





Tous nos livres sont imprimés dans les règles  
environnementales les plus strictes

Il est interdit de reproduire intégralement ou partiellement la présente publication sans autorisation du  
Centre Français d'exploitation du droit de Copie (CFC) – 20 rue des Grands-Augustins – 75006 PARIS  
– Tél. : 01 44 07 47 70 / Fax : 01 46 34 67 19.



© Éditions Edilivre – Collection Universitaire – 2009  
ISBN : 978-2-8121-0744-3  
Dépôt légal : Janvier 2009

Tous droits de reproduction, d'adaptation et de traduction,  
intégrale ou partielle réservés pour tous pays.

Master 2 « Audit – Expertise – Conseil »  
Année Scolaire 2007 / 2008

*Alkan ASLAN*

Mémoire de fin d'études

Expertise  
immobilière et  
normes comptables  
IFRS

*Professeur référant :*

*Monsieur Raoul LEMEE*



# Visa

*Je soussigné Alkan ASLAN, étudiant en Master 2 « Audit – Expertise – Conseil » à l'École Supérieure des Professions Immobilières, certifie avoir réalisé personnellement ce mémoire sans reproduction in extenso du texte d'un auteur ou d'un texte publié dans une revue ou disponible sur internet.*

*Alkan ASLAN*

# Remerciements

Je tiens tout d'abord à remercier l'ensemble du personnel de l'E.S.P.I. pour son accueil et sa disponibilité.

Pour contribuer au bon déroulement de mon mémoire de fin d'études et pour me permettre de réaliser mon année de formation dans un cadre où les relations humaines sont un facteur important de réussite, j'adresse tout particulièrement mes remerciements à :

- ✓ Monsieur Raoul LEMEE (mon professeur référent) pour m'avoir guidé, suivi et aidé tout au long de la réalisation de ma « mission ».
- ✓ Monsieur Kristian LE PERFF, directeur de l'ESPI pour m'avoir intégré au sein de son établissement.
- ✓ L'ensemble des intervenants de ce master 2 pour m'avoir transmis et enseigné leurs savoirs.

# Sommaire

INTRODUCTION -----	P. 8
--------------------	------

## EVALUATION IMMOBILIERE

<i>A. L'évaluation des immeubles à usage de bureaux</i>	<i>p.11</i>
<b>I. Analyse systémique du secteur tertiaire-----</b>	<b>P. 11</b>
I.1. Environnement économique	
I.2. Le marché de l'immobilier de « bureaux » en 2007- Paris IDF	
I.3. Analyse de l'environnement	
<b>II. Les facteurs de la valeur -----</b>	<b>P. 14</b>
II.1. Les facteurs physiques de la valeur	
II.2. Les autres facteurs	
<b>III. Les méthodes d'évaluation plébiscitées en tertiaire --</b>	<b>P. 18</b>
III.1. Evaluation par capitalisation du revenu	
III.2. Evaluation par actualisation des cash-flow	
III.3. Evaluation par comparaison	
<b>IV. Incidences des normes IAS/IFRS dans l'expertise ----</b>	<b>P. 22</b>

## LES NORMES IFRS

<i>B. Les normes IAS/IFRS : introduction, choix et changements</i>	<i>P. 26</i>
<b>I. Quelques repères-----</b>	<b>P. 26</b>
<b>II. Contexte historique -----</b>	<b>P. 28</b>

II.1. Situation générale	
II.2. Choix du référentiel international	
<b>III. Présentation des normes IAS/IFRS-----</b>	<b>P. 30</b>
<b>IV. Principales évolutions-----</b>	<b>P. 31</b>
IV.1. Différences face au PCG	
IV.2. Changements	
IV.3. Nouvel état d'esprit	
<i>C. Les normes comptables internationales</i>	<i>P. 34</i>
<b>I. L'immobilier dans les normes IAS/IFRS -----</b>	<b>P. 34</b>
I.1. Les normes concernées	
I.2. Quelle norme appliquée ?	
<b>II. Les méthodes d'évaluation -----</b>	<b>P. 36</b>
II.1. Evaluation au coût historique	
II.2. La juste valeur d'un immeuble de placement	
II.3. La juste valeur d'un immeuble d'exploitation	
<b>III. Les modifications dans le comportement des entreprises et des experts en évaluation immobilière -----</b>	<b>P. 39</b>
<i>D. L'amortissement par composants</i>	<i>P. 41</i>
<b>I. Les composants -----</b>	<b>P. 41</b>
I.1. Quand doit on isoler les composants	
I.2. A quel moment utiliser les composants	
I.3. Comment calculer les composants ?	
I.4. Quel sera le poids de chaque composant ?	
I.5. Quel sera l'impact ?	
<i>E. Etude de cas</i>	<i>P. 47</i>
<b>I. Coût historique et amortissements par composants ----</b>	<b>P. 47</b>
<b>II. Réévaluation de la juste valeur et amortissements par composants</b>	<b>P. 50</b>
<b>III. Evaluation permanente à la juste valeur -----</b>	<b>P. 51</b>
CONCLUSION-----	P. 53
SYNTHESE-----	P. 55
LEXIQUE -----	P. 60
BIBLIOGRAPHIE -----	P. 63
TABLE DES ANNEXES -----	P. 64

# Introduction

D'une formation technique dans le domaine du bâtiment (*D.U.T. Génie Civil*), je suis entré à l'**E**cole **S**upérieure de **C**ommerce et d'**I**ndustrie de l'Ain afin d'acquérir l'ensemble des connaissances se rapportant au domaine de la maîtrise globale du cycle de vie d'une opération immobilière.

A l'issu de mes deux années passées à l'ESCI, j'ai décidé d'intégrer le master 2 « **A**udit – **E**xpertise – **C**onseil » dispensé par l'**E**cole **S**upérieure des **P**rofessions **I**mmobilière afin de développer mes perceptions de l'immobilier d'entreprise mais aussi de parfaire mon cursus scolaire.

Dans le cadre de ma formation à l'**E.S.P.I.**, j'effectue un mémoire de fin d'études qui me permet de mettre en œuvre les aspects pratiques et théoriques acquis.

L'intérêt de ce projet est d'apprendre de nouvelles notions, de raisonner en tant que professionnel et non plus en tant qu'étudiant.

En conséquence, il était de mes motivations d'effectuer un rapport dans le domaine de l'Immobilier, et plus particulièrement dans le milieu de l'expertise immobilière.

En effet, l'évaluation immobilière évolue sans cesse, notamment par le biais des normes comptables IFRS.

De la sorte, une directive européenne met l'ensemble des sociétés cotées dans l'obligation d'appliquer, à partir de 2005, les nouvelles normes IFRS (*International Financial Reporting Standards*). Très importantes, elles représentent aujourd'hui une problématique pour de nombreuses entreprises, confrontées à cette réforme.

De ce fait, les modifications réglementaires ont rythmé et rythment toujours la composition des sociétés d'expertise.

En effet, à travers les nouvelles normes IFRS, comment décomposer les immobilisations ? Quels composants choisir ? Quelles en seront les conséquences ?

Les commissaires aux comptes n'ont pas pour vocation à répondre sur le fond à ces questions, mais plutôt à s'assurer de la pertinence des chiffres, la cohérence de l'analyse. Ils s'appuieront donc sur des professionnels. Au moindre doute ou soucis de confirmation, l'expert immobilier pourra être consulté.

Ainsi, il est important de souligner que l'approche ici détaillée n'émane pas d'un expert comptable, mais plutôt de professionnels de l'immobilier.

Même si la comptabilité tient une grande part dans ce développement, mon analyse est principalement immobilière. Ma réflexion, qui n'en est qu'à son début, pourra évoluer dans un proche avenir.

A la lumière de ces interrogations, je présenterai dans la première partie les fondements de l'évaluation immobilière dans le domaine tertiaire particulièrement.

Naturellement, j'ai donc décidé de développer les immeubles à usage de bureaux exclusivement car ce marché représente la majeure partie de l'immobilier d'entreprise à l'échelle nationale.

Puis dans la seconde partie, j'évoquerai les normes IFRS directement impliquées en essayant de comprendre leurs rôles et les effets qu'elles doivent produire.

Ensuite, je me pencherai plus précisément sur l'une des problématiques, à savoir les critères de choix des composants, leurs calculs, leurs impacts, avant de terminer sur des études de cas, qui faciliteront l'application de ces normes.

Enfin, les mots suivis d'un astérisque (\*) sont répertoriés dans un lexique (*page 56*) qui se situe en fin de ce mémoire afin d'aider à la compréhension de certains éléments.

*EVALUATION*

*IMMOBILIARE*

# **A. L'évaluation des immeubles** **à usage de bureaux**

Les locaux à usage de bureaux ne font pas l'objet d'une définition unique mais variable selon les réglementations.

Selon le Code de la Construction et de l'Habitation, les bureaux sont définis restrictivement à l'article L 631 – 7 comme des locaux ni à usage d'habitation, ni professionnels et ni administratifs.

En revanche, le Code de l'Urbanisme regroupe indistinctement les locaux administratifs, les locaux professionnels utilisés pour l'exercice d'une profession commerciale.

L'article 23 – 9 du décret du 30 septembre 1953 fait référence à l'usage exclusif de bureaux permettant le déplaçonnement du loyer lors du renouvellement. La jurisprudence a retenu comme éléments discriminants :

- L'absence de livraison et de stockage de marchandises,
- La prise en compte de la réception du client et/ou du fournisseur via une activité intellectuelle.

Ainsi, les locaux commerciaux sont donc des locaux occupés par des professions commerciales, où est exercée une activité intellectuelle, sans livraison ou stockage de marchandises, mais avec éventuellement la réception de clients et de fournisseurs.

A ce titre, la jurisprudence a reconnu la qualité de bureaux à différentes activités :

- Les agences de voyages,
- Les agences d'assurances,
- Les activités bancaires.

## **I. Analyse systémique du secteur tertiaire**

### **I.1. Environnement économique**

➤ Au cœur du marché Européen (sources UCCIFE : Union des Chambres & d'Industrie Française à l'Etranger)

Par son PIB (1 792 milliards d'euros en 2007), la France est la cinquième puissance économique mondiale. En appartenant à l'Union Européenne dont le PIB s'élève à 21 630 milliards d'euros en 2007, cela permet à la France de peser dans l'économie de l'Union Européenne mais aussi mondiale face à l'ensemble nord-américain et à l'Asie.

L'appartenance de la France à l'U.E. implique le respect du pacte de stabilité et de croissance (équilibre des budgets, stabilité des prix, coordinations des politiques économiques).