

LA JUSTE VALEUR : MECANISMES D'APPLICATION POUR L'ENTREPRISE ALGERIENNE

GUETTOUCHI Nacir
Maitre de Conférences à EHEC ALGER

Résumé

La comptabilité à la juste valeur est devenue une obligation pour l'entreprise Algérienne conformément aux prescriptions du Système Comptable Financier SCF et des normes comptables internationales.

La juste valeur est le montant pour lequel un actif pourrait être échangé ou un passif éteint entre parties bien informées, consentantes et agissant dans des conditions de concurrence normale.

L'évaluation de la juste valeur dépend de l'existence ou non d'un marché constitué, de l'utilisation de l'actif et des intervenants du marché.

La maîtrise des techniques d'évaluation conditionne la fiabilité des évaluations à la juste valeur.

Mots clés : juste valeur, actif, passif, NCI

Abstract

Fair value accounting became an obligation for the Algerian company according to the requirements of the Financial Accounting System (SCF) and the international accounting standards. Fair value is the amount for which an asset could be exchanged or a liability settled between well informed, willing parties in normal competition conditions. The assessment of fair value depends on whether or not there is a market, constituted from the use of assets and market participants. Mastery of valuation techniques determines the trustworthiness of fair value measurements.

1-Introduction

Depuis l'intronisation du Système Comptable Financier, SCF, en Algérie en janvier 2010 et sa mise en application en remplacement du Plan Comptable National de 1975, de nombreux auteurs universitaires et professionnels de la comptabilité ont traité le concept de la « juste valeur », parfois d'un point de vue conceptuel et doctrinal et d'autres fois en analysant les entraves structurelles et organisationnelles de l'économie nationale et les difficultés pratiques à son application.

Notre humble contribution à travers cet article, vise essentiellement à expliciter les démarches pratiques que pourrait suivre l'entreprise

Algérienne hors secteur financier¹ pour une application fiable de ce concept.

2- Les rôles de « contrôle » et « d'information » de la comptabilité

Les propriétaires de l'entreprise délèguent la gestion et la fructification de leurs actifs à des gestionnaires qu'ils ont choisis. La comptabilité a été conçue pour leur permettre de s'assurer que ces gestionnaires utilisent convenablement les ressources mises à leur disposition pour atteindre les objectifs qui leurs ont été fixés. La comptabilité a un rôle de contrôle.

Deux théories ont mis en évidence ces rôles : la théorie contractuelle de la comptabilité et la théorie informationnelle de la comptabilité.

Selon la théorie contractuelle, la comptabilité permet aux actionnaires et aux créanciers de s'assurer que les dirigeants gèrent convenablement les actifs ; la comptabilité assure une fonction de contrôle. De nombreux auteurs (Sunder 1974, Watts et Zimmerman 1986, 1990, Ball et Smith 1991) ont démontré qu'il existait tacitement une relation d'agence dans les rapports comptables des partenaires et que les systèmes comptables existants permettent le suivi et le contrôle.

La fonction information de la comptabilité a été introduite par la théorie informationnelle (Barth et Landsman. 1995), qui qualifient les informations produites par la comptabilité d'utiles si elles ont une incidence sur la décision d'investissement et de pertinentes, lorsqu'elles ne font que refléter la valeur de marché.

Aussi, il est important de souligner que le respect des normes et des règles comptables conditionne l'homogénéité, la transparence et la fiabilité de l'information financière et comptable.

Enfin, le SCF a prévu des états financiers constitués du bilan, du compte de résultats, du tableau de flux de trésorerie, du tableau de variation des capitaux propres et d'une annexe. Cette dernière doit préciser les règles et les méthodes comptables utilisées et fournir des compléments d'information aux montants figurants dans les états financiers.

¹ Vu la spécificité du secteur financier, l'application de la juste valeur dans ce secteur sera étudiée dans un travail.

Après avoir évoqué les rôles de la comptabilité et les attentes des différents utilisateurs des comptes, il apparaît important d'explicitier la notion de « juste valeur » telle que définie par les normes comptables internationales IAS/IFRS et par le SCF.

3- Définition de la juste valeur

Le concept de juste valeur se base sur l'évaluation conçue sur la valeur du marché. La norme IFRS 13 «Evaluation de la juste valeur », publiée en mai 2011 et entrée en vigueur à partir du 1er janvier 2013, définit ce concept « comme le prix qui serait reçu pour la vente d'un actif ou payé pour le transfert d'un passif lors d'une transaction normale entre des intervenants du marché à la date d'évaluation ».

Le SCF en retient la définition suivante « montant pour lequel un actif pourrait être échangé ou un passif éteint entre parties bien informées, consentantes et agissant dans des conditions de concurrence normale ». L'évaluation de la juste valeur consiste donc à estimer le prix auquel une transaction normale (vente d'un actif ou paiement d'un passif) serait conclue entre des intervenants bien informés dans des conditions de concurrence normale, c'est-à-dire l'existence d'un marché constitué. En l'absence de marché constitué et de prix ostensible pour un actif ou un passif identique, l'entreprise doit déterminer la juste valeur à l'aide d'une technique d'évaluation qui maximise l'utilisation des données d'entrée observables pertinentes et minimise celle des données d'entrée non observables.

La norme IFRS 13 a homogénéisé dans un cadre unique les dispositions sur la détermination de la juste valeur et a, par conséquent, éliminé toutes les divergences relatives à ce concept et contenues dans les diverses normes IAS/IFRS qui prévoient son utilisation.

4-Champ d'application

La norme IFRS 13 s'applique aux domaines suivants :

- Instruments financiers évalués à la juste valeur,
- Evaluation des immobilisations corporelles et incorporelles,
- Immeubles de placement évalués selon le modèle de la juste valeur,
- Évaluation des actifs des régimes d'avantages du personnel,
- Évaluation des actifs dont la valeur recouvrable est la juste valeur diminuée des coûts de sortie,

Sont exclus du champs d'application de la norme :

- Les transactions dont le paiement est fondé sur les actions,
- Les transactions de location selon IAS 17 « Contrats de location » ;
- Les évaluations qui ont des similitudes avec la juste valeur mais ne sont pas des justes valeurs, telles que la valeur nette de réalisation utilisée dans IAS 2 « Stocks » ou valeur d'utilité utilisée dans IAS 36 « Dépréciation d'actifs ».

5- Évaluation de la juste valeur

L'évaluation de la juste valeur d'un actif prend en considération les avantages économiques attendus de son utilisation optimale par son propriétaire ou par son acquéreur.

5.1 - L'utilisation optimal (*highest and best use*).

L'utilisation optimale est définie comme la base sur laquelle une entreprise peut évaluer la juste valeur d'un actif non financier. Elle s'apprécie de la façon suivante :

- L'actif est utilisé seul de telle sorte qu'il procure un avantage économique maximum : la juste valeur de l'actif est le prix qui serait reçu s'il était vendu actuellement à des intervenants du marché qui l'utiliseraient seul.
- L'actif est utilisé conjointement avec d'autres actifs en tant qu'installation ou des passifs de telle sorte qu'il procure un avantage économique maximum : la juste valeur de l'actif est le prix qui serait reçu s'il était vendu actuellement, dans l'hypothèse où il serait utilisé avec d'autres actifs complémentaires et les passifs associés qui seraient disponibles pour les intervenants du marché.

5.2 – Le marché

L'évaluation à la juste valeur nécessite que l'opération de vente de l'actif (ou le transfert du passif) a lieu sur le marché principal, c'est-à-dire l'endroit dans lequel on observe le volume et le niveau d'activité les plus élevés pour l'actif (ou le passif).

En l'absence d'un marché principal, le marché existant et le plus avantageux pour l'actif serait retenu pour l'évaluation.

Dans la pratique, pour connaître son marché principal ou le marché le plus avantageux, l'entreprise n'est pas obligée de faire une recherche complète de tous les marchés possibles. Néanmoins, elle doit tenir compte de toute l'information raisonnablement disponible. En l'absence de preuve contraire, le marché sur lequel elle conclurait habituellement ses transactions pour vendre l'actif ou transférer le

passif est considéré être le marché principal et l'évaluation de la juste valeur doit représenter le prix sur ce marché.

5.3 - Les acteurs du marché

L'entreprise doit utiliser les mêmes hypothèses que les acteurs du marché utiliseraient pour fixer le prix de l'actif ou du passif, considérant que les participants du marché agissent dans leur meilleur intérêt économique.

Lorsqu'elle définit ces hypothèses, l'entreprise n'est pas tenue d'identifier des intervenants spécifiques du marché. Elle doit plutôt identifier les caractéristiques qui distinguent de manière générale les intervenants du marché, en considérant les facteurs spécifiques à l'ensemble des éléments suivants :

- l'actif ou le passif ;
- le marché principal (ou le plus avantageux) pour l'actif ou le passif ;
- les intervenants du marché avec lesquels l'entité conclurait une transaction sur ce marché.

5.4 - Le prix

La juste valeur correspond au prix qui serait reçu pour la vente d'un actif ou payé pour le transfert d'un passif dans une transaction réalisée sur le marché (principal ou le plus avantageux) selon les conditions de la concurrence parfaite, que ce prix soit directement observable ou estimé en utilisant une autre technique d'évaluation.

Les coûts de la transaction ne doivent pas être répercutés pour déterminer la juste valeur car ne constituant pas une caractéristique de l'actif ou du passif.

Dans le cas où l'endroit où se trouve l'actif est une caractéristique de celui-ci (une marchandise), le prix sur le marché doit être ajusté en fonction des coûts qui seraient engagés pour transporter l'actif de l'endroit où il se trouve jusqu'à ce marché.

6 - Les principales techniques d'évaluation de la juste valeur

L'IFRS 13 énonce que les techniques d'évaluation utilisées doivent être compatibles avec une ou plusieurs des trois approches suivantes : l'approche par le marché, l'approche par le résultat et l'approche par les coûts.

- L'approche par le marché est basée sur les prix obtenus lors des transactions de marché sur des actifs, des passifs ou un groupe d'actifs

et de passifs identiques ou comparables (c'est-à-dire similaires) dans des conditions normales. Elle repose sur le pris de transaction.

- L'approche par les coûts (appelée aussi coût de remplacement) correspond au montant nécessaire actuellement pour remplacer un actif par un autre actif apportant les mêmes services.

- L'approche par le résultat correspond aux bénéfices (ou aux flux de trésorerie) futurs actualisés. Lorsque cette approche est utilisée, la juste valeur reflète les attentes actuelles du marché quant à ces montants futurs (Cash-flows futurs actualisés).

La norme n'impose pas l'utilisation d'une méthode précise mais recommande la technique de valorisation qui utilise des données de marché observables. Ces données sont hiérarchisées à trois niveaux:

- Données de niveau 1

Les données d'entrée de niveau 1 correspondent aux valeurs non ajustées obtenues sur des marchés actifs, à la date d'évaluation, pour des actifs ou des passifs identiques.

Ces valeurs, considérées les plus fiables et seront utilisées sans ajustement.

- Données de niveau 2

Les données d'entrée de niveau 2 correspondent aux données concernant l'actif ou le passif, autres que les valeurs provenant des données d'entrée de niveau 1, qui sont observables directement ou indirectement et qui nécessitent des ajustements.

Ces ajustements varient selon des facteurs spécifiques à l'actif ou au passif, à savoir :

- l'état de l'actif ou l'endroit où il se trouve ;
- la mesure dans laquelle les données d'entrée ont trait à des éléments comparables à l'actif ou au passif ;
- le volume ou le niveau d'activité sur les marchés où ces données d'entrée sont observées.

- Données de niveau 3

Les données d'entrée de niveau 3 correspondent aux données non observables concernant l'actif ou le passif. Elles ne doivent être utilisées pour évaluer la juste valeur que dans les situations où les données d'entrée observables sont inexistantes (aucune activité relative à l'actif ou au passif n'existe sur le marché).

Les données non observables doivent reproduire les hypothèses (rareté, spécificité de l'actif, risque, ...) qui serviront à fixer le prix sur le marché.

Dans l'élaboration des données non observables, l'entreprise doit partir de ses propres données et les ajuster en utilisant la meilleure information raisonnable disponible. L'entreprise est obligée de prendre en considération toute l'information fiable disponible mais n'est pas tenue de mener des recherches exhaustives pour connaître toutes les hypothèses des acteurs du marché.

Le commissaire aux comptes doit s'assurer que l'entreprise a favorisé l'utilisation des données d'entrée observables sur les données non observables dans chaque évaluation de la juste valeur..

Plus le niveau des données d'entrée de la valorisation à la juste valeur sera bas (le 3^{ème} niveau), plus l'entreprise devra fournir dans l'annexe des informations portant sur la méthodologie de valorisation utilisée.

7 – Exemples d'évaluation à la juste valeur

Pour illustrer ce qui a été dit précédemment, nous examinerons quelques exemples d'évaluation du patrimoine immobilier qui pourront être adaptés à l'entreprise Algérienne :

7.1- La méthode par comparaison directe (ou méthode par le marché)

Cette méthode consiste à utiliser des données de transactions effectuées sur le marché immobilier pour des biens présentant des caractéristiques et une localisation comparables à celle du produit évalué à une date la plus proche possible de la date d'évaluation. Elle permet d'évaluer un bien ou un droit immobilier en attribuant un prix pour chaque composante à partir des ventes réalisées sur des biens similaires ou approchants.

Selon les types d'immeubles, les paramètres retenus pourront être la surface habitable, la surface utile, la surface pondérée, l'unité etc.

Les agences immobilières et les entreprises de promotions immobilières régulièrement constituées représentent la meilleure source d'information pour cette méthode pouvant être utilisée par l'entreprise Algérienne.

7.2- La méthode par le revenu

Cette méthode consiste à prendre en considération soit un revenu réel (loyer constaté) ou revenu théorique et potentiel (valeur locative du marché) et lui appliquer un taux de rendement. Elle est

également appelée méthode «par capitalisation du revenu» ou méthode «par le rendement».

Le montant à prendre en considération peut correspondre au loyer annuel hors taxes ou à la valeur locative de marché annuelle hors taxes que l'on actualise sur une période future.

Cette méthode peut être utilisée par les entreprises disposant d'un bien immobilier destiné à la location.

7.3 - La méthode par le coût de remplacement

Cette méthode consiste à utiliser le prix d'un bien neuf sur le marché en déduisant le cas échéant une dépréciation. Elle peut être utilisée pour tous les actifs y compris les biens immobiliers très spécialisés.

Le coût de remplacement d'un immeuble doit comprendre le coût de l'assiette foncière, des bâtiments et des équipements qui y sont liés. Il peut se calculer de trois façons différentes :

- Coût de remplacement à l'identique : il comprend la valeur vénale du terrain, le coût de construction des bâtiments et installations à l'identique et les frais supportés pour cette opération. Ce coût est surtout utilisé en matière de valeur d'assurance pour les bâtiments.
- Coût de remplacement à l'équivalent : il correspond à la valeur vénale du terrain majorée du coût de reconstitution des bâtiments à l'équivalent, c'est à dire l'évaluation de ce coût prendra comme hypothèse que la reconstruction du bâtiment aujourd'hui se ferait avec les conditions actuelles de normes architecturales, de matériaux, de standing, ..., qui sont assurément différentes de celles du bâtiment considéré.

7.4 - La méthode dite de vente forcée ou judiciaire

Cette méthode consiste comme valeur le prix de cession d'un bien immobilier dans un contexte de contraintes judiciaires, psychologiques, financières, ...

Le délai de commercialisation dans ces conditions est souvent court ce qui rend les conditions de mise en vente et de publicité insuffisantes ne permettant pas à l'entreprise d'obtenir le meilleur prix sur le marché.

Cette méthode est surtout utilisé lors des ventes aux enchères décidées par la justice.

7.5 - La méthode dite « professionnelle »

Cette méthode est particulièrement utilisée pour la détermination de

la juste valeur des catégories de biens immobiliers spécifiques lorsque la nature de leurs activités est conservée : cliniques, hôpitaux, hôtels, cinémas, théâtres, surfaces commerciales ...

Elle prend en considération le chiffre d'affaires et la marge brute réellement réalisés (ou potentiels pour la nouvelle activité).

7.6 - La méthode dite « bilan promoteur »

Cette méthode consiste décomposer le prix de vente d'opération projetée en reconstituant les différents coûts :

- coût de construction,
- frais financiers,
- honoraires,
- marge, ...

pour arriver en final à la valeur du terrain ou de l'immeuble en question.

Elle est souvent utilisée dans l'évaluation de la valeur marchande de terrains à bâtir en milieu urbanisé ou d'un immeuble bâti devant faire l'objet de grands travaux d'aménagement.

7.7 - La méthode dite par sol & construction

Cette méthode consiste à évaluer séparément les deux composantes de l'immeuble : le terrain, d'une part, les constructions, d'autre part.

Elle s'accommode à une méthode par le coût de remplacement.

8-Conclusion

Il est donc évident de constater que la « juste valeur » constitue une avancée significative dans l'information fournie par les comptes des entreprises,

Certains opposants au concept de la juste valeur semblent ne pas distinguer entre la pertinence de la juste valeur et celle de sa mesure et on ne peut donc pas rejeter la comptabilité en juste valeur sous prétexte que nos entreprises ne maîtrisent pas encore les techniques de son évaluation.

Lorsqu'il existe un marché constitué, la valeur de marché est la juste valeur. Au contraire, lorsqu'il n'y a pas de marché constitué, la juste valeur doit être déterminée par l'utilisation des méthodes adaptées à l'actif ou au passif considéré.

La pertinence de ces valorisations repose sur la sincérité des hypothèses et la diversité des méthodes. La transparence de ces hypothèses et estimations au moyen d'informations détaillées en

annexe doit assurer la crédibilité et la comparabilité des comptes publiés des entreprises Algériennes.

Bibliographie

- COLASSE, B., CASTA, JF., (2010), *"Juste valeur : Enjeux techniques et politique"*, Edition ECONOMICA, 2010, France.
- COLMANT, B., *"Les normes IAS/IFRS, une nouvelle comptabilité financière"*, Edition AMAZON, 2013, France.
- DUMONTIER, P., RAFFOURNIER, B., *"L'application des IFRS ou l'importance croissante de la juste valeur en comptabilité"*, Banque et marches, Volume novembre-décembre 2015, France.
- GIORDANO-SPRING, S., LACROIX, M., *"Juste valeur et reporting de la performance : débats conceptuels et théoriques"*, Comptabilité contrôle & audit, Volume Thématique, 2007.
- OBERT, R., *"Pratique des normes IFRS"*, Edition DUNOD, 2017.
- RAFFOURNIER, B., *"Les normes comptables internationales (IFRS)"*, Edition ECONOMICA, 2012.
- TORT, E., *"L'essentiel des normes comptables internationales"*, Edition GUALINO, 2015.
- TORT, E., *"Normes comptables internationales IFRS"*, Edition GUALINO, 2016.
- WAHABI, A., *"Comptabilité à la juste valeur : enjeux théoriques et pratiques"*, Edition AMAZON, 2016.