompagnées d'une rationalisation dans la gestion du patrimoine d'exploitation. Cette rationalisation s'est parfois traduite sur le plan juridique par un transfert de propriété vers une ou plusieurs

L'immobilier d'exploitation des banques

Les bureaux

L'examen des mouvements intervenus ces dernières années pour les grandes banques de détail fait ressortir une tendance assez générale à l'abandon de surfaces anciennes dans les quartiers d'affaires traditionnels au profit de nouveaux immeubles situés dans la proche périphérie ou à La Défense. Ce fut le cas de la Société Générale (quartier Édouard VII/La Défense) ou des Banques populaires. Très souvent, s'opérait un regroupement de surfaces autrefois dispersées sur un nombre de sites plus réduit, tout en conservant parfois certains départements à moindres effectifs ou certaines filiales à l'intérieur des quartiers d'affaires sur des surfaces plus modestes. Les banques ont donc

grandement contribué au re-développement et à la mise sur le marché d'ensembles immobiliers anciens parfois obsolètes, qui ont fait place à des programmes entièrement nouveaux, voire à des reconstructions complètes, (îlot Édouard VII boulevard des Capucines, ancien siège de la Banque française du commerce extérieur boulevard Haussmann). Par ailleurs, le type d'immeuble de bureaux sur lequel se sont implantées les banques ces dernières années ressemble à s'y méprendre au choix des autres grands utilisateurs ne faisant pas partie du système bancaire : des immeubles avec des plateaux de grandes surfaces unitaires, si possible une assez grande flexibilité au niveau de

l'aménagement, des locaux climatisés et câblés. La seule différence notable avec les autres utilisateurs réside dans l'existence de salles de marché qui nécessitent des aménagements complémentaires. En Ile-de-France, les banques se concentrent généralement autour de deux ou trois pôles principaux : le Crédit Agricole par exemple, dans le quartier Montparnasse, Issy-les-Moulineaux et Saint-Quentin-en-Yvelines.

Les agences

La politique de forte extension des réseaux que nous avons connue dans les années 1970 et 1980 est plutôt révolue. Les fusions entraînent dans un certain nombre de cas des reclassements ou l'abandon de certains sites.

Le développement de l'internet et la multiplication de guichets électroniques devraient conduire à une stabilisation voire à une légère réduction du parc des agences sur le territoire français.

L'immobilier spécifique

Il s'agit de locaux souvent monovalents, des centres informatiques, de formation ou de loisirs : leur localisation se trouve en général assez excentrée en grande banlieue ou en province, dans des endroits où le foncier est peu élevé. Ils présentent par ailleurs la caractéristique d'être difficilement reconvertibles en cas d'arrêt de l'exploitation. Il existe enfin deux approches de valorisation qui peuvent donner des valeurs radicalement différentes (approche en poursuite d'activité ou reconversion).

foncières internes (Crédit Lyonnais), comme l'avaient déjà fait certains grands utilisateurs (Renault). Ce système permettait d'optimiser la gestion et l'utilisation des surfaces avec une relative centralisation de la gestion du parc immobilier. Enfin, beaucoup d'actifs non stratégiques ont été cédés et des surfaces en propriété ont été vendues pour prendre de nouvelles locations, notamment en matière de bureaux.

Sur le plan juridique et financier, les banques sont souvent propriétaires directement ou indirectement (Société civile immobilière, montages financiers, démembrement de propriété), mais la tendance à la location s'accroît.

Coût amorti ou *fair value* ?

Le système préférentiel institué par la Norme IAS 16 en matière d'immobilier d'exploitation recommande une approche en coût amorti sur la base des composants de l'immeuble. L'entreprise peut également exercer l'option de passer en *fair value* (évaluation en valeur de marché), mais avec l'impossibilité de re-

tour en arrière vers une approche par le coût amorti. Les conséquences en matière d'immobilier d'exploitation sont très importantes. Dans l'option « *fair value* », les conséquences sont, au niveau immobilier, claires.

« Le système préférentiel institué par la Norme IAS 16 en matière d'immobilier d'exploitation recommande une approche en coût amorti sur la base des composants de l'immeuble. »

La *fair value* est synonyme de *market value* ou valeur vénale pour la grande majorité des immeubles. Il suffit donc de suivre les normes d'expertises immobilières existantes¹ qui sont quasi identiques aux niveaux français, européen ou international. Pour certains immeubles spécifiques, c'est le coût de remplace-

ment qui sera retenu ou, à la rigueur, des méthodes de ratios professionnels. En revanche, l'approche par composants du prix de revient amorti pose de nombreuses questions d'application : quelle durée de vie ou d'utilité retenir pour le bien, quel type d'amortissement et surtout quelle valeur résiduelle retenir au terme de la période d'utilisation (terrain seul, terrain plus tout ou partie des constructions et agencements). Du point de vue de l'approche par composants, plus encore que sur les autres aspects de l'application des IAS-IFRS ou de la politique immobilière, deux types de réflexion/concertation s'imposent : l'une entre les directions financière et immobilière avec les auditeurs et les experts immobiliers, la seconde entre les grands utilisateurs eux-mêmes à partir du moment où ils possèdent des parcs immobiliers relativement similaires. ●

¹ Les normes françaises (Charte de l'Expertise et rapport COB février 2000), européennes (TEGOVA) ou internationales (RICS, IVSC) sont très voisines et devraient être totalement harmonisées en 2004.