

L'IASB aurait-il décidé d'adopter la politique de Gribouille ? On peut se poser sérieusement la question à la lecture de l'exposé-sondage sur les contrats de location. Le héros de la comtesse de Ségur se jetait avec son habit neuf dans un ruisseau pour échapper à la pluie battante. Voilà notre normalisateur qui, réalisant enfin que la distinction entre les locations opérationnelles et financières est trop aisément contournée, se décide à élargir le traitement comptable des locations financières à toutes les formes de location !

Sous les appellations de "droit d'usage" à l'actif et de "dette d'usage" au passif, tout locataire devra enfler :

- son actif d'un nouveau bien évalué à l'entrée à la valeur actuelle des loyers futurs et amorti sur la durée d'usage du bien ou celle du contrat si elle est plus courte
- son passif d'une nouvelle dette qui générera un intérêt tous les ans sous forme de "désactualisation".

La lecture du compte de résultat ne sera guère plus simple puisqu'à la place du poste "loyers", il faudra rechercher des amortissements et des intérêts, sans compter les effets d'impôt différé. Meilleure prévisibilité des cash-flows nous dira-t-on ? On peut légitimement en douter car les écritures qui vont impacter le compte de résultat sont des flux comptables objets de savants retraitements et non des flux de trésorerie. Le banal paiement mensuel des loyers ne passe plus par le compte de résultat ; il vient diminuer le montant de la dette d'usage.

Qu'on se rassure : pour les contrats à périodicité annuelle, on pourra utiliser une méthode simplifiée... consistant à répartir le loyer sur les mois d'utilisation. Retour vers le futur !

La situation du bailleur ne va pas se simplifier davantage :

- s'il cède les avantages et risques du bien, il le déconsolide, jusque là rien de très nouveau
- dans le cas contraire, il va recourir à la méthode intitulée "obligation de prestation". Le bien loué reste à l'actif mais une nouvelle écriture apparaît : à l'actif, on constate la créance correspondant à la série actualisée des flux de loyers, au passif la dette correspondant à l'engagement de mettre le bien à disposition du locataire.

On terminera ce très bref aperçu en indiquant que dans un souci d'éviter les montages à vocation exclusivement comptable, l'IASB a prévu que les flux de loyers futurs devront prendre en compte les renouvellements, les options et toutes sommes à payer en cours ou en fin de bail, quelle qu'en soit la dénomination. Pour prendre un exemple simple, lorsque vous entrez dans un bail commercial (3/6/9), vous devez estimer votre durée probable de maintien dans les lieux, l'incidence des clauses d'ajustement, le pas de porte que vous pourriez éventuellement toucher en cas de cession en cours de bail etc...

Tous les ingrédients d'une mauvaise décision sont réunis dans ce document :

- complexité technique extrême au profit d'une comparabilité probablement illusoire
- généralisation à tous les contrats simples de règles qui ne visent en réalité que des situations rares et complexes,
- faute d'accord sur l'une des normes en vigueur, le FASB et l'IASB se sont mis d'accord sur une méthode nouvelle, non testée. Est-ce le prix de la convergence des normes américaines et mondiales ?

Il va de soit que les rares commentaires reçus sont tous négatifs, mais au fait existe-t-il des utilisateurs satisfaits ? La réponse devrait être : les investisseurs puisque ce sont eux que le l'IASB met en avant dans le document.

Cette proposition reste dans le droit fil des initiatives précédentes de l'IASB : la focalisation sur la valorisation du portefeuille d'actifs et de passifs que serait chaque entreprise, alors que les investisseurs, pour évaluer, se concentrent sur le résultat d'exploitation et les flux.

Les acteurs des marchés financiers valorisent à chaque fraction de seconde, presque 24 heures sur vingt quatre tout au long de l'année, les actifs et créances, ceci désormais à la cinquième décimale. Les prix évoluent au fur et à mesure des modifications d'anticipations micro et macro-économiques. Quel intérêt dans ce contexte d'obtenir avec un/deux mois au moins de retard des chiffres à la fin de chaque trimestre/semestre ?

La comparaison entre immobilier en pleine propriété et immobilier loué ne se résume pas à une « déconsolidation » apparente d'engagements financiers. Le choix entre détention et location répond à des choix stratégiques de politique immobilière ou d'allocation de ressources financières dans lesquels les règles comptables ne doivent pas s'immiscer.

Si le traitement du crédit bail ne fait pas débat, c'est qu'il concerne des actifs que l'entreprise consomme (véhicules, équipements) ou entend conserver (immobilier stratégique).

La valorisation de biens immobiliers dans l'entreprise pose le problème du coût du capital utilisé. Le coût du capital d'une société foncière est en général inférieur à celui d'une société industrielle ou de services, ce qui rend le même actif moins valorisé dans la seconde que dans la première. La préoccupation majeure d'un dirigeant étant d'optimiser le rendement des actifs et le coût des ressources financières, il va de soi que la location est un vecteur de création de valeur. A l'inverse, la détention d'un parc immobilier important pour une entreprise industrielle ou de service perturbe sa perception par le marché et en général lui vaut une décote de type « holding ».

C'est ainsi que de nombreuses sociétés choisissent la location de leurs actifs d'exploitation, murs des emplacements commerciaux, hôtels, cliniques ... ou avions. Le bailleur crée lui-même de la richesse en diversifiant mieux qu'une entreprise classique le risque de ses différents actifs immobiliers.

A l'image de la trésorerie nette positive d'une entreprise qui, crise financière aidant, est enfin perçue comme une option à s'endetter pour une nouvelle acquisition, ce que les entreprises déjà endettées ont plus de mal à réaliser, la location peut aussi être vue comme une option à acquérir des biens de meilleure qualité ou mieux adaptés à un moment et à un prix plus opportuns. Après la « désactualisation » pourquoi ne pas aller au bout de l'absurde avec la comptabilisation d'options réelles ?

A force de sophistications superfétatoires, les investisseurs mettront plus de temps à redresser les écritures comptables qu'à se pencher sur les fondamentaux de l'entreprise à évaluer ! Et à l'image des « special purpose vehicle » mis en place pour égarer les régulateurs bancaires, toute initiative de ce type crée de manière consubstantielle l'émergence de montages qui iront à l'inverse de la transparence souhaitée. Ces montages auraient d'ailleurs des implications significatives sur les évaluations immobilières.