

Table des matières

Liste des annexes	3
Liste des tableaux.....	4
Dédicaces	5
Remerciements	6
Introduction	7
Etat des lieux du secteur immobilier marocain	9
I- Particularités du secteur immobilier marocain	13
Aspect juridique	13
Aspect économique.....	15
Aspect fiscal.....	17
Particularités et avantages fiscaux du secteur.....	17
Aspect comptable.....	21
1. Plan Comptable du Secteur Immobilier	21
II- Identification des zones de risque propres au secteur	30
Les risques d'ordre comptable	30
Manque de pièces justificatives	30
Risque lié à la comptabilisation des provisions pour travaux post-achèvement.....	32
Les risques d'ordres juridique, économique, fiscal et managérial.....	32
1. Risques d'ordre économique	32
2. Risque d'ordre juridique.....	33
3. Risque d'ordre managérial	33
I- Audit comptable et financier adapté aux sociétés de promotion immobilière	36
Orientation et planification de la mission	36
1. Aspects généraux de la planification.....	37
2. Prise de connaissance générale de l'entreprise	37
3. Examen analytique	39
Evaluation du contrôle interne.....	40
1. Définition et objectifs du contrôle interne.....	40
2. Appréciation du contrôle interne.....	40
3. Analyse et contrôle de la comptabilité analytique et du contrôle budgétaire	41

4. Evaluation du contrôle interne des sections clés	43
Contrôle des comptes	49
1. Objectif	49
2. Moyens	50
3. Audit de certaines sections clés	51
II- Application de la démarche proposée au cas de la société X.....	57
Prise de connaissance générale de l'entreprise	57
1. Activités de la société X	58
2. Relations liées.....	58
3. Comptabilité et fiscalité de la société X	59
4. Les immobilisations et le système informatique.....	59
5. Zones de risques détectées	59
Evaluation du contrôle interne.....	60
1. Résultats du contrôle interne	60
2. Recommandations proposées	61
Travaux de contrôle des comptes	62
1. Section Immobilisations	62
2. Sections Ventes et clients.....	64
3. Section Stocks projets achevés, projets en cours et terrains.....	66
4. Section Emprunt	67
5. Section Trésorerie	68
6. Sections Charges et Fournisseurs	69
Conclusion	71
Bibliographie.....	72
Annexe 1 : Présentation de KPMG	74
Un peu d'histoire	74
Chiffres clés	75
KPMG au Maroc.....	75
Activités de KPMG Maroc.....	76



Liste des annexes

Annexe 1 : Présentation du cabinet KPMG

Liste des tableaux

Tableau 1 : Contrôle interne en capitaux propres et financement

Tableau 2 : Contrôle interne en stock

Tableau 3 : Contrôle interne en ventes et clients

Tableau 4 : Contrôle interne en comptes d'Etat

Tableau 5 : Contrôle interne en provisions pour risque et charges

Tableau 6 : Test de contrôle interne de la passation des marchés

Tableau 7 : Calcul des dotations d'amortissement

Tableau 8 : Ventilation du chiffre d'affaires et calcul de la marge selon le projet

Tableau 9 : Ancienneté des avances clients

Tableau 10 : Rapprochement de la valeur du stock comptabilisé au 31/12/2013 à sa valorisation telle qu'elle ressorte du rapport d'évaluation du cabinet externe

Tableau 11 : Analyse des suspens bancaires

Tableau 12 : Lead des comptes Achat-Fournisseurs

Tableau 13 : Test de réalité de charges comptabilisées

Dédicaces

A la mémoire de ma chère amie Fadwa BOURAHLA, qui nous a quittés beaucoup trop tôt.

A mes parents, qui sans leur soutien et leurs encouragements, je n'aurais jamais pu réussir.

A la famille BENALLAL à qui je dois beaucoup pour m'avoir entourée d'affection et d'intérêt durant ces trois années passées à l'ISCAE.

Remerciements

Ce travail ne pouvait être mené à terme sans le concours précieux et soutenu de :

- Monsieur Imad LAKZIT, senior manager à KPMG mais également mon professeur d'audit, dont l'aide et les encouragements qu'il m'a accordés ont été d'un apport appréciable et primordial à la réalisation de ce présent mémoire mais aussi à la réussite de mes missions au sein du cabinet.
- Mlle Nabila NACIRI qui a fortement contribué à ma formation et à mon apprentissage tout au long de mon stage à KPMG. Elle n'a pas hésité à me prodiguer conseils pertinents et techniques efficaces, indispensables au succès des travaux qui m'ont été confiés.
- Monsieur Tarik EL MALKI et Madame Siham MEKNASSI, mes encadrants de stage, qui m'ont beaucoup assisté dans l'élaboration de ce mémoire.
- L'ISCAE, les enseignants et le personnel administratif pour les efforts qu'ils déploient pour la réussite de ses élèves.

A ces personnes de valeur, que j'estime beaucoup, je transmets à travers ce mémoire mes sentiments de reconnaissance et de gratitude les plus sincères.

Introduction

Le secteur de l'habitat et de la promotion immobilière occupe une place importante dans les différentes économies nationales. Il s'inscrit parmi les secteurs les plus porteurs actuellement au Maroc. En effet, il offre d'importantes perspectives d'activité durable en entraînant les autres secteurs de l'économie mais aussi en offrant des opportunités de travail considérables.

Dans les années passées, et compte tenu du faible taux d'urbanisation ainsi que la forte croissance démographique, le Maroc a été dans l'impératif d'adopter une politique efficace en matière d'habitat. Cette situation s'est vue remplacée par la suite par une évolution à la fois de la démographie et de l'urbanisation accompagnée par une forte volonté des pouvoirs publics de maîtriser et de restructurer le secteur de l'habitat pour en faire un des leviers porteurs du pays.

Un vaste programme d'interventions de l'Etat a été mis en place pour contrer le déficit en logement qui existe à travers le relogement des habitants des bidons villes, le traitement des habitations menacées de ruine et d'effondrement, la résorption du déficit d'équipements ainsi que la diversification et l'intensification de l'offre en logements pour répondre aux besoins des différentes classes sociales.

Dans cette même perspective, s'ajoute à ces interventions des orientations adoptées par le Maroc dans le cadre des réformes juridiques, comptables et fiscales. Ceci a mené à l'adoption de plusieurs lois (Loi sur la vente en état futur d'achèvement VEFA, loi sur la copropriété,...), l'établissement d'un plan comptable du secteur immobilier PCSI ainsi que des mesures d'encouragement fiscales en faveur des promoteurs immobiliers afin d'encourager l'investissement.

Pluralité des intervenants dans la réalisation des projets immobiliers, importance des capitaux investis, ponctualité des programmes immobiliers et la longueur du cycle de construction sont toutes des particularités du secteur de l'immobilier dont il faut tenir compte. L'auditeur se doit ainsi, lors de la réalisation d'une mission d'audit comptable et financier d'une entreprise de promotion immobilière, maîtriser les principales caractéristiques juridiques, fiscales et comptables de ce secteur, il doit aussi cerner les différents risques y afférents.

Problématique :

La promotion immobilière est une activité très complexe dont le cycle de production des projets peut mettre un temps considérable pour sortir à la réalisation. Ces éléments constituent ainsi des zones de risques significatives et non négligeables au bon fonctionnement du travail de l'auditeur dans le cadre d'une mission d'audit. De ce fait, l'auditeur se doit de disposer de connaissances précises et particulières dans le domaine accompagnées d'un raisonnement axé sur l'avenir.

L'auditeur se trouve confronté à de nombreuses difficultés considérées comme freins qui s'opposent à l'avancement de sa mission. Il doit donc réagir rapidement et de manière efficace en répondant aux questions suivantes :

- Quelle approche d'audit il faut adopter pour réaliser une mission d'audit d'une entreprise de promotion immobilière ;
- Quels sont les travaux et les diligences à dérouler pour couvrir toutes les zones de risques liées à l'audit de la promotion immobilière ;
- Quels sont les différents aspects réglementaires que l'auditeur doit prendre en considération lors de la réalisation de sa mission d'audit.

Compte tenu de ces difficultés, ce projet fin d'études cherchera à répondre à la problématique suivante :

Dans quelle mesure une approche par les risques permet-elle de garantir l'efficacité et l'efficience d'une mission d'audit comptable et financier dans un secteur aussi stratégique que celui de la promotion immobilière ?

Plan du mémoire :

Afin de traiter la problématique précitée, ce projet de fin d'études sera scindé en trois parties.

La première partie sera divisée en deux grands chapitres. Le premier s'attaquera aux zones de risques spécifiques au secteur de la promotion immobilière en les identifiant et en les analysant selon une classification bien déterminée. Le deuxième chapitre, quant à lui, abordera l'audit comptable et financier adapté aux sociétés de promotion immobilière à travers les différentes phases d'une mission d'audit à savoir la planification, l'évaluation du contrôle interne et finalement le contrôle des comptes.

La deuxième et dernière partie illustrera les travaux effectués par nos soins au sein des missions d'audit menées sur le terrain. Il s'agira de présenter les objectifs, les programmes de travail et les tests d'audit relatifs à chacune des sections traitées.

Etat des lieux du secteur immobilier marocain

Avant de détailler les spécificités et la réglementation du secteur immobilier, nous allons commencer par donner un aperçu général sur le secteur immobilier au Maroc. Pour ce, nous allons nous baser essentiellement sur la lettre sur le secteur du BTP produite par le centre marocain de conjoncture CMC.

Le secteur de l'immobilier au Maroc a enregistré une forte contraction au cours du premier trimestre de 2013. Le manque de visibilité du gouvernement et du secteur publique, les mesures fiscales inappropriées introduites par la loi de finance 2013 et l'attentisme développé par les ménages et les investisseurs sont tous des facteurs qui pourraient expliquer la situation actuelle. Plusieurs conséquences visibles et quantifiables ont marqué ce secteur. Nous pouvons citer en premier la baisse considérable des ventes de ciment en comparaison aux évolutions enregistrées au cours des sept dernières années. Nous pouvons également évoquer la baisse des transactions immobilières et la tendance stationnaire des prix des actifs immobiliers. Il est évident que cette dernière conséquence affecte directement, à travers le levier des prix, les investissements dans le domaine. Tous ces éléments et bien d'autres rendent la situation relativement alarmante et exigent des mesures sur le court et le moyen terme qui pourrait éventuellement relancer le secteur.

En effet, et selon l'indice des prix de Bank Al Maghrib, les prix des biens immobiliers résidentiels ont enregistré au cours du premier trimestre de 2013 une stagnation par rapport au quatrième trimestre de 2012. La variation des prix des actifs immobiliers, quant à elle, a été de 0,7% pour les produits résidentiels, de -1,8% pour le foncier et de 2,6% pour l'immobilier d'entreprise. En comparaison au prix du premier trimestre de 2012, l'indice a enregistré une faible hausse de 0,1%, qui a concerné essentiellement l'immobilier résidentiel, pendant que les prix du foncier et de l'immobilier d'entreprise subissaient des chutes évaluées respectivement à 0,2% et à 2,9%. Ceci dit, et selon le CMC, la stagnation des prix n'est généralisée sur l'ensemble du territoire marocain. Les villes qui enregistrent des baisses de prix sont celles qui animent les grands marchés de construction au niveau urbain, comme c'est le cas pour Agadir, Casablanca, Meknès, Rabat et Kenitra. Celles qui commencent à connaître des hausses des prix sont Marrakech et Tanger, pendant que la ville d'Oujda fait exception avec une augmentation record des prix atteignant 7,3%. Toujours selon le CMC, les données sur les transactions ont enregistré une baisse de 8,1%. La chute des transactions n'est pas la même pour l'ensemble des segments des actifs immobiliers. Les transactions portant sur les biens résidentiels ont régressé, en variation trimestrielle, d'environ 6,6%. De même, les

transactions portant sur les biens fonciers et commerciaux ont enregistré des baisses respectives de 7,9% et de 3,7%. En glissement annuel, ce nombre a enregistré une diminution de 14,3% pour les biens fonciers, une baisse de 5% pour l'immobilier d'entreprise. Concernant la structure des transactions, les biens résidentiels constituent près de 69% de l'ensemble des ventes de biens immobiliers, avec une prédominance des appartements. Les terrains urbains, pour leur part, représentent 24% environ, des transactions, alors que la part de celles des biens d'entreprise se situe autour de 7%.

De plus, la dynamique de construction est appréhendée à travers les ventes du ciment. L'analyse des ventes du ciment des quatre premiers mois de l'année en cours montre une chute historique par rapport aux variations enregistrées au cours de la même période des sept dernières années. En effet, au cours des quatre premiers mois de l'année en cours, les ventes cumulées du ciment ont atteint 5 MT (millions de tonnes) contre 6 MT pour la même période l'année précédente, soit une baisse de 16,5%. C'est la baisse la plus importante enregistrée pour la même période au cours des sept dernières années. Cette variation a été de 14,7% en 2012 et de 7,6% en 2011. Au plan territorial, cette dynamique baissière a concerné pratiquement l'ensemble des agglomérations. Les plus concernées par cette baisse ont été les villes de Casablanca, Tanger meknès et Agadir. Ces grands marchés de construction enregistrent, depuis le début de l'année, des baisses très importantes au niveau des activités de construction. Ceci, en réaction directe au tassement des investissements liés principalement au secteur du logement. Les ventes mensuelles du ciment montrent une certaine progression au cours du mois d'avril. La progression des ventes a été de 11,7% contre seulement 2,1% un mois auparavant.

Au cours du premier trimestre de 2013, l'encours des crédits à l'immobilier a enregistré une hausse de 1,8% en variation trimestrielle, contre 0,9% pour le trimestre précédent. L'encours des crédits destiné aux acquisitions des logements a augmenté de 2,1%, il est resté quasiment stable par rapport au trimestre précédent. L'encours des crédits destiné aux promoteurs a enregistré une légère hausse de 1,1% contre une baisse de 1,7% pour le trimestre précédent.

L'encours total des crédits à l'immobilier a atteint, à fin mars 2013, le montant de 222 milliards de DH, soit une hausse de 7% par rapport à son niveau à la même date de l'année 2012. Cette augmentation reste légèrement inférieure par rapport à la performance de l'année qui a été de 8%. Ces chiffres dénotent de la décélération de la production des crédits octroyés au secteur de l'immobilier par les banques suite au ralentissement des composantes de l'investissement des composantes de l'investissement et des acquisitions du logement. Ces chiffres révèlent une forte tendance à la baisse d'endettement des promoteurs immobiliers. La part des crédits promoteurs dans l'encours global est passée de 35,2% contre 31,1% à fin 2012. Cette nouvelle tendance s'explique essentiellement par la baisse substantielle des investissements des promoteurs suite au ralentissement des ventes et aux stocks importants des produits finis qui commencent à se constituer chez les promoteurs.

L'autorité monétaire du pays a décidé courant mars 2013 de maintenir le taux directeur à son niveau de 3%. Cette décision importante de la banque centrale, qui vise la maîtrise des taux

d'intérêt bancaires à des niveaux tolérables permettant de stimuler davantage la croissance économique, a eu les effets escomptés. Ainsi, le taux d'intérêt bancaire depuis le deuxième trimestre de l'année 2009 a marqué une stagnation malgré la rareté de la liquidité et la montée en flèche des risques liés aux investissements dans le secteur de l'immobilier, ont enregistré au cours du 4^{ème} trimestre de 2012 une hausse de 1,2% après une chute de 3,1% enregistré entre le 4^{ème} trimestre de 2011 et le 3^{ème} trimestre de 2012.

Le FOGARIM continue de représenter un instrument efficace de financement de l'habitat social au profit des ménages à revenus irréguliers. En termes de dossiers traités, le nombre est passé à 83500 à fin Décembre 2012 contre 71000 dossiers pour la même période de 2011, soit une hausse de 17%, contre une hausse de 18% au titre de la même période précédente. L'encours des crédits accordés dans le cadre du FOGARIM a atteint, à fin Décembre 2012, le montant de 12,4 milliards de DH, contre 10,5 milliards de DH pour la même période de 2011, soit une hausse de 19%. Cette hausse reste la même que celle enregistrée au titre de 2011. Le 1^{er} trimestre de 2013 a enregistré une reprise importante des crédits garantis par le FOGARIM, la hausse a été de 24% en termes de nombre de dossiers et de 32% en termes de montant des crédits accordé pour l'acquisition du logement social.

Globalement, les perspectives économiques de 2013 sont relativement bonnes. Cette reprise de la croissance économique aura, à coup sûr, un impact sur l'ensemble des activités économiques et particulièrement sur le BTP.

Partie I

Réglementation, spécificités et zones de risque du secteur immobilier marocain

I- Particularités du secteur immobilier marocain

Aspect juridique

L'article 30 chapitre III du CGI (Code général des impôts) de l'année 2014 qualifie le promoteur immobilier comme étant « toute personne qui procède ou fait procéder à l'édification d'un ou de plusieurs immeubles en vue de les vendre en totalité ou en partie ».

L'article 60 du projet de loi-cadre de 1970 répute promoteur immobilier « toute personne physique ou morale, agréée par l'autorité gouvernementale chargée de l'habitat et de l'urbanisme, et qui accomplit de manière professionnelle, les opérations de conceptions, d'organisation et de gestion juridique, financière, administrative, technique, commerciale, en vue de la construction d'un immeuble ou d'un ensemble immobilier ».

➤ Le régime spécial des responsabilités

D'une manière générale, les entrepreneurs responsables de travaux sont tenus de garantir les travaux qu'ils ont exécutés ou fait exécuter, ceci à partir de la date de **réception de l'ouvrage**. Cette dernière est l'acte par lequel le maître de l'ouvrage accepte l'ouvrage achevé avec ou sans réserves. Cette réception est le point de départ des règles applicables en matière de responsabilité des constructeurs.

La responsabilité contractuelle des constructeurs peut être engagée sur le fondement de trois types de garanties ayant des objets différents : la garantie de parfaite achèvement, la garantie de bon fonctionnement (ex biennale), la garantie décennale.

La garantie de parfaite achèvement est la responsabilité de l'entrepreneur de réparer, pendant une durée de un an à compter de la réception des travaux, les désordres constatés par le maître d'ouvrage soit au moyen de réserves mentionnées dans le procès-verbal de réception, soit par voie de notification écrite pour ceux révélés postérieurement à la réception. Le désordre soumis à cette garantie ne doit pas résulter de l'usure normale ou de l'usage.

La garantie biennale dite de bon fonctionnement représente la responsabilité du constructeur quant au bon fonctionnement des éléments d'équipement dissociables de la construction, pendant une durée de deux ans à compter de la réception des travaux.

Quant à **la garantie décennale**, cette dernière fait référence à la présomption de responsabilité du constructeur, pendant une durée de dix ans à compter de la réception des travaux, sur les dommages qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un des ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement indissociable, le rendent impropre à sa destination. Cette présomption s'étend également aux dommages qui

affectent la solidité des éléments d'équipement d'un bâtiment mais seulement lorsque ceux-ci font indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert. L'article 769 du D.O.C. (Dahir des obligations et contrats) précise, en effet, que «l'architecte ou ingénieur et l'entrepreneur, chargés directement par le maître d'ouvrage, sont responsables, lorsque dans les dix années à partir de l'achèvement de l'édifice, ou autre ouvrage dont ils ont dirigé ou exécuté les travaux, l'ouvrage s'écroule, en tout ou en partie, ou présente un danger évident de s'écrouler, par défaut des matériaux, par le vice de construction ou par le vice de sol».

➤ Textes spécifiques

Lotissement, morcellement et groupes d'habitation

En général, la loi 25-90 est la principale loi régissant le secteur de l'immobilier au Maroc. Constituée de 6 titres, cette loi est consacrée à la réglementation juridique de lotissement comme base de toute politique d'urbanisation, tout en traitant aussi du regroupement d'habitation traçant ainsi les contours au promoteur immobilier.

Ainsi l'article premier du premier titre définit le lotissement comme « ...toute division par vente, location ou partage d'une propriété foncière, en deux ou plusieurs lots destinés à la construction d'immeubles à usage d'habitation industriel, touristique, commercial ou artisanal, quelle que soit la superficie des lots ». Les autres articles déterminent les documents administratifs nécessaires et précisent les droits et obligations relatifs au lotisseur dans l'exercice de la profession.

Le texte traite aussi dans ses articles 33-36 de la réglementation des actes de location, de vente et de partages afférentes aux lotissements, et celle relative à la construction dans les lotissements dans ses articles 43-46.

La loi 25-90 définit, dans l'article 56 du titre III, les groupes d'habitations comme « ...les immeubles individuels ou collectifs à usage d'habitation édités sur une seule ou sur plusieurs parcelles contigües ou voisines, simultanément ou successivement par le propriétaire ou le copropriétaire indivis de la ou des parcelles en cause ». Elle précise d'autre part, leur soumission aux dispositions prévues par le titre premier de ladite loi.

Le titre IV, quant à lui, et dans son article 58 donne une définition du morcellement. Il s'agit de « toute opération de vente ou de partage ayant pour objet ou pour effet la division d'une propriété foncière en deux ou plusieurs lots non destinés à la construction », ou encore « toute vente en division d'une propriété foncière qui aurait pour effet d'attribuer à l'un au moins des acquéreurs des droits de copropriété dont l'équivalence serait inférieure à la superficie prévue pour les lots de terrain par les documents et à défaut de superficie ainsi prévue, à 2500 mètres carrés ».

Le morcellement est soumis à une autorisation administrative dont l'importance et les modalités d'obtention sont précisées dans les articles 59-62 du même titre.

Enfin, la loi prévoit dans son article V les sanctions aux infractions de son application, ces infractions sont punies par des amendes de 10000, 50000, 100000 et 1000000 de dirhams selon la gravité de l'infraction.

La vente en l'état futur d'achèvement (VEFA)

Afin de renforcer la réglementation relative à l'acquisition du logement, le législateur marocain a mis en place la loi concernant la Vente en Etat Futur d'Achèvement (VEFA) qui permet d'assurer une plus grande protection des droits de l'acquéreur désirant accéder à la propriété et à encourager l'investissement dans le secteur de l'immobilier en allégeant son financement. La vente en l'état futur d'achèvement se distingue de la vente classique du fait qu'elle se déroule en deux temps :

Selon l'article 618-3 du bulletin officiel : « La vente d'immeuble en l'état futur d'achèvement fait l'objet d'un contrat préliminaire qui peut être conclu, sous peine de nullité, soit par acte authentique, soit par acte ayant date certaine, dressé par un professionnel appartenant à une profession légale et réglementée autorisée à dresser ces actes, par la loi régissant ladite profession ».

Dès lors que l'on se trouve en VEFA, le contrat préliminaire est impératif. C'est le contrat par lequel une personne, le réservataire, réserve l'achat éventuel d'un immeuble à une autre, le réservant. Ce dernier, en contrepartie recevra un dépôt de garantie.

- La vente fait l'objet d'un contrat préliminaire par lequel, le réservataire réserve l'achat éventuel de l'immeuble à un professionnel appartenant à une profession légale réglementée autorisée à dresser ces actes, par la loi régissant ladite profession.
- Après achèvement des travaux de construction, un contrat définitif de vente est conclu entre les deux parties conformément aux dispositions de l'article 618-3 du Bulletin Officiel.

Dans le cadre de la vente en l'état futur d'achèvement, le promoteur immobilier doit répondre à un certain nombre d'obligations qu'il serait intéressant de mentionner. En effet, le vendeur doit agir en conformité à tous les engagements convenus dans le contrat soit au niveau des pratiques de construction ou du délai de livraison. En cas de non-respect des engagements contractuels, des indemnités sont prévues dans l'article 618-12 du Bulletin Officiel.

Aspect économique

Comme tous les secteurs d'activités, le secteur de l'immobilier présente des spécificités économiques. Ces particularités tiennent à la fois à l'inexistence de standards, à la présence d'aléas dans la réalisation des travaux et à la durée des chantiers. Une présentation des métiers du bâtiment précédera le développement synthétique des particularités économiques proposé dans cette section.

Le secteur du bâtiment et travaux publics compte 22 sous-secteurs fixés par l'arrêté du ministre de l'équipement n° 1944-01 du 19 Octobre 2001 :

- Terrassements
- Travaux routiers
- Assainissement- conduite- canaux
- Fondations spéciales- injections- sondages et forage
- Construction de bâtiment
- Travaux maritimes et fluviaux
- Menuiserie
- Plomberie- chauffage- climatisation
- Equipement hydromécanique- traitement d'eau potable- automatisme
- Electricité
- Courant faible traitement acoustique et audio-visuel
- Peinture- vitrerie
- Etanchéité- isolation
- Revêtements
- Plâtrerie- faux plafonds
- Monte-charges – ascenseurs
- Isolation frigorifique et construction de chambres froides
- Installation de cuisines et buanderies
- Signalisation et équipements de route
- Aménagement d'espaces verts et jardins
- Travaux artisanaux de bâtiment
- Construction d'ouvrages d'art

L'inexistence de standards et la présence d'aléas

Il n'existe pas de référence standardisée pour le secteur du BTP. L'auditeur se trouve alors confronté à différentes situations où il doit adapter et orienter son diagnostic en fonction des spécificités de l'entreprise.

En plus de l'absence de standardisation, plusieurs aléas peuvent entraver le travail de l'auditeur. Ainsi, les aléas techniques peuvent opérer suite à des conditions climatiques défavorables, des intempéries, etc.. Les aléas qui touchent à l'exécution des travaux peuvent découler du manque de coordination entre les différents intervenants, de la lenteur des procédures entre le bureau d'études et les sous-traitants..

La durée du contrat

Le secteur du BTP est aussi connu pour la longue durée des chantiers qui, souvent, dépassent 12 mois. Cette donnée de taille implique un mode de comptabilisation spécifique que nous verrons plus loin. En découle aussi une difficulté quant au suivi prévisionnel de chaque opération ainsi qu'à la traduction comptable par l'auditeur de la réalité économique. Les spécificités économiques ainsi rappelées devraient être constamment présentes à l'esprit de l'auditeur.

Aspect fiscal

La fiscalité relative à l'activité de promotion immobilière a beaucoup évolué depuis ces dernières années.

En effet, si l'impôt sur les sociétés a subi une réduction en passant de 35% à 30%, la taxe sur la valeur ajoutée relative aux travaux a connu une hausse en passant de 14% à 20%.

Dans cette partie, nous allons présenter quelques particularités et avantages fiscaux relatifs au secteur de l'immobilier avant de nous intéresser au fait générateur de livraison des constructions selon plusieurs aspects.

Particularités et avantages fiscaux du secteur

Imposition à l'IS

Les opérations réalisées par les entreprises de promotion immobilière sont imposées selon les règles de droit commun à l'occasion de la cession à titre onéreux d'immeubles que l'entreprise de promotion immobilière construit ou fait construire pour son propre compte ;

Le taux d'imposition est fixé à 30%¹.

Cependant, certains avantages fiscaux ont été accordés, il s'agit de :

Logement à faible valeur immobilière²

Les promoteurs immobiliers, personnes morales ou personnes physiques relevant du régime du résultat net réel, sont exonérés pour leurs actes, activités et revenus afférents à la réalisation de logements à faible valeur immobilière, tels que définis ci-après, destinés en particulier à la prévention et la lutte contre l'habitat insalubre, des impôts, droits et taxes ci-après :

- l'impôt sur les sociétés ;
- l'impôt sur le revenu ;
- la taxe sur la valeur ajoutée ;
- les droits d'enregistrement.

On entend par logement à faible valeur immobilière, toute unité d'habitation dont la superficie couverte est de cinquante (50) à soixante (60) mètre carré et dont le prix de la première vente ne doit pas excéder cent quarante mille (140.000) dirhams³.

Peuvent bénéficier de ces exonérations, les promoteurs immobiliers précités qui s'engagent, dans le cadre d'une convention, à conclure avec l'Etat, assortie d'un cahier des charges, à

¹ A partir de l'exercice 2008

² CGI 201 3, Article 247-XII-A

³ Article 7 et 8 de la loi des finances n°38.07 et n°22.12 pour l'année budgétaire 2008 et 2012

réaliser un programme de construction intégré de deux cents (200) logements en milieu urbain et/ou cinquante (50) logements en milieu rural⁴, compte tenu des critères retenus ci-dessus.

Ces logements sont destinés, à titre d'habitation principale, à des citoyens dont le revenu mensuel ne dépasse pas deux fois (2)⁵ le salaire minimum interprofessionnel garanti ou son équivalent, à condition qu'ils ne soient pas propriétaires d'un logement dans la commune considérée.

Ce programme de construction doit être réalisé dans un délai maximum de cinq (5) ans à partir de la date d'obtention de la première autorisation de construire.

Logements sociaux⁶

Les promoteurs immobiliers, personnes morales ou personnes physiques relevant du régime du résultat net réel, sont exonérés pour l'ensemble de leurs actes, activités et revenus afférents à la réalisation de logements sociaux, tels que définis à l'article 92-I-28 du CGI, des impôts et droits ci-après:

- l'impôt sur les sociétés ;
- l'impôt sur le revenu ;
- les droits d'enregistrement et de timbre.

Ne peuvent bénéficier de ces exonérations que les promoteurs immobiliers qui réalisent leurs opérations dans le cadre d'une convention conclue avec l'Etat, assortie d'un cahier des charges, ayant pour objet la réalisation d'un programme de construction d'au moins cinq cent (500) logements sociaux, réparti sur une période maximum de cinq (5) ans à compter de la date de la délivrance de la première autorisation de construire.

Le programme peut comprendre un ensemble de projets répartis sur un ou plusieurs sites, situés dans une ou plusieurs villes.

Cités, résidences et campus universitaires⁷

Les promoteurs immobiliers personnes morales, qui réalisent pendant une période maximum de trois (3) ans courant à compter de la date de l'autorisation de construire, des opérations de construction de cités, résidences et campus universitaires constitués d'au moins cinquante (50) chambres⁸, dont la capacité d'hébergement est au maximum de deux (2) lits par chambre, dans le cadre d'une convention conclue avec l'Etat assortie d'un cahier des charges, bénéficient pour une période de cinq (5) ans à compter de la date d'obtention du permis d'habiter, du taux réduit de 17,50% au titre des revenus provenant de la location de cités, résidences et campus universitaires réalisés en conformité avec leur destination.

⁴ Article 7 de la loi des finances n°22.12 pour l'année budgétaire 2012

⁵ Article 7 de la loi de finances n°22.12 pour l'année budgétaire 2012

⁶ CGI 2013, Article 247-XVI-A

⁷ CGI 2013, Article 6-II-C-2°

⁸ Article 7 de la loi des finances n° 43-10 pour l'année budgétaire 2011

➤ **TVA immobilière**

La TVA est un impôt indirect qui vise non pas la personne mais les opérations effectuées par cette personne. Cependant, elles ne sont pas toutes imposables.

Depuis 2008, le taux d'imposition est désormais passé à 20% au lieu des 14% appliqué auparavant.

Sont soumis à la taxe sur la valeur ajoutée les travaux immobiliers, les opérations de lotissement et de promotion immobilière⁹.

Sont exonérés de la taxe sur la valeur ajoutée avec bénéfice du droit à déduction les opérations de cession de logements sociaux à usage d'habitation principale dont la superficie couverte est comprise entre cinquante (50) et cent (100) m² et le prix de vente n'excède pas deux cent cinquante mille (250.000) dirhams¹⁰.

Sont exonérés également de la taxe sur la valeur ajoutée les promoteurs immobiliers qui réalisent des programmes de construction de logements à faible valeur immobilière.

➤ **Les droits d'enregistrement**

Sont exonérés des droits d'enregistrement les actes d'hypothèque consentis en garantie du paiement de la taxe sur la valeur ajoutée versée par l'Etat, ainsi que la mainlevée délivrée par le receveur de l'administration fiscale tel que cela est prévu à l'article 93-I du CGI¹¹.

Sont soumis au taux de 1,50% les cessions à titre gratuit portant sur toutes conventions, écrites ou verbales et quelle que soit la forme de l'acte qui les constate, sous seing privé ou authentique (notarié, adoulaire, hébraïque, judiciaire ou extrajudiciaire), ainsi que les déclarations faites par le donataire ou ses représentants lorsqu'elles interviennent en ligne directe et entre époux, frères et sœurs¹².

Fait générateur de livraison des constructions : Suivant les organes administratifs, comptables ou fiscaux, la définition de la date d'achèvement des travaux comporte des nuances, il est assez difficile de donner une date très précise de la livraison de l'immeuble.

C'est pourtant la livraison du programme qui est à la fois le fait générateur au plan fiscal de l'imposition des profits et qui permet au niveau comptable, la constatation de la marge par différence entre le chiffre d'affaires des lots vendus et leurs coûts de revient.

La date d'achèvement des travaux est importante à plusieurs titres :

- **Au niveau administratif**

⁹ CGI 2013, Article 89-I-4°

¹⁰ CGI 2013, Article 92-I-28°

¹¹ CGI 2013, Article 129-IV-21°

¹² CGI 2013, Article 127-I- A

La date d'achèvement est la date à partir de laquelle l'immeuble peut être utilisé conformément à sa destination.

« Le propriétaire d'un immeuble ne peut utiliser la construction, une fois les travaux achevés, que s'il obtient le permis d'habiter ou, s'il s'agit d'immeuble à usage autre que d'habitation, un certificat de conformité. Ces pièces sont délivrées, dans les formes et conditions fixées par voie réglementaire, par le président du conseil communal sur demande du propriétaire qui doit obligatoirement déclarer l'achèvement de la construction¹³».

Aussi, « Le lotisseur doit obligatoirement déclarer l'achèvement des travaux d'équipement qui feront l'objet d'une réception provisoire et d'une réception définitive¹⁴».

« La réception provisoire permet à l'administration communale de s'assurer que les travaux d'aménagement, de viabilité et d'assainissement exécutés, sont conformes à ceux prévus au projet autorisé. Cette réception doit être faite, dans les quarante-cinq jours, suivant la déclaration d'achèvement des travaux d'équipement¹⁵».

- **Sur le plan fiscal**

D'une manière générale, un immeuble est considéré comme achevé lorsque les conditions d'habitabilité ou d'utilisation sont réunies et, au plus tard, lors de la délivrance du permis d'habiter ou du certificat de conformité.

- **En comptabilité**

- Les écritures d'inventaire de charges et produits constatés d'avance sont à enregistrer tant que le programme n'est pas livré ;
- De même, la livraison détermine la période à partir de laquelle les charges financières ne peuvent plus être incorporées au stock.

Le plan comptable du secteur immobilier définit :

- L'achèvement du projet, comme étant la date à laquelle il est en état d'être livré ;
- Travaux achevés, comme étant l'ensemble des travaux ayant fait l'objet d'une réception technique.

- **Sur le plan juridique**

Au point de vue juridique, la livraison se distingue du transfert de propriété, même si elle peut souvent se confondre avec lui. Elle peut se définir comme étant la délivrance, laquelle s'opère pour les faits suivants :

- par la tradition réelle ;
- ou par la remise des clefs des bâtiments qui les contiennent ;

¹³ Article 55 de la loi 12-90 relative à l'urbanisme

¹⁴ Article 22 de la loi 25 – 90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements

¹⁵ Article 23 de la loi 25 – 90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements

- ou même par le seul consentement des parties.

Aspect comptable

1. Plan Comptable du Secteur Immobilier

Le Maroc a entrepris des réformes et actions visant à moderniser l'environnement juridique et économique de l'entreprise.

Sur le plan comptable, un effort considérable été effectué qui s'est traduit notamment par :

- L'adoption en 1992 de la loi comptable 9-88 relative aux obligations comptables des commerçants, promulguée par le Dahir n° 1-92-138 du 25 décembre 1992, qui a édicté des règles répondant aux standards internationaux ;
- La promulgation de la loi n° 17-95 sur les sociétés anonymes, la loi n° 5-96 du 13/02/1997, relative aux autres sociétés commerciales et la loi n° 15-95 du 1/08/1996, relative au nouveau code de commerce qui comportent des prescriptions visant une plus grande transparence des affaires : certification des comptes, publication des informations financières, responsabilisation des dirigeants etc....

Dans le même cadre, des plans comptables sectoriels ont été adoptés par le CNC : OPCVM, entreprises d'assurance, établissements de crédit, coopératives, titrisation des créances hypothécaires, Etat.

Le secteur immobilier ne pouvant rester en marge de cette mouvance, le Département de l'Habitat et de l'Urbanisme a initié l'élaboration d'un plan comptable propre au secteur immobilier, couvrant aussi bien les entreprises publiques que privées.

En plus de ces considérations, trois facteurs ont favorisé l'élaboration de ce plan :

- Les opérations de production immobilière comportent des particularités qui les différencient des entreprises d'autres secteurs, comme le démontre, à titre d'exemple :
 - leur cycle de production dépassant généralement une année,
 - l'importance de leurs stocks et des charges financières,
 - la possibilité de vente avant l'achèvement,
 - la spécificité d'évaluation des stocks à l'achèvement (prise en charge des dépenses restant à effectuer).
- Les Organismes Sous Tutelle (OST) du Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme ont utilisé, jusqu'en 1998, comme référentiel comptable un mémorandum datant de 1982 qui ne répondait plus aux besoins comptables et fiscaux ;
- Le Département de l'Habitat et de l'Urbanisme a élaboré un manuel des procédures comptables pour les Organismes sous sa tutelle, rendu applicable à partir de l'exercice comptable 1999, en vue de remédier à l'absence de normes comptables en la matière et d'unifier les pratiques dans le secteur public.

Compte tenu de l'expérience acquise au niveau des OST, le Département de l'Habitat et de l'Urbanisme, a demandé au Conseil National de la Comptabilité (CNC) l'institution d'une Commission Technique Spécialisée (CTS) pour élaborer un plan comptable propre au secteur immobilier.

Le CNC a décidé lors de sa VIème Assemblée Plénière, tenue le 15 juillet 1999, la création de cette CTS dont la présidence a été confiée à ce Département.

En plus des objectifs énoncés par le CGNC, le PCSI est conçu de façon à satisfaire les objectifs spécifiques au secteur de l'immobilier, notamment :

- Mettre en relief les concepts et conventions spécifiques au secteur
- Unifier les modes de comptabilisation des opérations immobilières ;
- Produire des informations pertinentes permettant de comparer dans le temps et dans l'espace les performances économiques et financières des entreprises du secteur.

L'objectif de cette section est double :

- Présenter les apports du nouveau Plan Comptable Sectoriel Immobilier (P.C.S.I), adopté par le Conseil National de la Comptabilité en Mars 2003, tant au niveau du fond que de la forme ;
- Présenter les principales particularités liées à la forme et méthodes de présentation des comptes.

Afin de mieux cerner ces apports, nous avons choisi de présenter sous forme de comparatif les dispositions du nouveau code avec les règles du Code Général de Normalisation Comptable (CGNC).

Apports au niveau du fond

Il s'agit principalement des aspects relatifs :

- A la dépréciation des stocks ;
- A l'incorporation des charges financières au coût de production ;
- Aux traitements à réserver aux charges commerciales et de publicité ;
- Aux honoraires et frais ;
- Et enfin aux provisions pour travaux restant à effectuer.

❖ Provision pour dépréciation des stocks

Disposition du code général de normalisation comptable(C.G.N.C)

En application du principe de prudence, est retenue comme valeur comptable nette dans le bilan, la valeur d'entrée ou si elle lui est inférieure, la valeur actuelle. Si la valeur actuelle est inférieure à la valeur d'entrée, il est appliqué à cette dernière une correction en diminution sous forme d'une "provision pour dépréciation".

Apports du nouveau Plan Comptable Sectoriel Immobilier (P.C.S.I)

En tenant compte du mode de comptabilisation des coûts de revient, le PCSI précise que l'évaluation des provisions pour dépréciation des stocks et encours doit être calculée en respectant principalement le principe de la prudence.

Ainsi, il est essentiel de s'assurer que le coût des stocks reste constamment inférieur à la valeur probable de vente, frais de commercialisation déduits. Une comparaison périodique de ce coût avec les tarifs de vente pratiqués permet une appréciation rapide de la situation du bien en stock. Ce tarif doit exprimer la situation réelle du marché pour être effectivement pris en considération. L'entreprise est tenue de s'assurer de l'opportunité de constater des provisions pour dépréciation des stocks en cas de difficultés de vente de certains projets immobiliers.

Pour ce, l'entreprise doit mettre en place des procédures de détection et de dépréciation comptable de valeurs non réalisables et d'opérations à risques à travers des procédures de suivi des coûts par programme et une mise à jour du coût prévisionnel des programmes à la clôture de chaque exercice. Ce coût sera comparé au prix de vente net de frais de vente directs estimés afin de dégager les provisions éventuelles à constater.

La provision pour dépréciation doit être constituée, même pour les programmes en cours de réalisation, s'il paraît probable qu'ils se solderont par des déficits.

De même, les frais ultérieurs générés par les invendus, du fait de méventes, devraient faire l'objet d'une provision dès lors que leur montant s'avère supérieur au montant du bénéfice prévisionnel à dégager sur la cession desdits invendus.

Le P.C.S.I fait également la distinction entre les provisions pour dépréciation des stocks et celles pour risques et charges.

❖ Incorporation des charges financières au coût de production des opérations immobilières

Disposition du code général de normalisation comptable(C.G.N.C)

Le CGNC permet, aux entreprises dont le cycle normal de production est supérieur à douze mois, d'inclure dans le coût de production les charges financières courues pendant la période de production et relatives à des dettes contractées pour le financement spécifique desdites productions.

Apports du nouveau Plan Comptable Sectoriel Immobilier (P.C.S.I)

L'utilisation de la dérogation prévue par le CGNC est la principale innovation du plan comptable sectoriel en matière d'incorporation des charges financières au coût de production des opérations immobilières.

Les opérations de promotion immobilière sont généralement financées par les apports personnels des promoteurs, les avances reçues des futurs acquéreurs et les emprunts bancaires.

Ces ressources génèrent des frais financiers importants, surtout dans les cas où la réalisation des projets connaît des retards ; ce qui impacte fortement les résultats.

Le PCSI considère que le cycle de production dans le secteur immobilier est généralement supérieur à une année et prévoit la possibilité pour les entreprises d'inclure dans le coût de production les charges financières courues pendant la période de production. En effet, l'incorporation de ces charges concerne la période de réalisation du projet qui s'étend de la date de début des travaux à la date à laquelle les produits sont en état d'être livrés.

La date de début des travaux peut être déterminée comme suit :

- Pour la réserve foncière, l'incorporation des charges financières au coût des terrains est opérée à partir de la matérialisation de la décision d'acquisition par le versement partiel ou total du prix d'achat entre les mains d'un notaire, Adoul ou du vendeur ;
- Pour les lotissements, l'incorporation des charges financières au coût des stocks est effectuée à partir de la date de la première autorisation de lotir ;
- Pour les constructions, le fait générateur de l'incorporation des charges financières est constitué par la date de délivrance de l'autorisation de construire.

La durée d'incorporation des charges financières au coût de production est subordonnée à la détermination de la date d'achèvement qu'il convient de retenir.

Pour les lotissements, l'incorporation des charges financières au coût des stocks est effectuée jusqu'à la date de l'obtention de certificat de conformité ;

- Pour les constructions, l'incorporation des charges financières au coût des stocks est effectuée jusqu'à la date de l'obtention du permis d'habiter ou de tout document tenant lieu.

Les programmes ne doivent plus supporter de frais financiers après la date de leur achèvement.

L'affectation des frais d'emprunts sur les coûts des différents programmes mérite une attention particulière. En effet, les emprunts sont spécifiquement affectés à un programme déterminé. Dans le cas où ces emprunts financent simultanément plusieurs opérations, les charges financières sont affectées, par répartition entre ces opérations en justifiant, au niveau de l'ETIC, les modalités de répartition.

❖ Incorporation des charges commerciales et de publicité

Disposition du code général de normalisation comptable(C.G.N.C)

Les charges de distribution ne sont en aucun cas portées dans le coût de production.

Apports du nouveau Plan Comptable Sectoriel Immobilier (P.C.S.I)

Le plan comptable sectoriel immobilier est venu trancher le problème crucial relatif aux charges commerciales et frais de publicité en précisant le traitement à réserver à chaque nature de dépenses afin d'unifier la pratique sectorielle.

Les charges de commercialisation telles que celles relatives au fléchage et à la signalisation d'un chantier, à l'achat de maquettes, à l'aménagement de bureaux de vente provisoires ou d'appartements – témoins, aux plaquettes commerciales et à la publicité de lancement de programme constituent *un élément du coût du projet*. Elles sont ainsi incluses dans les stocks.

Dans les projets de grande envergure, la construction et l'aménagement d'un complexe de vente (bureau de vente ou Showroom) pourra être considéré comme une immobilisation amortissable sur la durée d'utilisation dudit complexe. Le même traitement peut être appliqué aux frais de publicité et de prospection de ces grands projets. L'usage de cette option devra être explicite et justifié au niveau de l'ETIC.

En revanche, le coût d'une publicité générale et les coûts directs liés à la vente (rémunération, commissions sur vente) ne sont pas inclus dans le coût des stocks et constituent des charges.

Ces dernières doivent être retraitées en charges payées d'avance et reprises en fonction du constat définitif du transfert de propriété du bien en question.

❖ Honoraires et frais

Disposition du code général de normalisation comptable(C.G.N.C)

Le coût de production des biens ou des services en stock est formé de la somme:

- Des coûts d'acquisition des matières et fournitures utilisées pour la production de l'élément ;
- Des charges directes de production telles les charges de personnel, les services extérieurs, les amortissements, ... ;
- Des charges indirectes de production dans la mesure où il est possible de les rattacher raisonnablement à la production de l'élément et qui ont été engagées pour amener les produits à l'endroit et dans l'état où ils se trouvent.

Toutefois, ce coût de production, réel et complet, ne comprend pas, sauf conditions spécifiques de l'activité à justifier dans l'ETIC :

- Les frais d'administration générale de l'entreprise ;
- Les frais de stockage des produits ;
- Les frais de recherche et développement ;
- Les charges financières.

Apports du nouveau Plan Comptable Sectoriel Immobilier (P.C.S.I)

Une des particularités du secteur immobilier réside dans le fait que l'ensemble des travaux fait appel à des prestataires de services dans différents domaines de compétences et les montants des honoraires versés à ces consultants est d'une importance significative.

Ces honoraires ont trait en fait à des études directement liées à la réalisation du projet et conditionnent même l'entame des projets. Le caractère direct de ces prestations fait qu'elles soient incorporées au coût du projet.

En effet, le PCSI précise que les honoraires et frais hors fonctionnement, *pouvant être rattachés à des programmes en cours de réalisation*, sont compris dans le coût de revient. Il s'agit notamment des frais suivants :

- Assurances propres aux programmes ;
- Honoraires des architectes, architectes paysagers, architectes urbanistes ;
- Honoraires des topographes et géomètres ;
- Honoraires des avocats ;
- Honoraires des notaires ;
- Frais de courtage ;
- Frais d'expertise ;
- Frais juridiques ;
- Frais d'appels d'offres ;
- Annonces et insertions propres aux programmes en cours.

Ces frais sont à comptabiliser directement dans les comptes de stocks.

Les autres honoraires de conseil, d'audit, de commissariat aux comptes ainsi que les frais d'actes et de contentieux sont comptabilisés en charges de l'exercice.

❖ Provisions pour travaux restant à effectuer

Ces provisions correspondent au coût des travaux à effectuer postérieurement à la constatation de l'achèvement d'un programme pour permettre d'arrêter le coût total d'un projet.

Ces dépenses, connues dans leur principe, ne peuvent pas être chiffrées avec précision au moment de l'achèvement des opérations. Il s'agit notamment :

- Des révisions de prix basées sur des indices non encore arrêtés ;

- De travaux de finition ou de parachèvement des ouvrages dont la nécessité est apparue à la fin du chantier ;
- De la réparation de malfaçons ou autres, dont le montant ne peut être répercuté aux entreprises, architectes ou assureurs ;
- Des travaux d'aménagement des abords qui peuvent s'étaler sur une durée assez longue après la vente du programme concerné.

Ces provisions doivent également comprendre des provisions pour acquisition de terrain permettant de couvrir un éventuel litige sur la fixation des prix des terrains déjà aménagés ou construits par l'entreprise, et dont la propriété n'est pas encore transférée (apurement de l'assiette foncière).

Les charges correspondantes doivent être évaluées et comptabilisées en majoration du coût de revient, à l'exclusion des :

- Coûts commerciaux et de publicité à venir postérieurement à la date d'achèvement ;
- Frais financiers postérieurs à l'achèvement ;
- Charges d'entretien et de copropriété des logements invendus ;
- Frais internes de gestion de l'entreprise après l'achèvement.

Les travaux qui restent à effectuer doivent faire l'objet de notes détaillées permettant d'apprécier la réalité et le montant de la provision constituée. La détermination du montant de la provision pourrait être basée sur les données statistiques fondées sur les dépenses engagées dans le passé et rapportées au coût définitif des projets achevés.

Il convient de mentionner dans l'ETIC les méthodes utilisées pour le calcul des provisions et leurs montants par catégories de projets.

Apports au niveau de la forme

Dans cette partie, nous présenterons les adaptations relatives aux règles de fonctionnement des comptes prévues par le CGNC

❖ Dérogation relative au plan des comptes

Sur le plan de la forme et par dérogation aux règles et plan des comptes prévus par le CGNC, le PCSI a prévu deux nouveaux comptes pour les produits encours sortis et les produits finis sortis avec un 9 en 4ème position, ce qui déroge au respect des numéros et intitulés des comptes obligatoire jusqu'au 4ème chiffre dans le CGNC :

3139- produits en cours sortis

3159- produits finis sortis

Cette nouvelle forme des comptes permettra l'application de la règle de tenue des comptes exposée ci-dessus.

En effet, et compte tenu de la durée de production dans le secteur, l'évaluation des stocks est généralement effectuée selon la méthode de l'inventaire permanent.

La règle de tenue des comptes en inventaire permanent est complétée par l'obligation de faire apparaître dans les comptes de la comptabilité générale le coût historique cumulé de chaque opération jusqu'à sa complète sortie du stock.

Pour permettre l'application de cette règle, il y'a lieu d'associer à chaque compte, un compte spécial au crédit duquel sont comptabilisées les sorties. Ce compte, identifié par un 9 en 4^{ème} position de la codification, enregistre les sorties de stock et permet de conserver dans le compte principal le coût de revient cumulé.

En fin d'opération, ces comptes s'équilibrent. Ils sont alors tous soldés, les uns par les autres, après livraison du dernier produit (lot, logement, commerce....).

❖ Variation des stocks

Chaque compte de stock étant affecté d'un compte créditeur, les sorties de stocks sont comptabilisées au crédit du compte par l'écriture :

7132 : Variation de stock. Immeubles achevés

3159 : Produits finis sortis

Le compte 3159 « Produits finis sortis » étant associé au compte débiteur 315 « Stocks de produits achevés », la différence entre les soldes de ces comptes donne le stock des produits achevés non encore livrés.

En effet, compte tenu de la composition du coût du stock, la variation des stocks au cours d'un exercice ne sera pas cherchée en totalité dans le poste 713 " variation des stocks des produits " mais sera constituée par la somme des éléments suivants :

713 « Variation des stocks »

7197 « Transferts de charges, correspondant à la commission d'intervention sur opérations propres »

7397 « Transferts de charges financières correspondant à l'imputation des frais financiers aux coûts des stocks »

Le nouveau plan comptable a consacré la répartition des comptes de stocks en trois éléments distincts. Cette manière de procéder utilisée jusqu'à présent dans quelques rares sociétés du secteur, permet la comptabilisation suivante :

- Les stocks de terrains en réserves foncières ;

- Les travaux en cours (lotissement en cours ou encore constructions en cours dans un compte à part) ;
- En dernier lieu, les stocks de produits finis ou achevés dans un troisième compte tout en précisant à chaque fois le fait générateur devant amener les virements de comptes à comptes.

La règle de tenue des comptes en inventaire permanent est complétée par l'obligation de faire apparaître dans la comptabilité générale le coût historique cumulé de chaque opération jusqu'à sa complète sortie des stocks.

Les stocks seront, dans la mesure du possible, éclatés par nature de coûts.

Les flux de dépenses transiteront par les comptes de charges selon la méthode suivante :

Au cours de l'exercice, le coût des travaux est enregistré directement au débit des comptes de stock (pour le montant hors taxes récupérables) par le crédit des comptes fournisseurs. Et c'est seulement en fin d'année qu'une écriture de reconstitution des flux sera enregistrée.

Ainsi, à la clôture de l'exercice, le total des mouvements de l'exercice apparaissant au débit de chaque sous compte de stocks est passé en une seule écriture dans chaque compte de charges.

2. Particularités comptables

Les différentes méthodes d'enregistrements comptables

Les spécificités comptables relatives au secteur de l'immobilier sont liées principalement aux composantes suivantes :

- L'évaluation et la comptabilisation du chiffre d'affaires ;
- L'évaluation des stocks des travaux en cours ;
- L'appréciation et la comptabilisation des provisions pour perte à stade et à terminaison le cas échéant ;
- L'évaluation des provisions pour risques et charges.

Au Maroc, trois méthodes de constatation du résultat existent : la méthode à l'achèvement des travaux, la méthode à l'avancement et la méthode du bénéfice à l'avancement des travaux.

La méthode à l'achèvement consiste à ne comptabiliser le chiffre d'affaires et le résultat qu'au terme de l'opération. En cours d'opération, les travaux en cours sont constatés à la clôture de l'exercice à hauteur des charges qui ont été enregistrés.

Si le résultat global prévu pour l'opération est une perte, celle-ci est provisionnée dès qu'elle est connue

La méthode à l'avancement, quant à elle, consiste à constater à la clôture de chaque exercice l'ensemble des produits et des charges de production liés à une opération sur la base de ce qui est appelé des situations méritées.

La méthode du bénéfice à l'avancement, quant à elle, consiste à constater à la clôture de chaque exercice le résultat sur chaque opération même partiellement exécutée.

Evaluation des travaux en cours

Le problème de la valorisation des travaux en cours se pose principalement aux entreprises qui constatent leurs résultats à l'achèvement, ou qui ont opté pour la technique des produits nets partiels.

La méthode de l'avancement permet, quant à elle, de réduire des travaux en cours aux travaux effectués à la fin d'un exercice mais qui n'ont pas été reconnus de manière contradictoire. Il s'agit principalement des travaux effectués entre la date de la dernière situation (le 25 du mois) et la date de l'arrêté (le 31 décembre par exemple) et sont souvent peu significatifs.

II- Identification des zones de risque propres au secteur

Les risques d'ordre comptable¹⁶

Manque de pièces justificatives

Les entreprises de promotion immobilière souffrent de l'absence de pièces justificatives. Cette absence est due principalement au côté traditionnel du secteur immobilier. Elle est également due au désordre qui règne entre les sous-traitants. Ces derniers ne sont pas toujours regroupés sous forme d'entreprises ce qui complique davantage la mission de l'auditeur qui tient à rassembler les éléments et pièces qui prouvent les différentes transactions qui se font entre sous-traitants et promoteurs. Le même problème se pose au niveau du personnel non administratif, c'est-à-dire le personnel des chantiers et qui relève de l'entreprise. Ces ouvriers sont « recrutés » traditionnellement, ils travaillent à la journée ou à la semaine sans contrat ni autres documents.

Cela pose problème au niveau de la justification des dépenses du point de vue comptable mais également fiscal.

Comptabilité analytique et répartition des coûts : maîtrise de l'information comptable

La répartition des coûts au niveau de la comptabilité analytique constitue un des problèmes majeurs du secteur immobilier. Il faudrait alors proposer des clés de répartition adaptées aux différentes situations, chose qui nécessite à la fois la maîtrise des techniques comptables et budgétaires et une parfaite connaissance du secteur immobilier.

¹⁶ Documents internes à KPMG

Afin de répondre à cette problématique, il faudrait, avant tout, faire la distinction entre les différents coûts :

- Coûts directs aux projets : comprennent le coût de l'assiette foncière, les charges liées aux études, aux travaux,... Ces charges sont directement imputables au projet concerné.
- Coûts directs à plusieurs projets : sont les mêmes que ceux cités précédemment mais qui sont communs à plusieurs projets. Cela nécessite leur retraitement avant leur affectation aux projets.
- Coûts indirects : sont les charges qui ne sont pas en relation directe avec les projets.

Sachant qu'un projet est généralement divisé en plusieurs tranches et que, en fin de compte, le promoteur vend plusieurs types de produits (logements, commerces,...), il faudrait opérer le passage :

- Des projets aux diverses tranches ;
- Des tranches aux différents produits.

Certains projets entrent dans le cadre d'un vaste programme de logement, il faudrait également prévoir le passage du programme aux divers projets comme 1ère étape.

De plus, une comptabilité analytique détaillée est nécessaire pour la correcte valorisation des encours en permettant une affectation précise de chaque dépense au chantier concerné. Un tel outil doit être complété par un contrôle budgétaire qui permet d'expliquer les écarts entre les montants prévus et les réalisations.

Face à cette situation, l'auditeur devrait se faire assister par des techniciens hautement qualifiés pour pouvoir évaluer les chantiers les plus complexes et s'assurer de l'efficacité des systèmes de comptabilité analytique et de contrôle budgétaire mis en place par la société auditée.

Risque lié à l'incorporation des charges financières au coût de production

Comme mentionné au niveau du cadre comptable qui régit l'activité de promotion immobilière, le PCSI prévoit la possibilité pour les entreprises d'inclure dans le coût de production les charges financières courues pendant la période de production.

Dans ce sens, l'auditeur doit porter une attention particulière au respect des modalités d'application de cette dérogation, concernant notamment :

- Les modalités de répartition des charges financières générées par les emprunts contractés dans le cas où ces derniers financent plusieurs opérations simultanément ;
- Le choix d'une clé de répartition des charges financières par tranche achevée, étant entendu que la durée d'incorporation des charges financières au coût de production est subordonnée à la détermination de la date d'achèvement qu'il convient de retenir ;

- La détermination du fait générateur pour l'incorporation des charges financières au coût de production.

Risque lié à la comptabilisation des provisions pour travaux post-achèvement

La réalisation d'un projet immobilier est souvent faite par tranches, ce qui conduit les entreprises à réclamer des réceptions provisoires des travaux afin de pouvoir céder les produits finis. Ainsi, le calcul du prix de revient devant servir de base aux déstockages doit inclure tous les coûts relatifs à cette tranche en tenant compte même des dépenses à venir dont la réalisation est décalée dans le temps.

Afin donc d'éviter de constater ces montants futurs en charges impactant les résultats des exercices à venir, la société devra procéder au provisionnement des travaux restant à réaliser, calculer le prix de revient en tenant compte de ces éléments prévisionnels et maintenir ce dernier identique jusqu'aux dernières sorties.

Les travaux post-achèvement doivent faire l'objet de notes détaillées permettant d'apprécier la réalité et le montant de la provision constituée, d'où l'importance pour le CAC de passer en revue ces estimations pos achèvement afin de valider les soldes comptables y afférent.

Les risques d'ordres juridique, économique, fiscal et managérial

1. Risques d'ordre économique

Risques liés à la nature des projets immobiliers : L'échec des projets immobiliers découle souvent d'une inadéquation de leurs caractéristiques intrinsèques par rapport aux marchés. Les principaux risques liés à ces projets immobiliers peuvent se présenter comme suit :

- Une configuration inadaptée des projets résultant :
 - ✓ D'une conception non fonctionnelle ;
 - ✓ D'une architecture inadaptée
 - ✓ D'une mauvaise gestion de l'espace;
 - ✓ De l'existence des vis de construction...
- Un standing non adapté au site ;
- Un coût excessif ;
- Un rapport qualité/prix non respecté...

L'observation de ces éléments débouche sur des projets ne répondant pas aux besoins de la clientèle. Par conséquent, la mévente des projets apparaît plus que probable d'où un impact sur la comptabilité. L'auditeur devrait donc être conscient de ces aspects et y prêter attention lors du déroulement de ses travaux.

Risque lié à la décentralisation géographique : Cette décentralisation, due à la nature même du métier, donne naissance à de nombreux problèmes liés à la remontée de l'information en provenance des chantiers. Ce problème a été en partie résolu, dans la plupart des sociétés

organisées, par la mise en place d'un rapport de chantier journalier récapitulant l'ensemble des informations en matière de mains-d'œuvre, réceptions de marchandises ou de prestations ou travaux effectués et par la conception d'une comptabilité de chantier.

L'auditeur devrait s'assurer de la fiabilité de l'information de base reportée sur les rapports de chantier.

2. Risque d'ordre juridique

La multiplicité des formes juridiques des contrats : L'activité de promotion immobilière se fait dans le cadre de contrats spécifiques, appelés marchés, dont les caractéristiques juridiques doivent être complètement assimilées par l'auditeur lors de sa mission.

Le non-respect des différentes réglementations encadrant l'entreprise auditée peut, en effet, avoir des conséquences directes sur ses états financiers.

Dans ce cadre, l'auditeur devrait être particulièrement vigilant par rapport au respect de la procédure de passation de marché et notamment les règles de CCAG (**C**ahier des **C**lauses **A**dmministratives **G**énérales) pour les entreprises qui préfèrent s'y référer dans leurs relations avec les sous-traitants.

3. Risque d'ordre managérial

Le suivi des chantiers : On entend par suivi des chantiers la maîtrise des frais engagés et de ceux restant à engager et cela afin d'assurer le respect des budgets et d'ajuster les prévisions.

Le suivi des chantiers a essentiellement trait à trois aspects fondamentaux :

- Un aspect relatif à la gestion puisque l'entreprise qui n'assure pas un bon suivi des chantiers ne maîtrise pas ses flux de liquidité, avec toutes les conséquences que cela peut avoir sur sa pérennité ;
- Les deuxième et troisième aspects sont purement comptables et ont trait à la fidélité des comptes des entreprises de promotion immobilière : il s'agit de la non constatation des provisions pour pertes à terminaison et de l'exactitude de la situation des travaux en cours.

Un bon suivi des chantiers ne veut pas tout simplement dire « connaître la situation des chantiers » mais plutôt :

Disposer d'un budget initial réaliste se basant sur des données concrètes issues des différentes expériences de l'entreprise et du secteur en général ;

Disposer d'un tableau de bord permettant de piloter le travail des chantiers et de remonter l'information dans les délais les plus brefs ;

Avoir une organisation dynamique permettant de réagir efficacement à tout aléa éventuel en ajustant les prévisions et en mettant en œuvre les moyens possibles pour les atteindre dans des délais raisonnables.

Ainsi, le suivi des chantiers permet de déterminer les écarts par rapport au budget initial et les pertes éventuelles, ce qui nécessite un provisionnement de ces pertes probables.

De même, l'exactitude de la situation des travaux encours peut être remise en cause dès lors que le suivi des chantiers est inefficace puisqu'il existe un décalage, parfois très important, entre les travaux réellement effectués au niveau des chantiers et les travaux comptabilisés. Ce décalage est parfois voulu par les entreprises notamment lorsque, pour des raisons de trésorerie, elles se mettent d'accord avec les sous-traitants assurant l'exécution des travaux afin d'établir des décomptes ne correspondant pas à la réalité : les décomptes sont « minorés » quand l'entreprise a des difficultés financières et « majorées » quand le sous-traitant a besoin de liquidités. Sachant que les décomptes établis servent de base pour le paiement et la comptabilisation, cette pratique dénature la situation réelle des comptes de l'entreprise.

Un bon suivi des chantiers s'impose donc pour obtenir une image fidèle des comptes de la société. En cas d'absence ou d'inefficacité d'un tel suivi, la tâche de l'auditeur s'avère très délicate et il se trouve naturellement contraint de redoubler d'efforts et de vigilance dans ses travaux.

Partie II

Audit comptable et financier adapté aux sociétés de promotion immobilière

I- Audit comptable et financier adapté aux sociétés de promotion immobilière

La mission d'audit est définie comme étant une mission 'd'assurance', c'est-à-dire une mission confiée à un professionnel comptable, en vue d'évaluer ou d'apprécier des informations, fournies par une personne responsable, par référence à des critères appropriés, et d'exprimer une conclusion destinée à un utilisateur identifiée, quant à la fiabilité de celles-ci. En effet, le commissaire aux comptes doit prendre connaissance des particularités de l'entreprise et des zones de risques afin d'orienter ses contrôles. Pour cela :

- Il identifie les zones de risque et évalue l'environnement de contrôle de l'entité ;
- Il définit un seuil de signification, élabore un calendrier et met en place de l'équipe d'audit ; de manière générale il met en place la stratégie d'audit ;
- Il définit l'approche d'audit appropriée.

Ainsi, et selon les normes internationales, la mission d'audit se déroule selon les étapes suivantes¹⁷:

- Planification des travaux,
- Examen du contrôle interne,
- Obtention des éléments probants,
- Utilisation des travaux d'autres professionnels,
- Conclusion et rapports.

Au sein de cette partie nous allons présenter dans un premier temps l'orientation et la planification de la mission d'audit, puis le déroulement de l'évaluation du contrôle interne pour finalement détailler les travaux de contrôle des comptes effectués par le commissaire aux comptes.

Orientation et planification de la mission

La planification est réalisée de façon à permettre au commissaire aux comptes, notamment sur la base d'échanges entre le signataire et les autres membres clés de l'équipe d'audit, de porter une attention appropriée aux aspects de l'audit qu'il considère essentiels, d'identifier et de résoudre les problèmes potentiels dans des délais adaptés et d'organiser la mission de façon efficace.

Le commissaire aux comptes établit par écrit un plan de mission et un programme de travail relatifs à l'audit des comptes de l'exercice. Ces documents reprennent les principaux éléments de la planification et font partie, du dossier du commissaire aux comptes. Mais avant d'établir ces documents, l'auditeur doit décider de l'acceptation et du maintien de la mission.

¹⁷ Controlor & auditor sous la direction de Gérard Valin

1. Aspects généraux de la planification

Acceptation et maintien de la mission : L'auditeur ne peut s'engager dans une mission qu'après avoir préalablement mis en œuvre une procédure visant à décider de l'acceptation (ou du maintien) de celle-ci ; ainsi, sont examinés des critères :

- Propres à sa structure : disponibilités, compétences, délais indépendance et incompatibilité ;
- Propres à l'entité à contrôler qui s'apprécient grâce à une prise de connaissance rapide : activité, organisation générale, qualité du personnel, qualité de la direction, existence des risques avérés (juridiques, sociaux, fiscaux).

Plan de mission : Le plan de mission décrit l'approche générale des travaux, qui comprend notamment :

- L'étendue, le calendrier et l'orientation des travaux ;
- Le ou les seuils de signification retenus,
- Les lignes directrices nécessaires à la préparation du programme de travail.

Programme de travail : Le programme de travail définit la nature et l'étendue des diligences estimées nécessaires, au cours de l'exercice, à la mise en œuvre du plan de mission, compte tenu des prescriptions légales et des normes d'exercice professionnel; il indique le nombre d'heures de travail affectées à l'accomplissement de ces diligences et les honoraires correspondants.

A ce stade, le commissaire aux comptes peut s'entretenir des questions relatives à la planification avec les personnes appropriées au sein de l'entité.

L'orientation et la planification de la mission d'audit est une phase capitale ; en ce sens qu'elle permet d'orienter de manière pertinente les contrôles et d'appréhender les domaines et les systèmes significatifs.

Dans une mission portant sur le secteur qui intéresse notre modeste travail, l'auditeur devra d'une part veiller à la collecte de certaines informations clés indispensables à la bonne compréhension de l'activité et procéder d'autre part à un examen analytique préliminaire adapté à certains éléments clés des états financiers.

2. Prise de connaissance générale de l'entreprise

La phase de prise de connaissance permet à l'auditeur de comprendre l'entreprise, son environnement et son organisation.

Elle intervient, tant lors de l'initialisation de la mission, que tout au long de son exercice. En effet, cette phase est étroitement liée à la phase d'acceptation de la mission. Un bon auditeur se doit de s'imprégner de l'histoire de l'entreprise, sa culture afin de comprendre et détecter les risques potentiels pouvant affecter l'orientation de sa mission. Pour ce faire, il doit collecter le maximum d'informations afin de mener à bien sa mission.

L'environnement économique, technique et juridique de l'entreprise : L'auditeur doit comprendre ce que fait l'entreprise et s'imprégner des spécificités du secteur dans lequel elle évolue. Autrement dit, il devra maîtriser les particularités du secteur immobilier.

Il devra en outre procéder à un entretien avec la direction à l'issue duquel il aura une idée globale des travaux réalisés par l'entreprise et le marché (géographique) sur lequel elle intervient. En général, les réalisations détaillées par la direction ont lieu au cours de l'année faisant l'objet d'audit. Cet entretien avec la direction sera renforcé par un autre avec les autres personnes responsables.

Sur le plan technique : l'auditeur doit connaître les grandes lignes du processus de production, les spécificités techniques mis en œuvre et les besoins matériels et humains qui en découlent. A ce propos, il doit également savoir si l'entreprise a un savoir-faire particulier (si elle procède aux travaux de construction par elle-même) et s'enquérir des raisons des contrats de sous-traitance (dans le cas où elle fait appel à des sous-traitants). Cette étude doit se faire en collaboration avec le responsable de la budgétisation et du suivi analytique afin d'avoir une vision précise du type d'affaire traitée, de sa complexité et de son importance.

Sur le plan économique : il s'agira de relever toute information susceptible de renseigner sur le marché en collaboration avec la direction administrative et financière. L'auditeur devra procéder à une décomposition de l'activité en chiffre d'affaires selon le secteur (public et privé) et selon les modalités de réalisation des travaux.

Pour ce faire, il est plus qu'important de s'armer d'un certain nombre d'informations :

- La fourchette de rentabilité attendue et son évolution ;
- L'évolution de la part du chiffre d'affaires par rapport au chiffre d'affaires global de manière à avoir les tendances individualisées des différents modes d'exploitations ;
- Le chiffre d'affaires réalisé avec les principaux clients et les ventes prévisionnelles les concernant. C'est une étape à l'issue de laquelle l'auditeur aura une idée précise de la structure du capital et son incidence sur la rentabilité, du niveau d'indépendance de l'entreprise vis-à-vis de ses clients et les prévisions en termes de chiffre d'affaires.

Sur le plan juridique : il faudra s'assurer de la signification selon la législation des données recueillies et leur impact sur l'entreprise et sur son activité. Cette étude permettra de relever les risques découlant des aspects juridiques, et de déceler la position de l'entreprise par rapport à la concurrence, notamment le mode d'obtention des marchés.

La structure organisationnelle et le degré d'implication de la direction : Les dirigeants d'entreprises dans le secteur de la promotion immobilière sont souvent d'anciens hommes de terrain ; ceci nous pousse à nous poser des questions sur le degré d'autonomie dans la gestion des chantiers et par ailleurs à s'interroger sur les options prises sur le résultat lors de l'arrêté des comptes. Une raison pour laquelle s'assurer du niveau de délégation se présente comme une étape incontournable.

Dans le cas de chantiers importants, la délégation peut être plus ou moins importante, avec des variantes selon la nature et la complexité de certaines affaires. En effet, il est assez fréquent que certaines affaires sans difficultés apparentes et dont la rentabilité est quasi certaine soient traitées par l'ingénieur d'affaire qui arrêtera les options de fin d'exercice sans que la direction n'intervienne dans les décisions pour les entériner après un contrôle limité.

Dans d'autres cas par contre, l'implication de la direction dans la détermination des résultats sur chantier s'avère plus déterminante. Il en sera ainsi si l'organisation conduit la direction à systématiquement décider des options ayant un impact sur les états financiers.

Que la décision émane de la direction ou de l'ingénieur, il y a lieu pour l'auditeur d'apprécier l'influence que subit chacun d'eux dans le processus de décision.

Cet aspect plutôt subjectif permet de se faire une idée sur le risque à priori global d'une surévaluation ou sous-évaluation des pertes sur des chantiers donnés.

Pour ce faire, l'auditeur doit faire preuve d'habileté et de diplomatie pour obtenir les indications dans ce domaine.

3. Examen analytique¹⁸

L'examen analytique est défini comme un ensemble de techniques visant à faire des comparaisons entre les données figurant dans les états de synthèse et des données antérieures et prévisionnelles de l'entreprise, faire des comparaisons entre les états de synthèse de l'entité et des données d'entreprises similaires, analyser les fluctuations et tendances, et étudier et analyser les éléments ressortant de ces comparaisons.

L'examen analytique reste l'outil déterminant pour :

- Identifier les éléments significatifs de l'entreprise en raison de leur poids relatif ou de leur nature, en raison de leur apparition ou évolution ;
- Vérifier la régularité et la sincérité de certains éléments constitutifs des comptes ;
- Vérifier la cohérence de l'ensemble des états de synthèse.

Dans un secteur spécifique tel que le nôtre, la mise en œuvre classique de la technique d'examen analytique devrait se faire avec prudence. Et ce compte tenu de l'absence de régularité dans les activités des entreprises du secteur immobilier et l'unicité des chantiers, l'existence des données non répétitives et des estimations comptables entravant la tenue d'un examen analytique pertinent.

Cet examen analytique consisterait dans ce cas en une analyse particulière que l'auditeur devra effectuer sur certains postes du bilan et du compte de résultat. Il s'agira notamment:

- Du chiffre d'affaires qu'il conviendra de décomposer en fonction du mode d'exécution des travaux ou selon la nature des clients ;

¹⁸ Cours d'audit de S4 au sein de l'ISCAE adapté par nos soins

- Des achats et de la sous-traitance en fonction de la décomposition selon l'exécution des travaux.

L'objectif de cette décomposition est de connaître l'évolution des marges qui en découlent ;

- Des dotations aux amortissements, des redevances de crédit-bail et des locations mobilières notamment celles relatives à l'ensemble du matériel nécessaire à l'exploitation permettant ainsi de mesurer l'incidence du matériel utilisé sur la rentabilité ;
- Des charges de personnel et charges sociales qu'il conviendrait de répartir en personnel productif et personnel administratif et d'encadrement. Le coût du personnel extérieur doit également être pris en considération.

Evaluation du contrôle interne¹⁹

1. Définition et objectifs du contrôle interne

Les différentes définitions institutionnelles données au contrôle interne peuvent être résumées par les caractéristiques suivantes :

- Ensemble de méthodes et procédures
- Visant à organiser les activités des entreprises,
- Visant à sauvegarder le patrimoine de l'entreprise,
- Prévenir et détecter les irrégularités et inexactitudes,
- A s'assurer de l'exactitude et de l'exhaustivité des enregistrements comptables,

Le contrôle interne présente donc un champ d'investigation très large :

- Des principes généraux d'organisation telle que l'existence d'une organisation claire et reconnue, la compétence et l'intégrité du personnel ;
- Des procédures de sécurité et de contrôle faisant objet d'une séparation des fonctions ; du contrôles des opérations, de l'existence de délégations ou encore d'une restriction d'accès.

2. Appréciation du contrôle interne

L'auditeur intègre la démarche d'examen et d'appréciation du contrôle interne dans sa mission de la façon suivante :

- *Prise de connaissance des procédures* : entretiens, examen des manuels de procédures et des documents associés aux procédures, schématisation du système et tests de procédures visant à apprécier la mise en œuvre des procédures (validation de la compréhension et de la conformité) ;
- *Evaluation du contrôle interne* : identification des points forts et des points faibles dans l'enjeu du risque d'audit (les points forts sur lesquels nous pouvons nous appuyer

¹⁹ Controlor & auditor sous la direction de Gérard Valin

font l'objet de tests de permanence visant à s'assurer que leur caractère est maintenu*) ; détection des possibilités de fraudes et erreurs ;

- *Exploitation de l'évaluation du contrôle interne* : par la réalisation d'une connexion entre l'évaluation du contrôle interne et le programme de contrôle des comptes qui vient compléter la mesure du risque.

Les diligences conduites à l'appui de la prise de connaissance sont de deux ordres :

- *Tests de conformité*, visant à s'assurer que la réalité est conforme à la description qui en a été faite ;
- *Tests de procédures*, visant à s'assurer que l'application des procédures apporte bien les résultats escomptés en termes de sécurité.

3. Analyse et contrôle de la comptabilité analytique et du contrôle budgétaire

Si l'existence d'une comptabilité analytique est indispensable dans le secteur de la promotion immobilière, il est par contre incontournable d'en comprendre le fonctionnement et en mesurer la fiabilité.

L'objectif de l'auditeur étant ici de s'assurer que les différents coûts ont été affectés aux bons chantiers et à la bonne période de comptabilisation. La réalisation de cet objectif passe par :

- La description de la méthode d'imputation analytique ;
- Le rapprochement avec la comptabilité générale ;
- Le contrôle de la qualité de l'affectation analytique ;
- L'appréciation de la fiabilité du suivi budgétaire des chantiers.

Description de la méthode d'imputation analytique

La fiabilité d'un système de comptabilité analytique dépend des éléments suivants :

- Une organisation comptable fiable : Le service Comptabilité doit être organisé de telle façon qu'il y ait, de manière bien définie, un (ou des) responsable (s) de la comptabilité analytique au sein de l'entreprise bénéficiant des compétences nécessaires pour réaliser ses (leurs) tâches ;
- Une implication de toute l'organisation : la comptabilité analytique, par la qualité des informations qu'elle requiert, doit constituer une préoccupation de tous les membres de l'entreprise en commençant par ses dirigeants qui doivent faire en sorte que toute l'organisation soit impliquée dans ces processus afin d'obtenir les meilleurs résultats possibles ;
- L'exhaustivité des enregistrements, leur correcte imputation et la juste valorisation des marges sur le coût de production et de revient complet.

L'auditeur doit vérifier que la procédure de circulation des documents prévoit une communication directe des factures au service comptable sans transiter par le service des travaux permettant ainsi la bonne affectation et la correcte imputation des charges.

Il sera d'autant plus nécessaire de vérifier la véracité du choix des clés de répartition.

Le rapprochement avec la comptabilité générale

Le rapprochement de la comptabilité analytique à la comptabilité générale tient une place essentielle dans l'appréciation de la fiabilité du système analytique.

C'est un élément de contrôle qui permet de mesurer le niveau d'exhaustivité et de cohérence des enregistrements analytique et de s'assurer du bien-fondé des différences d'incorporation.

Ce rapprochement pourrait se faire sur deux niveaux :

- Un contrôle vertical permettant de rapprocher le résultat analytique du résultat comptable. Ce contrôle mesure l'exhaustivité des enregistrements analytiques ;
- Un contrôle horizontal dont l'objectif est de mettre en parallèle les grandes lignes de coûts analytiques avec les postes de charges de la comptabilité générale. Ce contrôle assure la cohérence des éléments constitutifs des coûts analytiques. Si le contrôle horizontal n'est pas donné, l'auditeur devra lui-même procéder à des tests de cohérence sur certaines lignes des coûts analytiques.

Le rapprochement est une étape essentielle dont le niveau de précision est fonction :

- Des seuils de signification définis par l'auditeur en début de mission ;
- De la méthode de comptabilisation du résultat appliquée par la société ;
- De l'importance des encours de production à la clôture des comptes.

Le contrôle de la qualité de l'affectation analytique

L'auditeur doit avoir une notion précise des méthodes d'imputation des coûts et des produits. Pour ce faire, il lui faudra décrire les procédures d'affectation ainsi que les méthodes de contrôles qui s'y rapportent afin de s'assurer de la faible probabilité des erreurs d'affectation analytique.

Une approche qui se doit d'être complétée par des tests sur pièce de façon à en vérifier la qualité de l'application. L'importance de ces tests sera proportionnelle, en partie, en la confiance que l'auditeur accorde au système. Les tests de fiabilité portent essentiellement sur les factures d'achats de matériaux et de sous-traitance, les charges de personnel et les charges indirectes.

L'appréciation de la fiabilité du suivi budgétaire des chantiers

Il est nécessaire pour l'entreprise, avant de s'engager dans la réalisation d'un projet, de mettre au point un budget détaillant les frais et dépenses nécessaires à l'aboutissement de ce projet.

En effet, jouant sur la marge de bénéfice qu'elle se doit de dégager, une entreprise de promotion immobilière se doit de maîtriser ses coûts en n'engageant que les frais qui s'imposent.

On peut à ce niveau imaginer un certain nombre d'étapes : étude du projet dans toutes ses composantes ; établissement d'un budget recensant les divers besoins (ainsi que les réalisations escomptées) et enfin mise en place d'une procédure de suivi budgétaire.

L'objet du suivi budgétaire est de rapprocher la rentabilité réelle et la rentabilité prévisionnelle.

L'analyse qui en découle doit permettre l'ajustement de la rentabilité attendue sur l'ensemble des travaux.

Cette étape doit permettre à l'auditeur de se forger une opinion sur la capacité de l'entreprise à maîtriser la rentabilité des projets qu'elle réalise.

Pour ce faire, il doit s'enquérir des bases des prévisions sur les chantiers et dans quelle mesure la rentabilité fait l'objet d'une étude formelle ou non ; et ce par une visite du service d'élaboration des politiques de prix. A ce titre, il est conseillé de schématiser le circuit de documentation et procédures conduisant à l'établissement du prix.

Il est primordial par ailleurs de comparer la rentabilité prévisionnelle des encours des exercices antérieurs à la rentabilité définitive des chantiers.

4. Evaluation du contrôle interne des sections clés

Capitaux propres et financement

❖ Connaissances des opérations

a. Capital social

L'objectif poursuivi de l'étude de la composition du capital est de bien connaître les actionnaires ou les associés de la société de promotion immobilière.

Les grands promoteurs sont le plus souvent, l'émanation d'un groupe bancaire ou autres organismes financiers et ils bénéficient, de ce fait, de ressources potentielles bien supérieures à leurs fonds propres. En revanche, les moyens promoteurs peuvent être des sociétés familiales beaucoup plus exposées au risque de retournement de la conjoncture.

b. Résultat

La principale problématique comptable soulevée par les contrats à long terme du secteur immobilier consiste à savoir selon quelles modalités et notamment à quel moment il convient de comptabiliser le résultat en respectant les principes de prudence, de permanence des méthodes et de spécialisation des exercices.

Comme nous l'avons cité préalablement, dans le CGNC, référentiel comptable de droit commun, il existe trois méthodes de constatation du résultat :

- *La méthode à l'achèvement des travaux* : ne comptabiliser le chiffre d'affaires et le résultat qu'au terme de l'opération (lors du transfert de propriété).

- *La méthode du bénéfice à l'avancement des travaux* : constater à la clôture de chaque exercice l'ensemble des produits et des charges de production liés à une opération sur la base d'un pourcentage d'avancement.
- *La méthode à l'avancement des travaux* : constater à la clôture de chaque exercice le résultat sur chaque opération même partiellement exécutée, le chiffre d'affaires n'est constaté qu'à la fin du contrat.

Dans la pratique, c'est la méthode à l'achèvement des travaux qui est souvent utilisée.

c. Les apports promoteur

Faute de capacité financière suffisante, les apports promoteur appelés également 'fonds propres' financent rarement, voire jamais, la totalité de l'opération. Ces apports sont toutefois nécessaires à plusieurs titres:

- Ils ne sont en général pas rémunérés, et limitent donc la part financée par les crédits générateurs de frais financiers ;
- Ils instaurent la confiance des organismes de crédits dans l'objectif capitalistique de l'opération.

Les organismes prêteurs peuvent exiger un taux élevé de participation des promoteurs dans le financement des projets immobiliers.

d. Les crédits bancaires

Ils constituent la principale source de financement et sont de différentes natures selon la phase de réalisation de l'opération. On retrouve généralement:

Le crédit terrain : mis en place pour l'acquisition du terrain et représente la grande partie de la charge foncière.

Le crédit d'accompagnement : finance la phase de réalisation des travaux jusqu'à leur achèvement. Durant cette période, les besoins varient en fonction des décaissements liés à l'édification de l'immeuble et des encaissements reçus des acquéreurs. Ainsi, ce crédit prend la forme d'une ligne de découvert.

❖ Evaluation du contrôle interne

Tableau 1: Contrôle Interne en capitaux propres et financement

Risques potentiels	Mesures usuelles de contrôle interne
Les moyens promoteurs peuvent être des sociétés familiales beaucoup plus exposées au risque de retournement de la conjoncture	Etude de la composition du capital social
Non-respect des méthodes de constatation du résultat	Adoption d'une méthode unique pour la constatation du résultat
Arrêt des travaux dû au manque de financement	Etude de faisabilité budgétaire
Conditions bancaires appliquées exorbitantes (date et montant de déblocage des découverts)	Mise en place d'une procédure pour la vérification des conditions bancaires appliquées ;

finançant la réalisation des travaux)	
---------------------------------------	--

▪ **Stock**

❖ **Connaissances des opérations**

Le cycle stocks est un cycle primordial puisque il a une influence directe sur l'évaluation du résultat, élément important, que l'auditeur est amené à apprécier.

a. Les éléments du coût de revient

- Le coût de revient d'un programme immobilier comprend les éléments suivants :
- Le terrain et des frais accessoires ;
- Les travaux de voiries et réseaux divers : V.R.D ;
- Les travaux de construction ;

Charges diverses de construction :

- o Honoraires de construction ;
- o Assurances ;
- o Frais financiers ;
- o Frais de publicité ;
- o Honoraires de gestion ;
- o Et plusieurs frais annexes.

b. Modes de répartition des charges directes

Lorsque les programmes sont réalisés par tranches, il faut répartir les charges directes de manière à pouvoir déterminer le coût de revient par tranche et par unité.

Cependant, cette affectation n'est pas toujours possible. La question se pose alors de savoir quelle clé de répartition utiliser pour la répartition des charges directes et communes.

Pour chaque opération, un ensemble de circonstances de fait doit être examiné pour décider de la clé de répartition des coûts communs.

Les clés de répartition utilisées le plus fréquemment sont les surfaces (surface terrain, surface habitable.....), c'est ainsi qu'on peut utiliser :

- Surface terrain pour affectation du coût du terrain et des travaux de VRD ;
- Surface habitation pour répartir les travaux de construction;

Diverses clefs de répartition peuvent être utilisés, l'auditeur n'intervient pas dans le choix des clefs de répartition. Toutefois, il doit vérifier à la fois les bases à ventiler, les calculs proprement dits, ainsi que la permanence de la méthode utilisée.

c. Mode de répartition des charges indirectes

Selon le PCSI, les charges directes d'un projet déterminé sont imputées, au cours de l'exercice directement dans les comptes de stocks. Les charges indirectes (charges internes de gestion de l'entreprise, charges financières...) ne sont imputées aux stocks qu'en fin d'exercice.

Si l'entreprise ne dispose pas d'une comptabilité analytique, ces frais généraux peuvent être

Imputés aux stocks sous forme d'une commission d'intervention calculée de manière forfaitaire.

La répartition des charges indirectes peut être effectuée selon les mêmes clés de répartition des charges directes.

d. Les provisions pour dépréciation

Compte tenu des fluctuations du marché immobilier et des risques particuliers de mévente des queues de programmes, il convient à la clôture de chaque exercice de comparer le coût de revient avec le prix de vente (défini par la grille des prix), net de frais de commercialisation et de taxes, qui peut raisonnablement en être attendu. Toute insuffisance de ce prix de vente net par rapport au prix de revient doit faire l'objet d'une provision pour dépréciation. Notons cependant, que la grille des prix de vente doit être réaliste par rapport à la situation du marché local et des perspectives de vente.

Aussi, la révision du budget d'un programme a l'avantage de mettre en évidence sa marge. Lorsqu'elle est déficitaire, une provision pour dépréciation doit être dotée.

Le principe et la détermination des provisions pour dépréciation suivent des règles propres et divergentes en fonction des textes comptables et fiscaux. L'auditeur doit veiller à leur application.

La totalité de la provision n'est pas à mettre en minoration de l'actif. Celle-ci doit être scindée en deux parties :

- Une première provision pour dépréciation est dotée à hauteur des charges déjà enregistrées en stock ;
- L'autre partie correspond à la comptabilisation d'une provision pour risque au passif du bilan.

❖ **Evaluation du contrôle interne**

Tableau 2 : Contrôle interne en stock

Risques potentiels	Mesures usuelles de contrôle interne
Absence de visibilité sur la réalité des unités en-cours non achevées	La mise en place d'une comptabilité analytique permettant de suivre en permanence les en-cours Mise en œuvre d'une procédure pour l'établissement des situations de travaux
La présence d'anomalies dans le calcul des coûts de production des unités achevées (stock des produits finis)	La mise en place d'une comptabilité analytique permettant de calculer de manière fiable les coûts de production des unités achevées Existence d'une piste d'audit permettant, à partir des attachements de vérifier le processus de comptabilisation des travaux dans les comptes de stocks
Changement fréquent des clés de répartition adoptées, qui peut fausser l'évaluation des stocks	Procédure claire et fiable de répartition des dépenses
Erreurs dans la répartition des charges directes et indirectes	Mise en application d'une procédure pour la répartition des charges directes et indirectes
Décalage d'un exercice sur l'autre des travaux en cours à la clôture de l'exercice	La mise en œuvre d'inventaire physique (situations des travaux), au moins en fin d'exercice, et l'exploitation appropriée des écarts constatés avec l'inventaire permanent
Dépréciation des stocks non provisionnée	Mise en place d'une procédure pour la dépréciation des stocks

▪ Ventes - Clients

❖ Connaissances des opérations

a. La grille des prix de vente

Il s'agit des tarifs appliqués pour la vente des différentes unités, ces tarifs sont déterminés et approuvés par la direction générale d'après la situation du marché.

L'actualisation fréquente de la grille des prix de vente n'est pas toujours bon signe.

b. Evaluation du chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires à valider correspond aux ventes comptabilisées sur la base des contrats définitifs signés avec les clients.

La méthode comptable retenue dans la pratique est la méthode d'achèvement des travaux.

Un relevé visé par le notaire des ventes réalisées pendant l'exercice, serait un atout pour la validation du chiffre d'affaires de l'exercice.

La circularisation du notaire chargé de l'accomplissement des formalités des ventes est nécessaire dans cette étape.

Un autre rapprochement entre le grand livre des ventes et l'état de règlement de copropriété aura pour objectif d'assurer la réalité des ventes comptabilisées.

❖ **Evaluation du contrôle interne**

Tableau 3 : Contrôle interne en ventes et clients

Risques potentiels	Mesures usuelles de contrôle interne
Validation des ventes par des personnes non autorisées	Définition de pouvoirs pertinents de validation des ventes et la mise en œuvre d'un contrôle du respect de ces pouvoirs
Erreur dans l'établissement des contrats de ventes	Procédure de validation et d'approbation des contrats de ventes
Erreur ou défaut d'enregistrement des contrats de vente en comptabilité	Existence d'une procédure permettant la prise en compte par le service comptable de tous les contrats signés avec notaire ; La mise en place d'une piste d'audit permettant de contrôler la procédure de vente en passant aisément du contrat de réservation au contrat de vente et inversement.
Livraisons aux clients des unités vendues avec retard	Respect des échéanciers de livraison prévus dans les contrats de vente
Avances clients reçues non cautionnées par la banque	Respect de la procédure de cautionnement des avances clients

▪ **Comptes d'Etat**

❖ **Connaissances des opérations**

Les multiples particularités relatives aux différents impôts ont été traitées dans le cadre de la première partie de ce rapport.

❖ **Evaluation du contrôle interne**

Tableau 4 : Contrôle interne en comptes d'Etat

Risques potentiels	Mesures usuelles de contrôle interne
Défaut de dépôt de déclarations fiscales	Définition d'un planning de dépôt des déclarations fiscales
Paiement des acomptes provisionnels pour un montant supérieur au montant de l'impôt de l'exercice	Etude prévisionnelle sur les résultats futurs dégagés par les programmes

▪ **Provisions pour risques et charges**

❖ **Connaissances des opérations**

Deux raisons majeures font que les provisions pour risques et charges doivent faire l'objet d'une attention toute particulière par l'auditeur.

Ils sont très difficiles à identifier, et leurs conséquences financières peuvent être très importantes. L'estimation du risque est complexe.

Ces problèmes reposent souvent sur des fondements subjectifs, difficilement chiffrables et importants. Nous retrouvons notamment :

Les contentieux administratifs : Ils opposent le promoteur immobilier et les autorités administratives telles que les communes. Un recours déposé contre le dépôt d'un permis de construire ou de démolir, en sont les exemples les plus représentatifs. Plusieurs contrôles doivent être effectués pour appréhender le mieux possible cette zone sensible de l'audit.

Les contentieux pour malfaçons : Ils surviennent essentiellement après la fin du chantier alors que pendant le déroulement du chantier, les travaux mal effectués sont refaits immédiatement. Ces contentieux opposent essentiellement le promoteur aux acquéreurs ou aux voisins. Les garanties que les professionnels de l'immobilier sont tenus de prendre en la matière réduisent considérablement les risques encourus.

❖ Evaluation du contrôle interne

Tableau 5: Contrôle interne en provisions pour risques et charges

Risques potentiels	Mesures usuelles de contrôle interne
Surévaluation ou sous-évaluation des provisions constituées	Procédure de traitement des litiges
Non constatation des provisions sur des risques encourus par l'entreprise	Mise en place d'une procédure de traitement exhaustif des litiges contre la société
Contentieux pour malfaçons non encore déclarés	Mise à jour périodique de l'état des contentieux

Contrôle des comptes²⁰

1. Objectif

Suite à l'appréciation du contrôle interne par le commissaire aux comptes, ce dernier doit être en mesure de déterminer les points forts et les points faibles d'application et de conception du système au sein de l'entreprise auditée. Suivant ce diagnostic, il peut alléger ou renforcer son programme d'intervention et de contrôle des comptes. Par exemple, un bon système de contrôle interne peut limiter l'intervention de l'auditeur à un simple examen analytique.

Le commissaire aux comptes doit s'assurer que les états financiers respectent les obligations et la législation quant à leur présentation et contenu. Il doit également s'assurer de la validité des imputations comptables pour chaque poste du bilan afin de se faire une opinion sur la qualité informative des états financiers.

²⁰ Documents internes de KPMG adaptés par nos soins

2. **Moyens**

Tests de cohérence

Les tests de cohérence consistent dans la comparaison entre les données résultant des comptes annuels (balance, grand-livre, journal) et les données des années précédentes, l'étude et analyse des éléments inhabituels (revue de vraisemblance) et l'analyse des tendances et fluctuations des données absolues et relatives. C'est ce qui est communément reconnu comme étant "l'audit analytique".

Cette méthode analytique donnera une indication des comptes méritant un examen approfondi. Les recherches de l'auditeur porteront surtout sur l'identification des grandes masses monétaires dans le bilan car les possibilités d'erreurs ou d'omissions y sont les plus fortes ainsi que les risques d'inexactitude. Par ailleurs, l'auditeur restera très sensible à toute possibilité d'anomalie dans les comptes et pour ce faire il étudiera l'évolution des indicateurs financiers classiques, tels que :

- Marge brute, résultats par produit, résultat courant ;
- Nombre de jours stock de produits finis et de matières premières ;
- Taux de rentabilité des capitaux propres et des investissements financiers ;
- Charges financières et effet de levier des capitaux permanents empruntés ;
- Solvabilité à court terme et à moyen terme.

Cette analyse va permettre de trancher sur la continuité d'exploitation de l'entreprise.

Tests de validation

La validation des soldes et enregistrements se fait sur la base de tests portant sur des documents ayant différentes sources :

- *La documentation interne à l'entreprise* : factures de vente, bons de réception ou de livraison, bons de commande etc.
- *Les demandes de confirmation à des tiers* des informations qui les concernent dans le but d'effectuer des rapprochements entre les soldes de l'entreprise et ceux des tiers. Le plus souvent, il s'agit des fournisseurs, clients, avocats et banques de l'entreprise. Cette méthode est fréquemment utilisée pour valider certains soldes apparaissant dans les livres de l'entreprise. Elle a l'avantage d'apporter des preuves de grande force probante avec un minimum d'investissement en temps de la part de l'auditeur.

Pourtant, cette technique n'est valable que si l'auditeur contrôle lui-même la mise sous enveloppe des demandes de confirmation - après avoir contrôlé la vraisemblance de l'adresse de la tierce personne – et l'envoi par courrier. Ces précautions sont nécessaires afin de s'assurer de la véritable indépendance de la source de la réponse ou de confirmation.

Au Maroc, le faible taux de réponse de la part des partenaires de l'entreprise représente un handicap majeur à l'utilisation de cette technique de "circularisation".

o Le test de validation par inspection physique

Il s'agit des travaux de validation de certains soldes par le biais du comptage et l'évaluation. Pourtant, il ne faut pas confondre "l'existence physique" avec "la propriété" du bien, c'est pourquoi l'auditeur ne doit pas dissocier le contrôle physique d'une chose, du support documentaire (facture, contrats).

Ce type de tests concerne les immobilisations, la trésorerie et les stocks lors de l'inventaire physique.

▪ **Travaux d'achèvement**

A la suite des tests de cohérence et de validation, l'auditeur achève son audit par les éléments suivants :

- Revue des options comptables retenues par l'entreprise et vérification de l'application des normes comptables prévues par le code de normalisation comptable ;
- Examen des événements et faits importants survenus après la clôture de l'exercice afin de communiquer aux tiers les éléments susceptibles d'entraver la continuation de l'exploitation de l'entreprise ;
- Examen de la présentation des comptes et de l'information complémentaire contenue dans les annexes (Etats des Informations Complémentaires) ;
- Revue des papiers de travail de l'équipe d'audit par le commissaire aux comptes afin de s'assurer de la qualité et le respect des normes d'audit et que le travail effectué motive l'opinion de l'auditeur.

Au regard de l'ensemble de ces éléments, le commissaire aux comptes émet son opinion sur la sincérité, la régularité et l'image fidèle des états de synthèse.

3. Audit de certaines sections clés

Ici, nous allons aborder seulement les sections qui présentent des spécificités pouvant avoir une incidence sur la démarche d'audit à adopter.

▪ **Stock et encours**

Les stocks sont constitués principalement par :

- Les terrains non encore affectés à être lotis ou construits (réserve foncière) ;
- L'ensemble des travaux immobiliers de lotissement ou de construction en cours ;
- L'ensemble des travaux immobiliers de lotissements et/ou de construction achevés en attente d'être livrés ou d'être vendus.

Les stocks encours : Pour les projets non encore achevés

Les stocks encours sont évalués selon les éléments du coût de revient calculé sur la partie achevée.

Il n'y a pas lieu de constituer des provisions pour dépréciation de stocks sauf en cas d'événements les justifiant (aléas climatiques, ...).

➤ Méthodologie d'audit

Tout d'abord, l'auditeur doit veiller à ce que les encours de l'année dernière aient bien été achevés ou en phase de l'être.

Il doit ensuite vérifier l'existence d'un '*Suivi des stocks*' : Chaque fin de mois, un état d'avancement des constructions doit être établi par un bureau d'études indépendant et approuvé par le métreur. En effet, en faisant intervenir un tiers indépendant, l'entreprise a plus de chances de suivre les réalisations au niveau des chantiers et d'effectuer une estimation réelle et effective des coûts.

Cet état d'avancement est remis au bureau technique pour suivi des travaux.

En termes de valorisation, le coût d'un projet comprend la somme des travaux, des prestations, des dépenses rattachées à ce projet et les charges financières que l'on peut y incorporer. Dans ce sens, l'auditeur doit s'assurer que la société tient une fiche projet qui récapitule les agrégats imputables à un projet et qui facilitera son travail de vérification.

Concernant l'agrégat des travaux immobiliers, les mouvements comptables doivent correspondre à la somme des travaux qui ont fait l'objet d'un attachement, d'un décompte puis d'une facture. Pour certains travaux qui n'auraient pas été décomptés, la pièce probante est l'attachement. Pour les travaux qui n'ont pas été facturés, la pièce probante est le décompte.

Pour les agrégats, autres que les travaux immobiliers, il s'agit principalement de prestations rattachées au projet, ces prestations doivent être appuyées par des contrats. S'il n'y en a pas, il faut s'assurer que les factures correspondant à ces prestations existent réellement au sein de l'entreprise.

Les produits finis : Pour les projets totalement achevés

Les produits finis sont valorisés à leur coût de revient total sur la base du mètre carré vendable. En effet, tout projet immobilier comporte une partie vendable et une partie non vendable.

La partie non vendable correspond par exemple aux équipements communs, espaces verts, etc. Le prix du mètre carré vendable est obtenu donc en divisant le coût de revient total par la surface vendable.

Ce prix sera comparé au prix de vente dégagé par le business plan basé lui-même sur des études de marché, les prix pratiqués sur le marché de l'immobilier.

Si le projet est composé de plusieurs parties de natures différentes : industrielle, résidentielle, touristique et hôtelière, il faut commencer par éclater la surface par types de projets (en se

basant sur le plan cadastral, le plan topographique,..) pour ensuite établir un business plan propre à chaque projet.

S'il s'avère que le prix de vente prévu dans le business plan est inférieur au coût de revient des stocks, il faut constituer une provision pour dépréciation de stocks.

➤ **Méthodologie d'audit**

L'auditeur va commencer par l'examen des mouvements de déstockage en veillant à la cohérence des écritures comptables y afférentes.

Il pourra prendre un échantillon de deux projets différents par exemple et confronter les prix de vente aux coûts de revient pour apprécier ensuite le taux de marge réalisé.

Il devra également s'enquérir de l'existence d'un suivi analytique par projet permettant d'avoir une idée sur le coût estimé pour chaque projet ainsi que le prix de vente estimé.

Un entretien rapide avec un responsable commercial facilitera la compréhension du système de suivi commercial.

➤ **L'inventaire physique**

En plus des différentes vérifications qui doivent être accomplies afin de s'assurer du bon suivi des stocks (encours et finis) ainsi que de leur bonne valorisation, l'auditeur d'une société de promotion immobilière doit assister à l'inventaire physique des stocks.

○ *Importance de l'inventaire physique*

Il demeure nécessaire notamment parce qu'il permet :

- S'assurer de la réalité et de la disponibilité des biens composant les stocks ;
- S'assurer de l'état des éléments en stock ;
- S'assurer de la consistance des biens inscrits en stocks (logements, commerces, lots de terrains,...) ;
- S'assurer de l'état d'avancement des produits en cours ;
- S'assurer du nombre des unités disponibles, qu'elles sont effectivement libres et qu'aucune d'entre elle ne souffre d'occupation illicite ;
- S'assurer que les données physiques correspondent aux données comptables.

▪ **Produits d'exploitation**

En promotion immobilière, la «commande» dans le sens “traditionnel” du terme n'émane pas toujours d'un client. On parlera plus de marchés à décrocher suite à des appels d'offre.

Dans plusieurs situations (logement social, promoteur qui vend un immeuble,...), le client final ne «commande » pas son appartement ou son local à la phase même d'exécution des travaux ; il fait une «réservation ».

On ne parlera pas non plus de « factures » mais plutôt de “reçus” pour ce qui est des avances versées par les clients ou de “contrat” attestant de l’opération de vente.

L’audit de cette section, pour être effectif, doit s’enquérir des assertions suivantes :

❖ **Vérifier l’exhaustivité et la réalité des produits constatés**

- Se procurer le procès-verbal de réception

Permet de s’assurer que le chiffre d’affaires n’a pas été pris en compte par anticipation.

- Lire et analyser le marché

Ce document tient une place prépondérante dans le contrôle des produits et de la rentabilité du chantier.

Certains marchés peuvent prévoir des conditions de règlement spécifiques qui conduiront l’auditeur à proposer un retraitement des produits constatés en comptabilité. Ce sera le cas, par exemple, lorsque le contrat prévoit que la facturation se décompose comme suit :

- 1/4 à la signature du contrat ;
- 1/2 à 50% de l’avancement ;
- Le solde à la réception.

❖ **S’assurer que les produits sont certains**

- Vérifier le caractère contractuel des travaux effectués

S’il s’agit de travaux supplémentaires, l’auditeur doit vérifier que l’avenant correspondant est bien signé par le client. Il vérifiera dans d’autres types de contrats, qu’il existe bien un ordre de service correspondant à chaque facture.

- Utiliser les confirmations directes

Cette technique d’audit s’avère particulièrement adéquate. En effet, les contrats à long terme sont propices à toutes sortes de litiges.

Les confirmations directes auprès des avocats permettent de s’assurer de l’exhaustivité des litiges.

Les réponses obtenues auprès des clients permettent surtout de confirmer d’éventuels retards de paiement contenant des prémices de litiges. Elles sont parfois accompagnées de remarques ou réserves ; l’auditeur devra en confirmer l’impact.

- Visiter les chantiers les plus significatifs

En matière d’observation physique, l’auditeur s’attachera à détecter visuellement les facteurs susceptibles d’entraver la bonne marche du chantier (difficultés techniques de réalisation, difficultés d’accès au chantier, contraintes liées aux équipements de sécurité ou tout autre élément défavorable), et pouvant donc avoir une incidence sur les ventes de l’entreprise.

Ce travail de détection sera facilité en recueillant auprès des responsables sur le terrain du chantier le maximum d'informations corroborant (ou modifiant) le constat fait par l'auditeur sur ces facteurs défavorables.

Il s'agit, lors des divers entretiens avec le personnel sur place, de recueillir des informations de toute nature sur l'évolution du projet : opinions sur la complexité et/ou la difficulté de réalisation, relations avec le maître d'ouvrage et son représentant (au plan financier, technique et humain), satisfaction ou insatisfaction mutuelle entre encadrement et personnel d'exécution, etc.

▪ **Charges d'exploitation**

Le second type de données entrant dans la composition du résultat est constitué par les charges. Il s'agit d'un élément déterminant, donc sensible pour le niveau de résultat d'une entreprise, et complexe, donc délicat à contrôler. L'auditeur devrait notamment:

❖ **Apprécier la cohérence des charges au regard des produits**

Quel que soit la méthode de comptabilisation adoptée par l'entreprise et l'état d'avancement du projet contrôlé, l'auditeur doit vérifier la cohérence des charges avec les produits. Si le projet est terminé, l'objectif pourra être la vérification d'une marge qui paraît élevée. Dans ce cas, le contrôle de cohérence pourrait dévoiler une erreur d'affectation analytique ou une erreur dans le respect du cut-off.

❖ **Vérifier l'exhaustivité, l'exactitude et la réalité des charges**

Pour atteindre cet objectif, l'auditeur pourrait :

- Effectuer des contrôles de cohérence générale des données analytiques ;
- Rapprocher les charges de la comptabilité analytique avec celles de la comptabilité générale ;
- Rapprocher les charges analytiques définitives avec l'engagé du contrôle budgétaire afin de mettre en évidence les charges non prises en compte par la comptabilité analytique ou par le contrôle budgétaire ;
- Tester le principe de la spécialisation des exercices ;
- Effectuer des contrôles sur pièces dans le but de vérifier la réalité des prestations ou des livraisons et de s'assurer de la qualité de l'affectation analytique.

▪ **Provisions**

A l'inverse des enregistrements comptables courants, tels que les flux permanents d'achat ou de trésorerie, qui ne laissent que peu ou pas d'initiative au chef d'entreprise ou au comptable, la constitution de provisions soulève des difficultés car, pour respecter le principe de prudence, les comptes doivent intégrer les charges et risques prévisibles, donc par définition comportant une marge d'incertitude.

Ces risques doivent, d'une part, être constatés dans le respect des règles de comptabilisation, et d'autre part, donner lieu à la mise en place des moyens nécessaires pour leur recensement et leur évaluation.

L'analyse des provisions pour risques et charges constitue, de ce fait, un domaine particulièrement critique pour l'auditeur. Elles peuvent, en effet, représenter des montants importants et peuvent être utilisées pour influencer de manière significative le résultat.

❖ Provisions pour litiges

Le secteur immobilier donne lieu à la survenance de litiges avec les tiers (fournisseurs, sous-traitants, clients, personnel,...), avec les collectivités publiques ou l'Etat (impositions, taxes ou redevances spécifiques liées à la mise en place des installations de chantier,...).

Le nombre élevé de tiers en relation avec l'entreprise, la multitude et la délocalisation des chantiers, le manque de précision relatif aux dates de démarrage et d'achèvement, rendent parfois difficile l'identification et l'évaluation de ces litiges.

L'analyse de ces provisions devra faire l'objet d'une attention particulière du fait de leur fréquence, de leur caractère significatif et des délais de dénouement souvent longs.

L'auditeur devrait mettre en œuvre les procédures suivantes :

- Examen du dénouement des provisions constituées dans le passé ;
- Recherche des éléments justifiant l'existence et les fluctuations de provisions notamment par la circularisation des avocats ;
- Analyse des écarts entre les travaux en cours et les acomptes reçus. Un écart important peut être le signe d'un litige.

❖ Provisions pour pénalités de retard

Les provisions pour pénalités de retard sont constituées après mise en demeure émanant du client, lorsque le marché prévoit des pénalités de retard pour livraison hors délai et que la responsabilité de l'entreprise a été mise en cause ou est susceptible de l'être.

Ces pénalités doivent être provisionnées dès que leur versement paraît probable, chose qui n'est pas facile à déterminer, car un retard constaté à un moment donné peut parfois être rattrapé avant la livraison.

L'auditeur peut avoir recours aux contrôles suivants :

- Examiner le dénouement des provisions constituées dans le passé ;
- S'assurer que l'avancement réel des travaux correspond aux termes de contrats. Dans le cas contraire, examiner les modalités prévues au contrat et chiffrer le montant des pénalités correspondantes ;
- Analyser l'évolution des taux d'avancement par rapport aux périodes précédentes ;

- Analyser l'opportunité de constituer une provision en fonction du client concerné, de son historique et des commentaires de la direction.

❖ Provisions pour garantie

Loin de mettre fin à toutes les obligations de l'entreprise, la réception fixe même le point de départ des garanties légales de bon fonctionnement et décennale, que les entreprises sont tenues d'assurer.

Leur coût doit donc également être rattaché à la construction des ouvrages correspondant au moyen d'une provision pour risque.

Son montant repose sur des données statistiques mais il est limité, lorsque l'entreprise est assurée, à celui de la franchise prévue par la police d'assurance.

Cette provision doit être constatée, dans l'exercice au cours duquel ont été vendus les biens et a été donnée la garantie.

Par ailleurs, le coût des réserves émises par le client, lors de la réception, doit être rattaché au coût de l'ouvrage souvent par une dotation d'une provision pour charges. L'entreprise étant tenue à l'obligation du parfait achèvement doit effectuer les travaux nécessaires à leur levée.

❖ Provision pour fin de chantiers

Cette provision est destinée à faire face aux frais de fin de chantiers, c'est-à-dire, les terminaisons, le repliement, les indemnités de licenciement,... Cette provision concerne davantage les chantiers importants et les charges non connues avec précision.

II- Application de la démarche proposée au cas de la société X

Prise de connaissance générale de l'entreprise

Il est important de souligner que le cas pratique a été l'objet d'une mission durant le stage. A cet effet dans notre démarche, nous avons choisi de présenter des programmes de travail bien complets des sections qui font la spécificité des sociétés de promotion immobilière. Cependant, les tests qui n'ont pas été faits par nos propres soins durant la période d'apprentissage et/ou qui n'ont pas eu un aspect très significatif ne figureront pas dans le cas pratique ci-dessous dans un souci d'équilibre et de non surcharge de cette partie. Les données chiffrées figurant au niveau du contrôle des comptes ont été modifiées pour des raisons de confidentialité quand bien même le nom de la société n'ayant pas été mentionné.

Dans cette partie, bien connaître les activités et l'organisation de l'entreprise sera l'objectif principal. Elle consistera à évaluer de manière générale les zones de risques liées à l'environnement mais aussi aux activités de la société X.

1. Activités de la société X

La société **X** est une société immobilière filiale de la société **X Africa** au Maroc. Selon ses statuts, la société auditée a pour objet d'acquérir, louer et vendre des terrains et droits immobiliers. Elle se charge également de la mise en valeur de tous terrains, la construction seule, en participation ou en association avec toutes entreprises de construction, d'immeubles, de motels, de restaurants, d'installations balnéaires et autres installations connexes ouvertes au public. Elle est également responsable de l'exploitation par la location, la mise en gérance ou par tout autre moyen des biens appartenant à la société. De manière général, l'entreprise a pour objet toutes opérations commerciales, financières, industrielles, mobilières et immobilières se rapportant directement ou indirectement aux objets précédemment cités ou à tout autre objet similaire ou connexe ou susceptible d'en favoriser le développement sous quelque forme que ce soit.

Les projets immobiliers actuellement en cours peuvent être détaillés comme suit :

Le projet A, situé à 5 Km du centre de Marrakech, est un projet résidentiel de 508 logements d'une superficie variant entre 30 et 60m², distribués sous forme d'immeubles de deux à quatre étages, entourés de zone jardinées. A la date de ce jour, Seules quelques unités ne sont pas encore vendues dont la plupart fait l'objet actuellement de litige.

Le projet B est un complexe résidentiel de 4450 logements situé à Tamnsourt qui s'étendent sur 15.4 hectares. Ce projet se compose de 7 tranches ; les quatre premières déjà terminées représentent 3.710 unités.

Le projet C est un complexe touristique résidentiel qui se trouve sur un terrain situé sur la route de Marrakech à Agadir. Il s'étend sur une superficie de 23.000 m² et comprend deux parties :

- Un complexe résidentiel de 202 unités d'une superficie édifée de plus de 18.000 m², avec zone communautaire de 11.000 m². Ce complexe est déjà achevé.
- Appart -hôtels de 32 unités incluant un parking souterrain. Projet en arrêt pour le moment et qui pourrait être vendu en l'état actuel.

La société dispose également d'une réserve foncière constituée de deux terrains qui sont :

- Dar Mansour d'une superficie globale de 60.665 m²
- Diar Elhali d'une superficie de 24.763 m²

2. Relations liées

Comme mentionné au préalable, la société **X** est une société immobilière filiale de la société **X Africa** au Maroc, qui détient l'ensemble de ses actions. Elle est par ailleurs liée à ce groupe par une convention de commercialisation de certains projets immobiliers.

3. Comptabilité et fiscalité de la société X

La société X tient sa comptabilité conformément aux dispositions du Plan Comptable du Secteur Immobilier (PCSI) qui prévoient notamment l'inscription en stock des dépenses engagées au titre des projets immobiliers selon la méthode de l'inventaire permanent.

Elle est également soumise à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun de 30%. Il est à noter que la société a conclu une convention avec l'état pour construire 2500 logements économiques afin de bénéficier d'un nombre d'avantages fiscaux. Le prix de vente ne pourra pas excéder 200 KMAD. La société X n'a respecté ce contrat et la résiliation de cette convention s'est déroulée à travers un accord à l'amiable avec l'administration fiscale, en payant un montant forfaitaire de 25 MMAD et en abandonnant le crédit de TVA et les déficits fiscaux antérieurs.

4. Les immobilisations et le système informatique

Les immobilisations incorporelles consistent en logiciels informatiques et sont enregistrées à leur coût d'acquisition. Les immobilisations corporelles, quant à elle, sont composées de mobilier, matériel de bureau et de matériel informatique. Ces derniers sont comptabilisés à leur coût d'acquisition et sont amortis linéairement sur la durée de vie résiduelle probable pour le matériel de production acquis d'occasion et sur la durée d'utilisation estimée pour le matériel neuf. Ces durées sont de 10 ans pour le matériel et mobilier de bureau et 4ans pour le matériel informatique.

La société X se sert du logiciel SAGE pour assurer sa comptabilité. Elle utilise également un logiciel pour la paie et d'autres pour la gestion commerciale, immobilière et foncière.

5. Zones de risques détectées

Le secteur de l'immobilier dispose d'un certains nombres de risques relatifs au respect des dispositions de plan comptable sectoriel de l'immobilier PCSI nous retrouvons principalement l'évaluation des stocks et la constitution de provisions. En ce qui concerne le cas de la société X, nous avons pu relever d'autres risques propres à cette dernière.

- Le premier risque est lié à la diversité des activités de la société X : En effet, la société est une société de promotion immobilière mais travaille également dans le secteur touristique grâce à ses projets hôteliers, restaurants et installations balnéaires.
→ Afin d'éviter toute sorte d'erreurs au niveau des états financiers, une distinction et un suivi des différents projets touristiques et immobiliers s'imposent. L'auditeur se doit alors de s'assurer de l'existence de ce suivi sinon il doit être en mesure de prévoir les travaux complémentaires nécessaires.
- Le deuxième risque est lié à la bonne application de la procédure de passation des marchés : La société X suit les règles du cahier des clauses administratives CCAG lors des passation des marchés à ses sous-traitants. Elle fait appel aux appels d'offre ouverts, aux appels d'offres restreints (projets dont le montant est inférieur à 1 million de DHS) et enfin aux marchés complémentaires de gré à gré pou les cas d'urgence.

→ L'auditeur est tenu de vérifier le respect de la procédure de passation des marchés.

- Convention de commercialisation avec le groupe : Selon cette même convention, la société se charge de toutes les formalités et opérations relatives à la commercialisation de certains projets de la société mère. La société percevra une rémunération de 2,5% du montant de vente payable à la fin de chaque mois par chèque libellé au nom de la société ou par virement à son compte ouvert chez le groupe.

→ L'auditeur est tenu de veiller au respect des dispositions de cette convention.

Evaluation du contrôle interne

1. Résultats du contrôle interne

Après avoir mis en place le contrôle interne au sein de la société X, nous avons relevé plusieurs éléments :

Gestion des ressources humaines

Pour s'assurer de la bonne gestion des ressources humaines au sein de la société X, un test relatif aux dossiers individuels des salariés a permis de savoir que tous les documents et les pièces justificatives des salariés étaient en règle, disponibles et correctement réalisés. Nous avons également pu savoir qu'il n'y a pas de conflits de gestion pouvant affecter le recrutement, le suivi de carrière ou encore l'affectation du personnel.

Gestion et suivi des projets immobiliers

La société se charge de faire un suivi technique et commercial des projets dont elle dispose. Le suivi commercial consiste à recenser pour chaque projet les perspectives de commercialisation à terme. Le suivi technique par projet est responsable d'établir un budget et charges et leur avancement à la clôture de chaque exercice.

L'entreprise auditée tient des fiches détaillées de suivi des fournisseurs y compris les retenues de garanties. Toutefois, les travaux que nous avons effectués ont permis de relever l'absence d'un manuel de procédures et d'un suivi analytique par type de projet. En effet, aucune distinction n'est faite entre le coût moyen dégagé du mètre carré vendable du projet à vocation touristique et ce même coût pour les projets à vocation immobilière.

Gestion des marchés

Suite à un entretien avec la direction technique, nous avons pu vérifier les différentes étapes de la passation des marchés à savoir le lancement de l'offre à travers la publication dans le journal, la constitution de dossiers administratif et technique ainsi que l'offre financière, la réunion de la commission d'ouverture des plis et d'adjudication et finalement le procès-verbal des plis. En ce qui concerne les marchés restreints, l'entreprise X procède à l'envoi des consultations aux entreprises avec qui elle a déjà collaboré pour enfin retenir le moins disant. Pour les marchés complémentaires, la société X prend l'entreprise qui a travaillé sur le projet

initial pour accomplir les travaux complémentaires ou pour s'assurer de la bonne application des ajustements nécessaires.

La revue de toutes ces étapes-là nous a permis de conclure qu'aucun PV n'a été établi lors de cette procédure. Et afin de s'assurer que la passation de marchés suit les règles bien définies du CCAG, nous avons déroulé le test suivant :

Tableau 6 : Test de contrôle interne de la passation des marchés

Date du marché	Libellé	Montant TTC	Adjudicataires	1	2	3	4	5	6
14/03/2012	AB	11 000 000	BTP SA	✓	✓	X	✓	✓	✓
12/04/2012	CD	5 000 000	BINAA SA	✓	✓	X	✓	✓	✓
20/09/2015	EF	13 500 000	AMAL SA	✓	✓	X	✓	✓	X

1 : Pointé avec l'appel d'offre

2 : Pointé avec l'appel d'offre publié

3 : Pointé avec le dossier administratif

4 : Pointé avec le dossier technique

5 : Pointé avec l'offre financière

6 : Pointé avec PV d'ouverture des plis

✓ : Pointé conforme

X : Pointé non conforme

Le contrôle effectué par nos soins est non satisfaisant. En effet, les assurances, cautions définitives ou provisoires n'ont pas été communiquées par le client pour former le dossier administratif. De plus le PV d'ouverture de plis concernant le troisième marché n'a pas encore été établi par la direction.

2. Recommandations proposées

Après avoir testé le contrôle interne de l'entité, nous avons pu dégager les recommandations suivantes :

Renforcer la fonction de contrôle interne

La société X, et pour maîtriser au mieux ses activités, devra mettre en place un manuel des procédures pour attribuer à chaque personne, travaillant au sein de l'entreprise, une responsabilité et une tâche bien précises qu'ils se devront de respecter. Le respect de la procédure de passation de marchés devrait également constituer une priorité de la société en question.

Développement du système informatique

La société auditée doit modifier son système informatique pour assurer pertinemment certaines fonctions.

Elle doit ainsi mettre en place un système de gestion par métier qui permettrait d'assurer le suivi des marchés, la constatation du réalisé et du reste à effectuer, les provisions post achèvement, le déversement automatique ou semi-automatique de la gestion en comptabilité et enfin le rapprochement entre la comptabilité et tout le reste.

Elle doit également mettre en place un système informatisé qui serait en mesure gérer les contrats de vente en éditant de manière électronique les compromis de vente, en constatant et en comptabilisant l'avance client mais aussi en éditant les contrats de vente avec pré-numérotation séquentielle.

Travaux de contrôle des comptes

Pour chacune des sections traitées, nous allons présenter les objectifs de l'audit, le programme du travail suivi, quelques tests effectués ainsi qu'une conclusion permettant d'illustrer le résultat de l'audit.

1. Section Immobilisations

❖ Objectifs

- Les immobilisations existent et appartiennent à l'entreprise, qui les utilise dans le cadre de son activité ;
- Les éléments qui doivent être comptabilisés le sont ; les cessions et autres mouvements de sortie sont tous comptabilisés ainsi que les plus ou moins-values qu'ils ont générées ;
- Les montants immobilisés sont justes et ne comprennent pas d'éléments devant être comptabilisés en charges ;
- Les dotations aux amortissements constatées sont correctement calculées et comptabilisées.

❖ Programme de travail

- Préparer une lead des soldes au 31/12/2013 avec les chiffres comparatifs de l'exercice précédent ;
- Pointer les soldes avec le grand livre et la balance générale ;
- Expliquer les variations importantes ;
- Sur la base d'un sondage, vérifier l'existence, l'état et l'utilisation des immobilisations ;
- Rapprocher avec les pièces justificatives (bons de livraison, bons de réception ; bons de commande, factures...) ;
- S'assurer que l'entreprise établit des plans d'amortissements ;

- Calculer les dotations aux amortissements relatives à l'exercice en cours afin de valider les dotations comptabilisées par la société.

❖ **Illustration de tests**

Figure 1 : Lead des immobilisations

Lead des immobilisations- Amortissements

G10

Intitulés	Solde du 31/12/2013	Comptabilisé	Ecart	Amort 31/12/2012	Dotation 31/12/2013	Reprise 31/12/2013	Amort 31/12/2013	Comptabilisé	Ecart	VNC
Frais d'établissement	16 500,00	16 500,00	-	13 475,00				13 475,00	13 475,00	3 025,00
Immobilisations en Non Valeurs	16 500,00	16 500,00	-	13 475,00				13 475,00	13 475,00	3 025,00
Brevets, marques, droits et val similaires	25 946,00	25 946,00	-							
Fonds commercial										
Immobilisations incorporelles	25 946,00	25 946,00								
Terrains	75 000 000,00	75 000 000,00	-	750 000,00	750 000,00		1 500 000,00		1 500 000,00	73 500 000,00
Constructions	802 710,00	802 710,00		243 776,00			243 776,00		243 776,00	558 934,00
Installation tech, matériel et outillage	66 303,00	151 969,00	- 85 666,00	37 710,00			37 710,00		37 710,00	28 593,00
Matériel de transport										
Matériel, mobilier de bureau	144 744,00	1 279 597,00	- 1 134 853,00	448 861,00			448 861,00		448 861,00	434 909,00
Matériel informatique	739 026,00		739 026,00							
Autres immo corporelles										
Immo corporelles en cours										
Exos anté				13 253,00			13 253,00		13 253,00	- 13 253,00
Immobilisations corporelles	76 752 783,00	77 234 276,00	- 481 493,00	1 480 347,00	750 000,00		2 243 600,00		2 243 600,00	74 509 183,00

Le calcul des dotations s'est fait comme suit :

Tableau 7 : Calcul des dotations d'amortissement

Libellé	Date d'acquisition	Prix d'acquisition	Amorts antérieurs	Taux	Durée	Dotation s 2013	Amortissements cumulés	VNC
---------	-----------------------	-----------------------	----------------------	------	-------	--------------------	---------------------------	-----

Micro-ordinateur	01/02/2012	15 000	3 437,5	25%	4 ans	3750	7187,5	7812,5
Installation technique	01/01/2013	120 000	0	10%	10 ans	12 000	12 000	108 000
Construction bureau	01/05/2011	95 000	7 917	5%	20 ans	4750	12 667	82 333

❖ Conclusions

Nos travaux nous ont permis de conclure que la société n'a pas comptabilisé séparément la valeur du terrain et celle de la construction afférente à son siège et a constaté les dotations aux amortissements sur le montant global. Les autres travaux n'ont pas révélé d'anomalie significative.

2. Sections Ventes et clients

❖ Objectifs

Tous les produits sont correctement comptabilisés ;

- Le principe de comptabilisation des produits est correctement appliqué et est en adéquation avec les normes comptables en vigueur ;
- Les chevauchements de fin de période (cut-off) sont correctement appréhendés ;
- Les comptes clients sont constitués de ventes non recouvrées et appartiennent à la société ;
- Tous les recouvrements de créances sont correctement comptabilisés ;
- Les avoirs et autres crédits sont justifiés et correctement calculés ;
- Les provisions pour créances douteuses sont correctement évaluées.

❖ Programme de travail

Dans le but de valider le chiffre d'affaires, il y a eu lieu de :

- Clarifier les conditions de reconnaissance du chiffre d'affaires en analysant les particularités liées au secteur d'activité de la société ;
- Effectuer un calcul de la marge par projet et expliquer les marges négatives ;
- Rapprocher le chiffre d'affaires issu de l'extraction commerciale à la comptabilité au 31 décembre 2013 ;
- Vérifier le nombre d'unités vendues en faisant un bouclage de stock en unités ;
- Effectuer un test de Cut-off sur les ventes comptabilisées en 2013 ;
- Visiter par sondage certains appartements ayant le statut « disponible » et vérifier qu'ils ne sont pas encore vendus ;

- S'assurer de la conformité des prix de ventes déclarés par rapport aux tarifs fixés par le Management de la société X;
- Examiner par sondage les dossiers de réservations et de désistements des clients ;
- Examiner les remises accordées aux clients sur les prix de ventes.

Tandis que pour vérifier l'exhaustivité et la valorisation des comptes clients, il fallait :

- Rapprocher la balance des comptes individuels, le grand-livre clients et l'analyse des comptes clients.
- Examiner les avances des clients et analyser leur ancienneté ;
- Analyser l'ancienneté des créances chez les notaires ;
- Circulariser les notaires en leur demandant des informations concernant aussi bien les ventes effectuées en 2013 que les soldes en cours ;
- Examiner les situations de désistements eus égard aux dispositions contractuelles et juridiques en vigueur.

❖ Illustration de tests

Tableau 8 : Ventilation du CA et calcul de la marge selon le projet

Projets	CA en 2013 en KMAD	Coûts des unités vendues	Marge en valeur 2013	Marge en % 2013
Projet A	6 143	5 131	1 013	20%
Projet B	102 500	169 000	-66 500	- 40%
Total général	108 643	174 131	-65 487	-38%

Tableau 9 : Ancienneté des avances des clients

	Projet A		Projet B	
	Unités	Montants	Unités	Montants
2012			2	60
2011	1	50		
2009	15	564		
Sous-total	16	614	2	60
Total	18 (unités)		674 (KMAD)	

❖ Conclusions

La société X a réalisé une marge négative significative sur les ventes du projet B à hauteur de (-66 500 KMAD) ainsi qu'une marge positive sur le projet A de l'ordre de 1 013 KMAD.

Notre Test de cut-off sur les ventes comptabilisées en mois de décembre 2012 a permis de constater que certains contrats de ventes comptabilisés en décembre 2011 ont été enregistrés à la Conservation Foncière courant le mois de Janvier 2013. A cet effet, il convient de préciser que la reconnaissance du chiffre d'affaires est effectuée au moment de la signature du contrat

chez les notaires. Toutefois, la revue des ventes comptabilisées en décembre 2013 et janvier 2014 n'a pas relevée de remarques particulières.

Le rapprochement entre le chiffre d'affaires comptabilisé et celui issu du logiciel commercial n'a pas relevé d'anomalie significative. De même, le test de bouclage en nombre d'unités a fait ressortir un écart de 3 unités qui correspondent aux unités « A » livrées à soi-même par la société X pour une valeur de 450 KMAD. Ces trois unités sont utilisées actuellement comme un bureau commercial à Marrakech.

L'analyse de l'ancienneté des créances chez le notaire dont le montant s'élève au 31 décembre 2013 à 12.137 KMAD a permis de constater que la partie de ces créances dépassant six mois s'élève à 830 KMAD. Nous n'avons reçu aucune réponse de la part des notaires; Par conséquent, nous ne sommes pas en mesure d'exprimer une opinion sur la réalité et l'exhaustivité de ce compte.

L'analyse de l'ancienneté des avances des clients dont le montant s'élève au 31 décembre 2013 à 2 125 KMAD, fait ressortir des avances antérieures à l'exercice 2013 pour un total de 674 KMAD.

3. Section Stocks projets achevés, projets en cours et terrains

❖ Objectifs

- Les stocks sont correctement appréhendés et comptabilisés, existent, appartiennent à l'entreprise ;
- La valorisation des stocks est correctement calculée, à l'aide d'une méthode admise par les normes comptables en vigueur (FIFO, PUMP) ;
- Les chevauchements de fin de période sont correctement appréhendés ;
- L'évaluation des stocks est justifiée : les provisions pour dépréciation estimées nécessaires sont comptabilisées.

❖ Programme du travail

- Examiner les procédures liées au suivi des dépenses des projets en cours ;
- Effectuer un bouclage de stock en nombre d'unités ;
- Visiter les projets en cours et s'assurer de la cohérence des travaux en cours par rapport aux soldes du bilan ;
- Demander des « Certificats de propriété » des terrains et s'assurer que ces derniers sont au nom de Mixta Maroc à la date de clôture ;
- Valider l'imputation des charges financières sur les coûts des stocks en cours ;
- Procéder à la validation de la méthode de détermination de la valeur de déstockage par m² ;

- Tester, par voie de sondages, la valorisation de cette valeur de déstockage et justifier les écarts éventuels ;
- Examiner le rapport émis par le consultant externe au titre de l'évaluation des différents projets et terrains et identifier les éventuelles dépréciations à constater ;
- Examiner également la marge actuelle réalisée sur les différents projets et corroborer les résultats obtenus par rapport au rapport d'évaluation précité. Tenir compte également des prix des unités déjà réservées ;
- Vérifier sur la base des travaux ci-dessus s'il y a lieu de constituer des provisions complémentaires pour dépréciation des stocks ;

❖ Illustration de tests

Tableau 10: Rapprochement de la valeur du stock comptabilisé au 31 décembre 2013 à sa valorisation telle qu'elle ressorte du rapport d'évaluation du cabinet externe

Projet	Nombre d'unités	Valeur brute	Dépréciation au 31/12/2013	Valeur actuelle après dépréciation	Valeur actuelle Rapport externe
Projets finis					
Projet A	496	109 120 000	-744 000	108 376 000	108 376 000
Sous total Projet fini	496	109 120 000	-744 000	108 376 000	108 376 000
Projets en cours					
Alpha B		424 500 000		424 500 000	396 520 000
Sous total Projet en cours		424 500 000		424 500 000	396 520 000
Total Stocks		533 620 000	-744 000	532 876 000	504 896 000

❖ Conclusions

La société X a réalisé une marge négative sur les ventes du projet B à hauteur de (-66 500 KMAD). A cet effet, une provision pour dépréciation complémentaire des appartements achevés et stockés au niveau de ce projet doit être constatée, en se basant sur les taux de marge observés en 2013. La reconstitution des charges d'intérêts transférées au coût du projet B relatif à l'emprunt de financement du projet, fait ressortir une sous-évaluation de 350 KMAD. En effet, cet écart est dû à l'utilisation d'une clé de répartition différente à celle retenue pour l'affectation des autres charges, à savoir la surface planchée.

4. Section Emprunt

❖ **Objectifs**

- Tous les emprunts et dettes assimilées, y compris les intérêts, sont comptabilisés et correctement calculés ;
- Les emprunts et dettes comptabilisés correspondent à la réalité des engagements de la société ;
- Les principes comptables utilisés correspondent aux normes en vigueur.

❖ **Programme de travail**

- S'assurer de la justification des soldes des emprunts à la clôture de l'exercice ;
- Rapprocher les restants dus des emprunts à fin décembre 2013 inscrits en comptabilité à ceux figurant sur les tableaux d'amortissement ;
- S'assurer du respect des conditions de remboursement des emprunts tel que prévus dans le contrat ;
- Circulariser les banques et les sociétés du Groupe ;
- Procéder à la validation du calcul des charges d'intérêt inscrites en résultat et s'assurer de leurs exhaustivités ;
- S'assurer de la valorisation des emprunts libellés en devise ;
- S'assurer du respect des dispositions fiscales liées aux emprunts octroyés par des bailleurs de fonds étrangers.

❖ **Conclusion**

Les travaux d'audit que nous avons réalisés n'ont pas révélé d'anomalie significative.

5. Section Trésorerie

❖ **Objectifs**

- Les disponibilités existent et sont réellement disponibles pour permettre à la société de remplir ses engagements ;
- Les chevauchements de fin de période sont correctement appréhendés tant pour les encaissements que pour les décaissements ;
- Les comptes bancaires sont rapprochés de la balance générale et les éléments en rapprochement sont justifiés.

❖ **Programme de travail**

- S'assurer de l'existence des états de rapprochement bancaire mensuels pour l'ensemble des comptes bancaires ouverts au nom de la société ;
- S'assurer de l'existence de PV de caisse à la fin de chaque mois et des contrôles inopinés ;

- Vérifier la concordance des soldes figurant sur les états de rapprochement bancaires avec les soldes comptables et les extraits de relevés bancaires et vérifier l'exactitude arithmétique des rapprochements ;
- Analyser l'ancienneté et le bien fondé des suspens figurant au niveau des états de rapprochement du mois de décembre 2013 ainsi que leurs dénouements sur l'exercice 2014 ;
- S'assurer du respect des limites d'alimentation (Procédure interne) et des dépenses par caisse (Dispositions fiscales en vigueur).
- Circulariser les banques et analyser les engagements hors bilan

❖ **Illustration de tests**

Tableau 11 : Analyse des suspens bancaires

Libellé banque	Solde BG au 31.12.13	Total suspens	Suspens Apurés	Rappro exact?	Rappro signé?	analyse de l'apurement		analyse de l'antériorité
						% apurement	commentaires	
BMCE	74 648	35 693	35 693	Oui	Non	100%	Satisfaisant	
Libellé Opérations						Année		Apurement
LCN N°07737933							2013	35,693.00

❖ **Conclusion**

L'analyse de l'ancienneté des suspens bancaires fait ressortir un suspens antérieur à l'exercice 2013 pour un montant global de 35 KMAD. Ce suspens correspond à une lettre de change émise par la société X.

6. Sections Charges et Fournisseurs

❖ **Objectifs**

- Toutes les charges sont correctement comptabilisées ;
- Le principe de comptabilisation des charges est correctement appliqué et est en adéquation avec les normes comptables en vigueur ;
- Les chevauchements de fin de période (cut-off) sont correctement appréhendés ;
- Les comptes fournisseurs sont constitués d'achats non payés ;
- Toutes les sommes sont correctement comptabilisées.

❖ **Programme de travail**

- Effectuer une revue analytique des comptes de charges ;

- S'assurer que toutes les charges relatives aux différentes catégories de transactions sont correctement comptabilisées ;
- Contrôler par voie de sondages les autres charges externes ;
- S'assurer de l'exhaustivité des comptes de charges et du respect du Cut-Off ;
- Mettre en œuvre les diligences permettant de s'assurer que les soldes des comptes de charges résultent bien de l'enregistrement intégral des transactions et des prestations réalisées au cours de l'exercice comptable considéré ;
- Vérifier la présentation des comptes fournisseurs et comptes rattachés au bilan ;
- S'assurer de la justification des soldes à la clôture de l'exercice et de l'ancienneté des dettes fournisseurs ;
- Valider les règlements subséquents des dettes fournisseurs ;
- S'assurer de la réalité et l'exhaustivité des retenues de garantie ainsi que leur dénouement ;
- Contrôler par sondage les principaux comptes fournisseurs factures non parvenues, leur ancienneté, les pièces justificatives, leur dénouement sur la période suivante ;
- Circulariser les fournisseurs de la société.

❖ **Illustration de tests**

Tableau 12 : Lead comptes « Achats -Fournisseurs »

	Solde au 31/12/2013	Solde au 31/12/2012	Variation en valeur	Variation en %
Frs débiteurs	0	0		
Frs créditeurs	5 236 584	8 118 995	-2 882 412	-36%
Achats non consommés de mat & fournitures	51 317 933	34 153 485	17 164 448	50%
Autres charges externes	3 969 599	4 649 052	-679 453	-15%

Tableau13 : Test de réalité des charges comptabilisées

Fournisseur	Fac n°	Mentions fiscales correctes	Date Fac	Imputation comptable	Montant facture	Montant comptabilisé
LCP	07/2013	✓	03/02/2013	61263 Achat des prestations de service	56 291,67	56 291,67
Metassi Industry	2013/206	✓	23/04/2013	61263 Achat des	100 000	100 000

				prestations de service		
GIAT	55/2013	✓	14/11/2013	61263 Achat des prestations de service	133 200	133 200

❖ Conclusions

Les tests effectués par nos soins n'ont révélé aucune anomalie.

Conclusion

La mission d'audit d'une opération de promotion immobilière est souvent délicate lors des premières interventions, car elle recouvre de multiples aspects: économiques, financiers, juridiques, comptables et fiscaux.

Les particularités de l'opération de construction pour la vente nécessitent, au-delà des connaissances générales que possède le réviseur en matière d'audit, d'avoir une démarche plus adaptée aux pratiques qui caractérisent cette activité.

Par ailleurs, l'absence d'une norme d'audit spécifique à ce secteur, ne facilite guère la tâche à l'auditeur pour l'accomplissement de sa mission d'audit.

Ainsi, l'approche d'audit par les risques adaptée au secteur immobilier développée au sein de rapport, apporte à l'auditeur un complément nécessaire à l'exécution de sa mission. Cette technique d'audit semble en effet applicable à la révision des entreprises ayant un cycle d'exploitation très long et des opérations ponctuelles à forte intensité capitalistique.

L'approche par les risques est une aide précieuse ; il ne faut pas négliger cependant, l'aspect notable de la bonne planification de nos interventions, la qualité de nos relations avec nos interlocuteurs et la coopération avec d'éventuels auditeurs internes.

La Maîtrise ainsi acquise dans l'audit des opérations immobilières ne doit pas écarter les contrôles classiques qui pourront également être mis en œuvre.

Bibliographie

➤ **Textes comptables:**

- ✖ Loi comptable 9-88 relative aux obligations comptables des commerçants
- ✖ Code Général de Normalisation Comptable
- ✖ Plan Comptable Sectoriel Immobilier

➤ **Textes Fiscaux :**

- ✖ Code Général des Impôts 2013
- ✖ Loi des finances n°22-12 pour l'année budgétaire 2013

- **Mémoires de fins d'études du cycle normal de l'ISCAE**

- **Sites Internet :**
 - ✖ http://www.amai.ma/fiscalite_immo.php : Site de l'Association Marocaine des Agences Immobilières
 - ✖ <https://www.marchespublics.gov.ma/pmmp/spip.php?rubrique6&lang=fr> : Portail Marocain des Marchés Publics
 - ✖ <http://www.mhu.gov.ma/Pages/Habitat/Habitat-Social.aspx> : Site du Ministère de l'Habitat, de l'Urbanisme et de la Politique de la Ville
 - ✖ <http://www.fnpi.net.ma/images/pdf/02/Immobilier-en-chiffres-MAI2014.pdf> : Site de la Fédération Nationale des Promoteurs Immobiliers
 - ✖ <http://portail.tax.gov.ma/wps/portal> : Site de la Direction Générale des Impôts

- **Ouvrages**
 - ✖ Controlor & Auditor par Gérard Valin, Jean-François Gavanou et Joëlle Le Vourc'h

- **Revue et publications**
 - ✖ Etude perspective sur le secteur immobilier résidentiel à l'horizon 2020 : Ministère de l'Habitat, de l'Urbanisme et de l'Aménagement de l'espace
 - ✖ Guide pratique de l'audit publié par l'Ordre des Experts Comptables

Annexe 1 : Présentation de KPMG

KPMG est un réseau mondial de prestations de services d'audit (Audit), fiscaux (Tax) et de conseil (Advisory). En 2013, KPMG employait près de 155 000 personnes dans 155 pays et a généré un chiffre d'affaires consolidé de 23,4 milliards de dollars. En France et à l'international, KPMG est l'un des Big Four de l'audit avec Deloitte, PwC et EY. Il se situe en 4e place des Big Four en termes de chiffre d'affaires à l'échelle de la planète.

KPMG est le premier groupe français de services pluridisciplinaires (audit, expertise comptable et conseil). Il est présent dans 217 villes en France. Le cabinet accompagne des grandes entreprises aux plus petites dans leurs problématiques liées aux chiffres, parmi lesquelles, 200 sociétés cotées ou entités d'intérêt public et près de 30% des PME de plus de 50 salariés.

Un peu d'histoire

Le réseau de KPMG International est né en 1987 après la fusion de Peat Marwick International et de Klynveld Main Goerdeler, et de leurs cabinets membres respectifs.

Principaux membres fondateurs

Quatre grands acteurs ont joué un rôle déterminant dans la formation de KPMG. Il s'agit des membres fondateurs de l'organisation telle qu'elle est aujourd'hui.

- **Klynveld** Piet Klynveld a fondé le cabinet d'experts comptables Klynveld Kraayenhof & Co. à Amsterdam en 1917.
- **Peat** William Barclay Peat a fondé le cabinet d'experts comptables Peat & Co. à Londres.
- **Marwick** James Marwick a fondé le cabinet d'experts comptables Marwick, Mitchell & Co. à New York en 1897.
- **Goerdeler** Reinhard Goerdeler a été le premier président de l'International Federation of Accountants et président du conseil chez KPMG. On lui attribue le travail préparatoire ayant mené à la fusion de Klynveld Main Goerdeler.

Présidents de KPMG International

Sir Michael Rake : 2002-2007 (Royaume-Uni)

Timothy P. Flynn : 2007-2011 (États-Unis)

Michael J. Andrew : depuis le 1er octobre 2011 (Australie)

En 2006 : constitution d'un réseau européen KPMG Europe LLP né de la fusion de KPMG UK et KPMG Germany, en 2007 la Suisse rejoint KPMG LLP, puis l'Espagne en 2008 et enfin le Luxembourg en 2009. KPMG Europe LLP emploie près de 30 000 personnes.

Chiffres clés

Dans le monde en 2013

- 155 pays
- 155 000 collaborateurs
- CA : 23,4 milliards \$

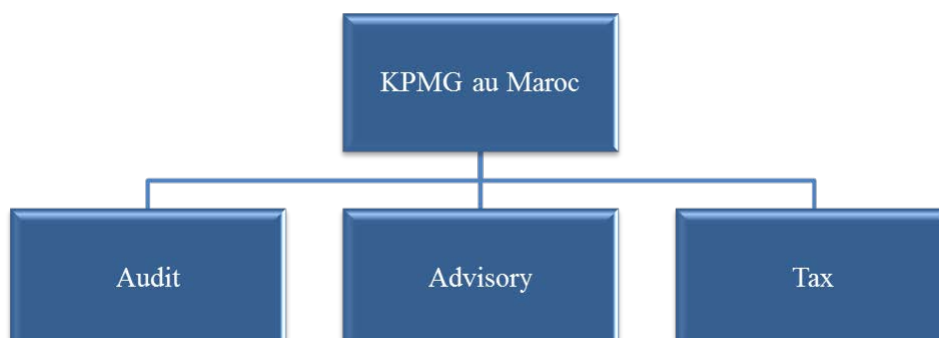
En France en 2013

- 217 implantations
- 8 300 collaborateurs
- 1000 recrutements sont prévus en 2014 contre 1350 en 2013 suivant le "Palmarès des entreprises qui recrutent du Figaro".
- CA : 894 millions €
- Plus de 70 000 clients parmi lesquels : 200 sociétés cotées ou entités d'intérêt public, 30 % des PME de plus de 50 salariés, 6 300 associations et entités de l'économie sociale et solidaire, 47 000 petites entreprises et professions libérales et 6 000 références dans les collectivités publiques.

KPMG au Maroc

KPMG au Maroc est membre à part entière de KPMG International, opère depuis 1980 et compte parmi ses clients les références les plus prestigieuses du Maroc. Le cabinet réunit 12 associés ayant tous accompli leur carrière professionnelle au sein de KPMG au Maroc et disposant d'une expérience de 14 à 35 ans.

KPMG au Maroc dispose d'un portefeuille clients comptant plus de 350 références dans tous les secteurs majeurs de l'activité financière et économique au Maroc. Il a aussi été un partenaire très actif dans toutes les réformes fiscales, financières, comptables et du droit des sociétés opérées par les pouvoirs publics et les institutions de réglementation, de régulation et de contrôle. Les associés de KPMG Maroc ont tous fait partie des instances et commissions appelées par les autorités compétentes pour appuyer les processus de réforme.



KPMG au Maroc est présent à Rabat (siège social) et à Casablanca. Son effectif s'élève à 160 personnes donc 122 à Rabat.

Activités de KPMG Maroc

KPMG Maroc est l'un des principaux prestataires de services auprès des entreprises et autres organismes et afin de mieux répondre aux besoins spécifiques de chaque client, il a adopté une organisation par secteur d'activité doublée d'une structure par métier. Les services proposés ci-dessous sont réalisés soit par les équipes locales de KPMG Maroc, soit en coopération avec des équipes d'autres firmes membres de KPMG International.

L'audit : il s'agit des audits légaux et contractuels (commissariat aux comptes, commissariat aux apports et à la fusion, examen d'opérations financières et émission de rapports selon les normes nationales et internationales.) selon une méthodologie en quatre phases principales :

- L'analyse des enjeux et des domaines critiques propres à votre organisation,
- L'évaluation du contrôle interne,
- La mise en place de nos procédures d'audit,
- La validation de l'information financière et opinion d'audit.

Le conseil : KPMG a développé une offre de services visant à assister ses clients dans leurs initiatives d'amélioration des performances opérationnelles et financières, dédiés à l'assistance aux projets de transformation, d'optimisation et d'évolution des entreprises. KPMG couvre différents domaines du conseil :

Domaine	Activités
Secteur public	Gestion budgétaire et comptable Fiscalité locale Evaluation financière Audit des performances
Organisation, évaluation et pilotage	Diagnostic de systèmes d'organisation Cartographie des processus Optimisation des processus Rédaction de procédures Pilotage et contrôle de gestion Comptabilité analytique Inventaires physiques
Management et gestion des ressources humaines	Organisation de la fonction RH, reengineering des processus et manuel de procédure
Audit interne, contrôle interne et gestion des risques	Mise en place de structure d'audit interne

	Elaboration de manuels et de guides d'audits interne Evaluation des dispositifs de contrôle interne Cartographie des risques Mise en place de processus de management des risques
Système d'information	Systèmes et outils décisionnels Schémas Directeurs informatiques Assistance à maître d'ouvrage Audit de sécurité

La fiscalité : la méthodologie fiscale de KPMG repose sur une analyse continue des répercussions à long terme des décisions fiscales en tenant compte des tendances qui influent sur la réglementation et l'administration fiscale du pays et à l'échelle mondiale. Ses principaux domaines d'intervention sont :

- Gestion fiscale de l'entreprise
- Fiscalité des restructurations
- Fiscalité des distributions Prix de transfert
- Fiscalité des expatriés
- Gestion fiscale patrimoniale
- Contentieux fiscal

La complexité et la longueur du cycle de la promotion immobilière constituent des zones de risque considérables et significatives que l'auditeur se doit de cerner dans le cadre de sa mission d'audit. Le présent mémoire propose une démarche d'audit basée sur l'approche par les risques comme méthode d'audit comptable et financier des sociétés d'immobilier. Il expose les diligences à dérouler pour couvrir les zones de risques liées à ce secteur particulier et montre également les différents aspects réglementaires que l'auditeur doit prendre en considération lors de la réalisation de sa mission d'audit.

The complexity and length of the cycle of development of real estate companies are areas of considerable and significant risk that the auditor must identify during his audit mission. This thesis proposes a risk-based approach as an accounting and financial audit of real estate companies. It outlines the steps to be conducted to cover the areas of risk related to that particular sector. It also shows the various regulatory aspects that the auditor should consider when conducting its audit mission.

L'audit : est l'examen d'une information par un professionnel indépendant utilisant une méthodologie spécifique d'investigation mise en œuvre par référence à des normes de travail dans le but d'émettre une opinion sur cette information.

Audit comptable et/ou financier : L'audit a pour objectifs de permettre à l'expert-comptable d'attester de la régularité et de la vérité et sincérité des comptes annuels et de l'image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de l'entreprise à la fin de l'exercice.

Le contrôle interne : est l'ensemble des mesures d'auto contrôle, comptables ou autres, que la direction définit, applique (et fait appliquer) et surveille sous sa responsabilité afin d'assurer la maîtrise de ses opérations et la sauvegarde du patrimoine de l'entreprise.

Le contrôle des comptes : consiste à comparer les chiffres des comptes annuels avec divers justificatifs qui vont servir de preuves : actes notariés, factures d'achats ou de ventes, bon de commandes et de livraison, relevés bancaires, fiches de paie...Le contrôle des comptes revient toujours à justifier un chiffre par une pièce comptable ou par tout autre élément probant.