

L'Immobilier Risques et Evaluation

la lettre
d'information
de la CCEF



Gérard VARONA
Président de la C.C.E.F.
Expert-Comptable
Commissaire aux comptes

La CCEF est une nouvelle fois très heureuse de vous présenter le nouveau numéro de CONVERGENCE. Cette revue initiée depuis trois ans par Lionel Escaffre est destinée à réunir les contributions d'experts provenant de professions différentes mais réunis dans les domaines de l'évaluation, du conseil et de l'ingénierie patrimoniale.

Ainsi, ce troisième numéro réunit un avocat, un expert judiciaire, un notaire et un commissaire aux comptes. Ces travaux ont été réalisés en grande partie par la "Commission Patrimoine Immobilier" animée par Evelyne du Coudray que je tiens à saluer ici pour son implication fidèle et la qualité des réflexions qu'elle stimule. Ils illustrent parfaitement bien l'esprit de la CCEF dont la vocation est de permettre l'échange et le partage entre ses membres pour conseiller au mieux nos clients et conférer de la valeur ajoutée à nos missions. La déréglementation européenne et les crises de marché qui secouent notre environnement économique doivent être analysées comme des opportunités pour améliorer nos compétences et davantage anticiper les risques supportés par les investisseurs. Les articles présentés ci-après vont dans ce sens. Le lien entre risque et gestion de l'immobilier à travers une démarche interprofessionnelle d'interprétation de la valeur est facteur de sécurité pour nos clients. Ces réflexions alimenteront par ailleurs utilement les débats de notre prochaine convention sur les conséquences de la crise financière dans l'évaluation des entreprises.

Je remercie tous les contributeurs à ce troisième numéro et particulièrement Lionel Escaffre qui œuvre avec compétence et passion à la réussite de CONVERGENCE.

Ce numéro est destiné à identifier les principes de base d'une gestion d'un portefeuille d'actifs immobiliers tant pour les entreprises que pour un particulier. En outre, il proposera une démarche d'identification des risques associés à ce mode de placement en proposant des méthodes d'analyse et de suivi de ces risques. Une troisième partie est consacrée à l'évaluation du patrimoine immobilier d'un point de vue comptable et financier.



Lionel ESCAFFRE
Membre du Bureau de la C.C.E.F.
Commissaire aux comptes
Professeur associé
à l'Université d'Angers

La crise financière que nous traversons a trouvé sa principale source dans la chute des marchés immobiliers espagnols et américains. Aujourd'hui, la constatation des pertes comptables abyssales des banques nous rappellent que la gestion financière doit nécessairement reposer sur un projet industriel effectif et que les outils financiers aussi sophistiqués qu'ils soient sont d'abord une protection contre le risque et non des instruments permettant de raccourcir le délai d'obtention d'un gain financier.

Le placement immobilier n'échappe pas à cette règle.

CONVERGENCE a souhaité effectuer un focus sur les risques rattachés aux placements immobiliers en identifiant plusieurs axes de gestion complémentaires.

Dans un premier article, Grégoire Marchac propose des règles importantes à suivre pour gérer dans les meilleures conditions son patrimoine immobilier personnel et professionnel en rappelant l'intérêt pour le professionnel et la personne physique de créer une Société Civile Immobilière.

Dans un second article, Eric Guiard aborde la SCI sous l'angle de l'indivision en postulant de manière argumentée la nécessité d'avoir une vision à long terme de ses choix fiscaux et contractuels tout en anticipant au mieux sa stratégie de gestion de patrimoine.

Loïc de Kerviler propose une véritable démarche de gestion du patrimoine immobilier. Cette analyse énonce les principes permettant de minimiser les risques de pertes de valeur associés au portefeuille.

Le dernier article est une synthèse des dispositions de comptabilisation d'un immeuble de placement dans le contexte des normes comptables internationales. L'objectif de cet article est d'identifier plus généralement, au-delà de l'application des normes IFRS, les critères d'évaluation à incorporer pour comptabiliser les placements immobiliers soit au coût historique, soit à la juste valeur.

Il me reste à remercier Evelyne du Coudray responsable de la "Commission Patrimoine Immobilier" au sein de la CCEF et l'ensemble des rédacteurs pour la qualité de leur contribution et la réactivité dont ils ont fait preuve pour l'élaboration de ce troisième numéro de CONVERGENCE.



lettre réalisée en partenariat avec :



Ont contribué à ce numéro :

Direction de la Publication : Gérard VARONA

Rédaction et coordination : Lionel ESCAFFRE

Rédacteurs : Grégoire MARCHAC - Eric GUIARD - Loïc de KERVILER
avec la participation d'Evelyne du COUDRAY

Sommaire

L'Immobilier Risques et Evaluation

■
SCI : gérer efficacement patrimoine
privé et patrimoine professionnel

Grégoire MARCHAC

P 4

■
Indivision et SCI

Eric GUIARD

P 6

■
Optimiser son investissement immobilier

Loïc de KERVILER

P 8

■
Le traitement comptable des immeubles
de placement : les préconisations
de la norme IAS 40

Lionel ESCAFFRE

P 12