

IMPACT DE L'ADOPTION DES NORMES COMPTABLES INTERNATIONALES IAS/IFRS SUR LES COMMUNICATIONS FINANCIERES DES GROUPES IMMOBILIERS AU MAROC

IMPACT OF THE ADOPTION OF INTERNATIONAL ACCOUNTING STANDARDS IAS/IFRS ON FINANCIAL COMMUNICATIONS OF REAL ESTATE GROUP IN MOROCCO

HAMZANE ABDELLATIF

Doctorant

Ecole Nationale de Commerce et de Gestion

Université Hassan 1^{er}

Laboratoire des Etudes en Finance, Comptabilité et Gestion

Settat, Maroc

Hamzane_abdellatif@yahoo.fr

NEZHA BAGHAR

Enseignant chercheur

Ecole Nationale de Commerce et de Gestion

Université Hassan 1^{er}

Laboratoire des Etudes en Finance, Comptabilité et Gestion

Settat, Maroc

Nezha_baghar@yahoo.fr

Date de soumission : 17/10/2019

Date d'acceptation : 13/12/2019

Pour citer cet article :

ABDELLATIF H. & BAGHAR N. (2019) « Impact de l'adoption des normes comptables internationales IAS/IFRS sur les communications financières des groupes immobiliers au Maroc », Revue du contrôle, de la comptabilité et de l'audit « Numéro 11 : Décembre 2019 / Volume 4 : numéro 3 » pp : 108 - 128

Digital Object Identifier : <https://doi.org/10.5281/zenodo.3594528>

Résumé

Considéré comme l'un des piliers de la communication institutionnelle, la communication financière constitue le moyen par lequel sont véhiculées des informations susceptibles de satisfaire différentes parties prenantes, de servir les objectifs économiques et sociaux et d'aider à la prise de décision.

Les normes IAS/IFRS sont présumées donner une information plus uniforme, pertinente et reflétant au mieux la situation financière des groupes.

Dans cet article, nous tenterons d'analyser l'impact induit par l'adoption des normes comptables internationales IAS/IFRS sur le contenu et la richesse des communications financières des groupes immobiliers faisant appel public à l'épargne au Maroc.

En synthèse, la mise en place des normes IAS/IFRS a permis un saut qualitatif et quantitatif du contenu des communications financières qui est devenu plus riche, plus pertinent, plus transparent pour la prise de décision. Il a impacté également de manière notable la comparabilité des états financiers des groupes immobiliers aussi bien au niveau national qu'international.

Mots clés : IAS/IFRS ; groupes immobiliers ; qualité de l'information comptable ; transparence ; pertinence du contenu informationnel.

Abstract

The financial communication is considered as the major pillar of institutional communication. It's the mean through which information is presented that can satisfy different stakeholders, to serve economic and social objectives and to assist in decision-making. The IAS/IFRS norms are presumed to provide more consistent, relevant information and better reflect of the financial situation of the groups.

In this article, we will try to study the impact of the IAS/IFRS adoption on the financial communications of real estate groups capital market- oriented.

In summary, the implementation of the IAS/IFRS norms has enabled a qualitative and quantitative leap in the content of financial communications which has become more riche, more relevant, and more transparent for decision-making. It also had a significant impact on the comparability of the financial statements of real estate groups, both nationally and internationally.

Keywords : IAS/IFRS ; real estate groups ; accounting information quality ; transparency - relevance of informational content

INTRODUCTION

Depuis plusieurs années, le Maroc a fait de l'ouverture sur l'international un choix stratégique irrévocable. Toutefois, le pays ne peut aspirer à une insertion réussie dans le système mondialisé sans disposer de préalables sur plus qu'un niveau.

Parmi les opérateurs qui accompagnent le Maroc dans ses orientations stratégiques d'ouverture à l'international, nous trouvons les groupes immobiliers. En effet, le secteur immobilier est un véritable fleuron national et joue un rôle de taille dans l'économie marocaine en contribuant à la création de richesse du pays à hauteur de 6,3% au niveau du Produit intérieur brut (PIB) une contribution directe à hauteur de 6,3% du Produit intérieur brut (PIB)¹.

Le secteur immobilier a également connu des introductions en bourse spectaculaires ayant été marquée par le Groupe Alliances, Balima, Douja Prom Addoha, Résidence Dar Saada, ce qui dynamise également la place boursière et financière marocaine. Il s'agit alors d'un secteur voué à la transparence.

Or, la divergence des référentiels comptables adoptés par les groupes immobiliers faisant appel public à l'épargne, a rendu la comparabilité des états financiers difficile voir un fardeau pour les investisseurs. Hoarau précise que la comparabilité des informations financières revêt une importance capitale dans le meure où elle permet une « *une meilleure allocation des ressources à l'échelon mondial et à une réduction des coûts de transaction* ». (Hoarau, 1995, p. 87).

Après plus de dix années de l'entrée en vigueur des normes comptables internationales IAS/IFRS, un rapport² d'évaluation de l'application des normes IFRS a été remis par la commission européenne au parlement européen en juin 2015. Ce rapport a mis en évidence la contribution forte et notable des normes comptables internationales IAS/IFRS en matière de renforcement de la transparence et la comparabilité des états financiers tant au niveau de la qualité comptable que de la pertinence de l'information financière.

De ce qui précède, nous pouvons déduire que les groupes immobiliers au Maroc, notamment les groupes faisant appel public à l'épargne contribue pleinement au développement du

¹ "D'après intervention de Fatna Lkhiyel Secrétaire d'état chargée de l'Habitat, lors d'une rencontre sur le thème "l'investissement au Maroc", organisée dans le cadre de l'édition 2019 du Festival de l'immobilier de Dubaï,

² Rapport de la commission au parlement européen et au conseil évaluation du règlement (ce) n° 1606/2002 du 19 juillet 2002 sur l'application des normes comptables internationales

secteur immobilier au Maroc et, par transition, au développement de l'économie marocaine. Afin d'être hissé au rang des groupes immobiliers solides à l'échelle mondiale et être compétitif, les groupes immobiliers marocains sont appelés à s'inscrire dans une démarche d'amélioration continue et d'innovation de leurs outils de gestion et de production afin de gagner en compétitivité. Ces améliorations et développements continus sont conditionnés par de pratique de veille et de comparaison avec les concurrents aussi bien au niveau national, régional qu'international, mais aussi, au plan juridique, économique, technique, comptable et financier... Pour ce dernier volet, la comparaison ne peut être possible que s'elle est effectuée en retenant des bases comparables, d'où la nécessité d'avoir un référentiel unique, mais surtout reconnu chez les opérateurs nationaux et internationaux.

A travers notre article, nous nous inscrivons dans une logique exploratoire en vertu de laquelle nous étudierons l'impact des normes comptables internationales sur le contenu informationnel des groupes immobiliers faisant appel public à l'épargne en élaborant une analyse des chiffres comptables des communications financières afin d'examiner le degré de leur comparabilité et leur conformité aux dispositions réglementaires en vigueur.

D'où, notre problématique peut être formulée comme suit : « **Dans quelle mesure l'adoption des normes comptables internationales IAS/IFRS impacte la pertinence, la transparence et la comparabilité du contenu informationnel des communications financières des groupes immobiliers faisant appel public à l'épargne?** »

Dans cette perspective, nous allons entamer notre article par un cadre conceptuel permettant de servir de base à la clarification des principaux concepts afférents à notre recherche, ensuite nous présenterons notre revue de littérature dans laquelle nous mettons en évidence l'importance des communications financières dans un processus de comparabilité des chiffres comptables et de prise de décisions financières et économiques. Après avoir balisé la méthodologie empruntée, nous présenterons, enfin, les résultats de notre étude exploratoire en synthétisant par des recommandations.

1. Cadre conceptuel

Avant d'entamer cet article, il convient de dresser un cadrage conceptuel afin de préciser le sens que l'on veut attribuer aux différentes notions composant notre problématique. Dans le tableau N°1 ci-dessous, nous présentons une clarification des principaux concepts afférents à notre recherche.

Tableau N°1 : Concepts clés

Concept	Définition
Contenu informationnel	Il s'agit du flux d'informations généré par l'entreprise d'une manière périodique au profit du marché pour des fins de compréhension, d'analyse et d'évaluation de la situation financière et de prise de décision pour les investisseurs.
Communication financière	Elle peut être définie comme l'ensemble des actions de communication réalisées par des entreprises ou organismes de placement et ayant trait à leur activité et résultats économiques et financiers.
Pertinence	Elle se réfère à la qualité de ce qui est adapté exactement à l'objet dont il s'agit.
Conformité	La conformité est l'état de ce qui présente un accord complet, une adaptation totale. La conformité est un terme employé en droit et en gestion de la qualité. Il est répandu en banque et en assurance. (Wikipédia.org)
Transparence	La transparence porte sur la connaissance des décisions et leurs motivations, sur la façon dont elles sont prises, sur les coûts réels des projets, sur les questions de sécurité du fait d'une activité ou d'un projet, sur l'accès à l'information, etc.
Vérifiabilité :	La vérifiabilité consiste à fournir aux utilisateurs l'assurance que l'information donne une image fidèle des phénomènes économiques qu'elle prétend représenter. Igalens (2004) indique que cette vérification a pour objectif de conduire à un niveau d'assurance pour formuler un jugement sur la qualité de l'information et de décrire la confiance qu'un professionnel indépendant accorde à cette information.
Compréhensibilité	La compréhensibilité est la qualité de l'information qui permet aux utilisateurs d'en comprendre la signification. La compréhensibilité se trouve accrue lorsque l'information est classée, définie et présentée de façon claire et concise. Elle dépend de la capacité des utilisateurs à comprendre cette information.

Source : Auteurs

2. Revue de Littérature :

2.1 La comptabilité au service de la communication financière :

Aujourd'hui, force est de constater que la quête de la transparence devient un enjeu majeur et crucial largement attendu par le marché financier (Perotti & Von Thadden, 2003 ; (Charron, 2004). Cependant, les managers doivent se doter des outils nécessaires pour assurer la collecte et la maîtrise de l'information qu'ils ont à communiquer périodiquement.

La communication financière peut être définie comme étant « un programme d'informations financières, de promotion de l'image financière et de l'image de l'entreprise tout court » (Bompoint & Marios, 2004). Elle constitue une « gymnastique » itérative qui permet de dynamiser la relation entre l'entreprise et ses diverses parties prenantes dans une perspective de pérennité (Teyssier, 1998). Mieux encore, il s'agit d'un « processus intégré dans la stratégie qui vise à mieux faire connaître l'entreprise et ses dirigeants, promouvoir son image et exprimer ses valeurs en développant des outils de communications qui permettent d'entretenir des relations à long terme avec son environnement » (Stéphane & Rahma, 2005). Par ailleurs, Bessire (2003) a mis en évidence la communication financière dans son article « Gouvernance d'entreprise : que cache le discours de la transparence ? » et l'a considéré comme étant un facteur déterminant qui contribue favorablement à l'accroissement du niveau de la transparence afin de garantir une bonne gouvernance par le biais de l'amélioration du contenu informationnel des chiffres comptables.

La comptabilité est une déclinaison de l'activité de l'entreprise en chiffres conformément à un modèle et des normes définies selon chaque pays ou secteur. « *La comptabilité est définie comme un ensemble de constructions sociales, historiquement datées et génératrices d'effets économiques* » (Michel Capron, 2005). L'histoire de la comptabilité illustre que cette discipline était toujours balancée par les changements économiques, sociaux et politiques. La gestion comptable dans les différents pays a connu des changements et des évolutions en fonction du besoin et des attentes de différentes parties prenantes, en fonction de leurs rapports de force. (Hopwood, Miller, 1994); (Jones, 1995); (Mathews & Perera, 1991); (Capron, 1993).

Fondamentalement, les chercheurs ont assigné deux principaux objectifs à la comptabilité. Le premier se veut contractuel et vise à entretenir les relations de l'entreprise avec son environnement macroéconomique et microéconomique. Et le second est de type informationnel et prédictif dans la mesure où elle fournit aux investisseurs et au marché financier un outil fiable et pertinent d'aide aux décisions optimales.

Pour (**Boukich & Hassine, 2018**) la comptabilité dans sa dimension financière a pour objectif la production et la fourniture des informations pertinentes servant de base aux différentes parties prenantes pour prendre des décisions.

La norme IAS 1 stipule que la vocation capitale de la comptabilité est de « *fournir des informations utiles au marché financier* » (Martinez, 2004). Par ailleurs, elle constitue le panel d'informations le plus riche mis à la disposition des investisseurs (Desmuliers & Levasseur, 2001).

2.2 Rappel synthétique des dispositions réglementaires applicables en matière de la diffusion des états financiers au Maroc:

De par leur statut en tant qu'entité faisant appel public à l'épargne et au sens des dispositions règlementaires, les groupes immobiliers marocains sont soumis aux dispositions de l'Autorité Marocaine des Marchés des Capitaux (AMMC) en matière de diffusions des informations au public.

Dans ce qui suit, nous allons présenter les principales dispositions relatives aux informations comptables et financières.

Les sociétés faisant appel public l'épargne sont régies par la loi n° 78-12, modifiant et complétant la loi n° 17-95 relative aux sociétés anonymes, promulgué au Bulletin Officiel n° 6390 bis du 28 août 2015 et en vertu de laquelle le législateur a assujéti les sociétés faisant appel public à l'épargne aux dispositions règlementaires édictées par l'Autorité Marocaine des Marchés des Capitaux (AMMC) dans le cadre de sa circulaire.

La circulaire indique qu'en application des dispositions de l'article 16-2 du dahir portant loi n° 1-93-212 du 4 Rabii II 1414 (21 septembre 1993) relatif au CDVM et aux informations exigées des personnes morales faisant appel public à l'épargne, tel que modifié et complété, notamment son article 4-2, les émetteurs d'obligations ou d'autres titres de créances, ainsi que ceux dont les titres sont inscrits au premier compartiment de la Bourse des valeurs et qui contrôlent une ou plusieurs sociétés au

sens de l'article 144 de la loi n° 17-95 relative aux sociétés anonymes, telle que modifiée et complétée, doivent établir et procéder à la publication des états de synthèse consolidés dans les mêmes délais que les comptes sociaux. Ces états doivent être accompagnés du rapport ou attestation du ou des contrôleurs des comptes, selon le cas.

Au sens de l'article III.2.7, de la circulaire, les états de synthèse consolidés doivent être établis conformément à la méthodologie du Conseil national de la comptabilité - CNC relative aux comptes consolidés (avis n°5) ou selon les normes comptables internationales (IAS/IFRS). Si l'émetteur a adopté les normes comptables internationales IAS/IFRS pour élaborer et publier ses comptes consolidés, le choix devient irréversible.

L'annexe III.2.C de la circulaire indique les états de synthèse annuels à publier par les sociétés autres que les établissements de crédit et les sociétés d'assurances et de réassurance. Nous présenterons ci après des extraits des dispositions réglementaires relatives à la publication des comptes consolidés selon les normes marocaines (Encadré N°1) et selon les normes comptables internationales IAS/IFRS (Encadré N°2).

Encadré N°1 : Dispositions réglementaires relatives à la publication des comptes consolidés

Comptes consolidés : Consolidation selon les normes marocaines prévues dans la méthodologie du CNC :

- Le bilan ;
- Le compte de produits et charges ;
- Le tableau des flux de trésorerie ;
- L'ETIC

L'ETIC doit comporter toute information de caractère significatif permettant aux utilisateurs des comptes consolidés de porter une appréciation sur le patrimoine, la situation financière et le résultat de l'ensemble constitué par les entreprises comprises dans la consolidation. L'information porte au minimum sur l'exercice écoulé et sur le précédent.

La liste des informations recensées ci-dessous ne doit en aucun cas être considérée comme limitative :

- Le référentiel comptable, les modalités de consolidation et les méthodes et règles d'évaluation
- Les informations relatives au périmètre
- La comparabilité des comptes
- Explications des postes du bilan et du compte de produits et charges et leurs variations
- Autres informations, dont notamment, les informations sectorielles, les événements post clôture, les informations sur les entreprises liées et les informations sur les dirigeants.

Les informations qui ne présentent pas un caractère significatif peuvent ne pas être publiées.

Source : Circulaire de l'Autorité Marocaine des Marchés des Capitaux (AMMC)

Source : Circulaire de l'Autorité Marocaine des Marchés des Capitaux (AMMC)

Encadré N°2 : Dispositions réglementaires relatives à la publication des comptes consolidés

Comptes consolidés :

Consolidation selon le référentiel de l'IASB (International Accounting Standards Board), qui comprend :

- les normes IFRS (International Financial Reporting Standards) et IAS (International Accounting Standards) ainsi que leurs annexes et guides d'application ;
- les interprétations IFRIC (International Financial Reporting Interpretation Committee) et SIC (Standards Interpretation Committee) :
 - Le bilan ;
 - Le compte de résultats ;
 - Le tableau des flux de trésorerie ;
 - Le tableau des variations des capitaux propres ;
 - Le périmètre et les méthodes de consolidation ;
 - Les notes explicatives et annexes.

Les notes explicatives et annexes doivent comporter toute information de caractère significatif permettant aux utilisateurs des comptes consolidés de porter une appréciation sur le patrimoine, la situation financière et le résultat de l'ensemble constitué par les entités comprises dans la consolidation. L'information porte au minimum sur l'exercice écoulé et sur le précédent.

Source : Circulaire de l'Autorité Marocaine des Marchés des Capitaux (AMMC)

La publication des états de synthèse semestriels doit se faire au plus tard trois mois après la clôture de l'exercice accompagnée par l'attestation d'examen des commissaires aux comptes.

Les états de synthèse sociaux ou consolidés doivent être accompagnés d'une attestation des contrôleurs des comptes, rédigée conformément aux modèles prévus aux annexes de la circulaire.

L'annexe III.2.I, quant à elle, indique les états de synthèse semestriels de la circulaire à publier par les sociétés autres que les établissements de crédit et les sociétés d'assurances et de réassurance

2.3 Les théories mobilisées

Dans le but de répondre à notre problématique, nous avons eu recours à trois théories fondamentales, notamment :

- Théorie d'agence.
- Théorie de signal.
- Théorie du coût de transaction.

2.3.1 Théorie d'agence :

Il s'agit d'une théorie qui s'est alors étendue à partir de 1976 avec les travaux de (Jensen & Meckling 1976). Ces auteurs stipulent que dans une «relation d'agence» une personne (le principal, ou le mandant) engage une autre personne (l'agent, ou le mandataire) pour exécuter en son nom une tâche qui implique une délégation du pouvoir de décision : ceci se manifeste amplement dans le cas des actionnaires qui délèguent la gestion de « leur » entreprise à des dirigeants (Charreaux, 1999).

Il demeure indispensable de déterminer les modalités du contrat qui permettront de restreindre l'opportunisme de l'agent. En gardant toujours à l'esprit la volonté vitale de maximisation des profits et de l'utilité de chaque partie. Dans ce cas, nous parlons de l'asymétrie d'information qui donne lieu à un contrôle fondamental et donc des coûts d'agence qu'il faut réduire.

2.3.2 Théorie de signal :

Cette théorie repose sur l'idée que l'information est partagée d'une façon disproportionnée ou asymétrique, les managers d'une entreprise ayant accès notamment à une information supérieure à celle des pourvoyeurs de fonds. En effet, une politique de communication efficace s'impose : les dirigeants doivent non seulement prendre des décisions justes, mais aussi en convaincre le marché. Pour ce faire, ils ont recours au signal, « *décision financière porteuse de conséquences financièrement négatives pour son initiateur au cas où ce signal se révélerait erroné* ». Cette théorie, qui affirme l'importance de la crédibilité du signal (d'où la

nécessité des sanctions en cas de mensonge), incite à s'interroger sur la perception qu'auront les investisseurs de toute décision financière.

2.3.3 Théorie du coût de transaction :

Williamson définit les coûts de transaction comme l'ensemble des coûts précisément liés à la gestion du face à face entre deux agents économiques intégrant les coûts d'élaboration des contrats, de suivi, d'exécution et de contrôle. (Williamson, 2008).

La transaction, ou échange, implique au moins deux agents. Le niveau d'analyse n'est donc pas le marché (comme dans la théorie néo-classique), l'individu (comme en psychologie), la firme (comme dans la théorie de la ressource) ou le contrat (comme en droit) mais bien la transaction. La recherche académique empirique a porté sur les relations entre attributs des transactions et modes de gouvernance.

3. Méthodologie de recherche

3.1 Les options épistémologiques et méthodologiques :

L'élément primordial est la cohérence globale de la recherche entreprise. Le positivisme aménagé propose de découvrir des relations légitimes et raisonnablement stables entre les phénomènes sociaux, qui existent dans les esprits et la réalité en raison de la complexité de l'objet d'étude (Miles, Huberman, 1991).

En définitive, nous adhérons à la conception du « positivisme aménagé » telle qu'elle est formulée par Miles et Huberman (1991): « (...) *les phénomènes sociaux existent non seulement dans les esprits mais aussi dans le monde réel et qu'on peut découvrir entre eux quelques relations légitimes raisonnablement stables. Il est indubitable que ces phénomènes existent objectivement dans le monde en partie parce que les individus s'en font une représentation commune et reconnue de tous* » (cités dans Thiétart et coll., 2007).

Par cohérence avec ce paradigme épistémologique choisi, il nous faut multiplier les méthodes de recherche, de manière à garantir l'objectivité de ce travail de recherche (Avenier et Gavard-Perret, 2008). Nous adopterons ainsi un mode de raisonnement déductif et aurons recours aux méthodologies qualitatives pour apporter des éléments de réponses à la problématique étudiée, et ainsi appréhender au mieux la réalité.

3.2 Présentation de l'échantillon de l'étude

Toute étude empirique basée sur les études de cas, doit être basée sur la constitution d'un échantillon théorique homogène en fonction de l'objet de la recherche. D'après Hlady Rispal « *L'échantillon n'est donc pas représentatif d'une population statique, mais l'objet de la recherche. De même, le nombre de cas ne s'inscrit pas dans une logique de généralisation statistique* ». (Hlady Rispal, 2002, p.82). Strauss et Corbin confirment que l'échantillon théorique permet « *de maximiser les opportunités pour comparer les événements, les cas, pour déterminer la manière dont une catégorie varie en fonction de ses propriétés et des dimensions* ». (Strauss et Corbin, 2004, p 242). Eisenhardt précise en ce qui concerne le nombre de cas à sélectionner qu'il y a pas un nombre idéal mais de 4 à 10 cas permet d'avoir des bons résultats. « *Bien qu'il n'y a pas de nombre idéal de cas, un nombre de 4 à 10 cas permet d'avoir des bons résultats* ». (Eisenhardt 1989, p. 545). De ce fait, les facteurs qui influencent le nombre de cas à sélectionner sont la saturation théorique (Glaser et Strauss) et la réplication précisés par Yin.

Dans notre étude, nous avons travaillé sur les six groupes immobiliers qui publient et communiquent leurs états financiers : Alliances, Al Omrane, Balima, Compagnie Général Immobilière Douja Prom Addoha, Résidence Dar Saada. Ainsi, notre étude empirique est réalisée sur l'exhaustivité des entreprises publiant leurs états et qui sont présentés dans le tableau N°2 ci-dessous :

Tableau N°2 : Présentation des groupes immobiliers faisant appel public à l'épargne

Groupe Immobilier	Type d'appel public à l'épargne	Référentiel comptable adopté en matière de production et de communication financière
ALLIANCES	Coté à la bourse de Casablanca	CGNC ³ / Avis N°5 CNC ⁴
AL OMRANE	Emission des obligations	CGNC / Avis N°5 CNC
BALIMA	Coté à la bourse de Casablanca	CGNC / Avis N°5 CNC
COMPAGNIE GÉNÉRALE IMMOBILIÈRE	Emission des obligations	CGNC / Avis N°5 CNC
DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA	Coté à la bourse de Casablanca	IAS / IFRS
RESIDENCE DAR SAADA	Coté à la bourse de Casablanca	IAS / IFRS

Source : Auteurs

³ Code Général de normalisation comptable

⁴ Conseil national de comptabilité

Comme présenté dans le tableau ci avant, six groupes immobiliers au Maroc procèdent à des appels publics à l'épargne sous des formes différentes. Quatre groupes sont cotés à la bourse des valeurs de Casablanca et les deux autres sont plus présents sur le marché obligataire à travers d'importants emprunts obligataires.

4. Résultats de l'étude

4.1 Analyse des communications financières effectuées sous le référentiel marocain CGNC / Avis N°5 CNC.

Dans une optique de procéder à une analyse comparative de la quantité des états de synthèse publiés, nous avons dressé un tableau récapitulatif (Tableau N°3) dans lequel nous avons montré les états communiqués par chaque groupe immobilier :

Tableau N°3 : Pourcentage des états publiés par Groupe immobilier

	ALLIANCES	AL OMRANE	BALIMA	CGI
Nombre des états publiés par groupe immobilier	64	8	17	29
Nombre total des états financiers qui font l'objet d'une communication financière	64	64	64	64
% de représentativité	100%	13%	27%	45%

Source : Auteurs

L'analyse comparative du contenu des communications financières réalisées par les quatre groupes immobiliers, faisant appel public à l'épargne et qui produisent et communiquent leurs états financiers sous le référentiel marocain CGNC / Avis N°5 du CNC, fait ressortir une divergence notable au niveau des états publiés qu'au niveau de la qualité des informations comptables et financières présentées.

En effet, à l'exception des états financiers de base, à savoir, Bilan-Actif, Bilan-Passif, Compte de produits et de Charges, Etat des soldes de gestion, Tableau des flux de trésorerie, qui sont publiés par tous les groupes, les états annexes, dits Etats des Informations Complémentaires – ETIC- ne sont pas exhaustivement publiés.

Ainsi, la publication des états ne sont pas homogènes entre les groupes immobiliers. Chaque Groupe procède à la publication d'une sélection d'états financiers comme détaillé dans le tableau N°4 ci après ;

**Tableau N°4 : Tableau comparatif des états publiés par les Groupes Immobiliers selon
les normes marocaines**

Etats publiés	ALLIANCES	AL OMRANE	BALIMA	CGI
1.Bilan consolidé - Actif	■	■	■	■
1.Bilan consolidé - Passif	■	■	■	■
2.Compte de produits et charges consolidés	■	■	■	■
3.Tableau des flux de trésorerie consolidés	■	■	■ (Tf)	■
4.Tableau de variation des capitaux propres consolidés	■	■	■	■
5. Annexes aux comptes consolidés	■	■	■	■
5.1- Principes comptables et méthodes d'évaluation	■	■	■	■
5.1.1.Principes et méthodes de consolidation	■	■	■	■
5.1.1.1.Périmètre et méthodes de consolidation	■	■	■	■
5.1.1.2.Dates de clôture	■	■	■	■
5.1.1.3. Ecarts d'acquisition	■	■	■	■
5.1.1.4.Conversion des états financiers des sociétés étrangères	■	■	■	■
5.1.2.Méthodes et règles d'évaluation	■	■	■	■
5.1.2.1.Immobilitisations incorporelles	■	■	■	■
5.1.2.2. Immobilisations corporelles	■	■	■	■
5.1.2.3. Immobilisations financières	■	■	■ (TP)	■
5.1.2.4. Impôts différés	■	■	■	■
5.1.2.5. Stocks	■	■	■	■
5.1.2.6.Créances	■	■	■	■
5.1.2.7.Titres et valeurs de placement	■	■	■	■
5.1.2.8.Provisions réglementées	■	■	■	■
5.1.2.9.Reconnaissance des revenus	■	■	■	■
5.1.2.10.Provisions pour risques et charges	■	■	■	■
5.2. INFORMATIONS SUR LES POSTES DU BILAN	■	■	■	■
5.2.1.Informations sur les immobilisations	■	■	■	■
5.2.1.1.Ecarts d'acquisition positifs	■	■	■	■
5.2.1.2.Immobilitisations incorporelles	■	■	■	■
5.2.1.3.Immobilitisations corporelles	■	■	■	■
5.2.1.4.Immobilitisations financières	■	■	■	■
5.2.2.Impôts différés	■	■	■	■
5.2.3. Stocks	■	■	■	■
5.2.4.Fournisseurs avances et acomptes	■	■	■	■
5.2.5.Clients et comptes rattachés	■	■	■	■
5.2.6.État débiteur	■	■	■	■
5.2.7.Comptes d'associés	■	■	■	■
5.2.8.Autres débiteurs	■	■	■	■
5.2.9.Comptes de régularisation - actif	■	■	■	■
5.2.10.Titres et valeurs de placement	■	■	■	■
5.2.11.Capitaux propres part du groupe	■	■	■	■
5.2.12.Capitaux propres part du groupe	■	■	■	■
5.2.13.Obligations Remboursables en Actions	■	■	■	■
5.2.14.Dettes financières	■	■	■	■
5.2.15.Provisions durables pour risques et charges	■	■	■	■
5.2.16.Fournisseurs	■	■	■	■
5.2.17.Clients avances et acomptes	■	■	■	■
5.2.18.État créditeur	■	■	■	■
5.2.19.Compte de régularisation - passif	■	■	■	■
5.2.20.Autres provisions pour risques et charges	■	■	■	■
5.2.21.Comptes courants d'associés créditeurs	■	■	■	■
5.2.22.Autres dettes	■	■	■	■
INFORMATIONS SUR LES POSTES DU COMPTE DE RESULTAT	■	■	■	■
5.3.1.Chiffre d'affaires	■	■	■	■
5.3.2.Variation des stocks	■	■	■	■
5.3.3.Reprises d'exploitation et transferts de charges	■	■	■	■
5.3.4.Achats consommés de matières et fournitures	■	■	■	■
5.3.5.Impôts et taxes	■	■	■	■
5.3.6.Charges de personnel	■	■	■	■
5.3.7.Dotations d'exploitation	■	■	■	■
5.3.8.Résultat financier	■	■	■	■
5.3.9.Résultat non courant	■	■	■	■
5.4.ENGAGEMENTS HORS BILAN	■	■	■	■
5.5.INFORMATIONS RELATIVES AUX PARTIES LIEES	■	■	■	■
5.6.LISTE DES SOCIETES CONSOLIDEES	■	■	■	■
5.7.AUTRES ANNEXES	■	■	■	■
5.7.1. Annexe 1 : Tableau des créances	■	■	■	■
5.7.2. Annexe 2 : Tableau des dettes	■	■	■	■
5.7.3. Annexe 3 : Tableau des provisions	■	■	■	■
5.7.4. Annexe 4 : Etat de changement des méthodes	■	■	■	■
5.7.5. Annexe 5 : Etat des dérogations	■	■	■	■
5.7.6. Annexe 6 : Informations sur les dirigeants	■	■	■	■

Source : Auteurs

Comme montré dans le tableau ci avant, la comparabilité entre les états est entravée par les divergences notables constatées au niveau du contenu des communications financières. Ce qui rend difficiles, limités, et parfois même, impertinents les travaux d'analyse comparative des états financiers des groupes immobiliers au Maroc.

4.2 Analyse des communications financières effectuées sous le référentiel comptable international IAS/IFRS

Aujourd'hui, une communication financière pertinente, transparente et détaillée est essentielle pour le maintien de la relation de confiance de l'entreprise avec ses parties prenantes et son environnement.

Le référentiel comptable international IAS/IFRS permet d'harmoniser et standardiser la présentation des informations comptables et financières à l'échelle mondiale.

Contrairement au Code Général de Normalisation Comptable marocain (CGNC), les normes IAS/IFRS ont pour vocation de fournir une information financière plus détaillée et plus précise, permettant une meilleure vision de la société. En effet, sur l'ensemble des normes comptables internationales, plus de 14 normes impactent directement la communication financière de l'entreprise.

Dans l'objectif d'analyser les apports et les impacts des normes comptables internationales IAS/IFRS en matière de la communication financière, nous avons procédé à une analyse de l'évolution du contenu informationnel des communications financières suite au passage du référentiel comptable local et le référentiel comptable international.

❖ Cas du Groupe DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA :

L'analyse comparative des communications financières montre que le contenu informationnel subi des changements sur le plan qualitatif à travers :

- La mise à jour et la modernisation des concepts utilisés afin de les mettre à niveau des standards internationaux. Dans ce sens, les dénominations des états comptables ont été modifiées. Nous citons à titre d'exemple, « Etat de situation financière » au lieu du « Bilan », « Etat du résultat global » au lieu de « Compte de produits et charges consolidés »... Ces changements permettent de sortir d'une vision purement comptable des états de synthèse vers une vision financière.

- L'intégration des changements connus au niveau du référentiel par la communication sur les nouvelles normes comptables internationales appliquées avec présentation des études d'impacts. Ceci permet de passer d'une vision statique des normes locales vers une vision dynamique, évolutive proche du marché.
- L'enrichissement de la communication financière par l'intégration de nouveaux états fournissant plus d'informations et de détails sur certaines rubriques comptables. A titre d'illustration, sous le référentiel marocain, le détail des comptes de résultat comprenait :
 - Chiffre d'affaires
 - Autres produits d'exploitation
 - Achats consommés

Après l'application des normes comptables internationales, le « Détail des comptes de l'état du résultat global » se présente comme suit :

- Chiffre d'affaires
- Achats consommés et revendus
- Charges du personnel
- Autres éléments du résultat
- Preuve d'Impôt/ Impôts sur les bénéfices
- Résultat Net Part Groupe
- Résultat par action
- Dividendes

Par ailleurs, une nouvelle note a été rajouté « Note 7 : Passifs éventuels et autres engagements » qui comprend :

- Engagements donnés et reçus
- Sûretés Réelles Données ou Reçues
- Passifs éventuels

❖ **Cas du Groupe Résidences Dar Saada:**

Pour le cas du Groupe Résidences Dar Saada, et après la publication des communications financières, nous avons assisté à un saut qualitatif et quantitatif du contenu informationnel.

Le tableau N°5 ci après présente les résultats de nos travaux de comparaison des états publiés entre le référentiel marocain et le référentiel international.

Tableau N° 5 : Tableau comparatif des états publiés par les Groupes Immobiliers selon les normes marocaines

Etats publiés selon le référentiel national CGNC / Avis N°5 CNC	Etats publiés selon le Référentiel comptable International IAS / IFRS
1. BILAN CONSOLIDÉ - ACTIF	ETAT DE SITUATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉ ACTIF
2. BILAN CONSOLIDÉ - PASSIF	ETAT DE SITUATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉ PASSIF
3. COMPTE DE PRODUITS ET CHARGES CONSOLIDÉ	ETAT DU RÉSULTAT GLOBAL
3. TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉ	ETAT DES VARIATIONS DE CAPITALS PROPRES
4. TABLEAU DE VARIATION DES CAPITALS PROPRES CONSOLIDÉS	TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉ
5. Périmètre de consolidation	NOTES ANNEXES
6. Principes et règles de consolidation	Note 1: Normes et principes comptables appliqués et principales options comptables retenues par le Groupe
7. Référentiel comptable	Première Application de normes et interprétations
8. Périmètre de consolidation	Première adoption des IFRS
9. Principaux retraitements	Présentation des états financiers
10. Méthodes de consolidation	Méthodes de Consolidation
11. Principales méthodes et règles d'évaluation retenues	Goodwill - Ecart d'acquisition
11.1. Ecart d'acquisition	Conversion des opérations libellées en devises
11.2. Immobilisations incorporelles	Immobilisations
11.3. Immobilisations corporelles	Immobilisations corporelles
11.4. Immobilisations financières	Immobilisations incorporelles
11.5. Stocks	Coûts d'emprunt
11.6. Créances	Contrat de location
11.7. Créances & dettes en monnaie étrangère	Stocks
11.8. Contrats de location financement	Provisions
11.9. Impôts différés	Avantages au personnel
11.10 Produits et charges non courantes	Impôts différés
	Les instruments financiers
	Actifs financiers
	Emprunts bancaires
	Trésorerie et équivalents de trésorerie
	Opération de Titrisation
	Calcul du résultat par action
	Note 2 : Périmètre de consolidation
	Note 3 : Détail des comptes de situation financière
	1. Immobilisations incorporelles & corporelles
	2. Stocks
	3. Autres créances courantes
	4. Dettes financières
	5. Autres passifs courants
	Note 4 : Détail des comptes de l'état du résultat global
	1. Chiffre d'affaires
	2. Résultat par action
	3. Dividendes

Source : Auteurs

Le tableau montre que 12 nouveaux états et annexes ont été rajoutés après le passage vers les normes comptables internationales IAS/IFRS. Le contenu informationnel est passé de 22 états et notes annexes vers 34 états et notes annexes.

L'analyse du contenu informationnel des communications financières réalisées dans le cadre du référentiel comptable marocain a permis de formuler les constats suivants :

☑ Sous le référentiel comptable marocain, nous constatons une forte hétérogénéité des contenus des communications financières, au plan quantitatif, effectuées par les Groupes immobiliers. En effet, le nombre des états financiers publiés diffère d'un groupe immobilier à un autre. Le Groupe ADDOHA publie 55 états et annexes, alors que le Groupe Résidence DAR SAADA n'en publie que 22. Ceci posait une difficulté majeure au niveau de la place dont les travaux d'analyse et de comparaison ne pouvaient pas être accomplis intégralement par manque d'informations.

⇒ Après l'adoption des normes comptables internationales par le Groupe Résidence DAR SAADA, le nombre des états financiers et annexes publiés a atteint 34 états, ce qui constitue une évolution permettant une meilleure comparabilité.

☑ Sous le référentiel comptable marocain, des agrégats comptables n'étaient pas publiés, ce qui présente des difficultés majeures pour mener des travaux de comparaison, benchmark interne... qui sont induites par la non homogénéisation des états publiés au niveau de la place.

⇒ Après l'adoption des normes comptables internationales, ces difficultés ont été dépassées.

CONCLUSION

En se basant sur les résultats de notre analyse menée sur les communications financières réalisées par les groupes immobiliers marocains ayant déjà mis en place les normes comptables internationales IAS/IFRS, nous pouvons démontrer que ce projet a permis un saut qualitatif et quantitatif du contenu des communications financières qui est devenu plus riche, plus pertinent, plus transparent pour la prise de décision. Il a impacté également de manière notable la comparabilité des états financiers des groupes immobiliers aussi bien au niveau national qu'international. En effet, la communication financière selon le référentiel comptable international a permis de réduire de manière notable les divergences entre les contenus des communications financières qui entravaient la comparabilité des états financiers et, par voie de conséquence, la prise de décisions.

Pigé et Paper (2006) ont essayé de démontrer les apports des normes comptables internationales IAS/IFRS en matière des réponses apportées permettant de satisfaire les attentes des différentes parties prenantes de l'entreprise. Pour certains auteurs, le passage aux normes IFRS va même faciliter la diffusion d'indicateurs extra-financiers (Barneto, 2004, p. 215-216).

Pour AHSINA, 2014, *le passage aux IFRS, au-delà des aspects financiers, comporte un gain qualitatif que nous avons pu toucher dans les communications financières des groupes marocains selon les normes IFRS au demeurant beaucoup plus complète et claire que dans le cadre des normes comptables locales.*

Ainsi, la normalisation de l'information financière dans un secteur tel que le secteur immobilier au Maroc qui présente plusieurs spécificités et les difficultés posées par les pratiques répandues, constitue un moyen favorable pour assurer l'efficacité du fonctionnement du marché, notamment le marché financier, l'égalité des intervenants, l'équité d'accès à l'information ainsi que la clarté dans la formation des cours.

En effet, pour être des informations « pertinentes », les comptes doivent être comparables (IASB 2010, 11 OB6). Barth et al. (2012) comme He et al. (2012) rejoignent Zeff (2007) en suggérant que la capacité des normes IAS-IFRS à promouvoir des comptes plus comparables, dépend empiriquement des contextes nationaux et institutionnels.

BIBLIOGRAPHIE

AHMED, A.S., NEEL, M. & WANG, D. (2013). Does Mandatory Adoption of IFRS Improve Accounting Quality? Preliminary Evidence, *Contemporary Accounting Research* 30(4), pp. 1344–1372.

AHSINA, K., TAOUAB, O. & BOUKARI, C.M. (2014). L'impact de l'adoption des IFRS sur les sociétés cotées à la bourse de Casablanca : une étude exploratoire. *La Revue Gestion et Organisation* 6 (2014) 75–83.

AMIR, E., HARRIS, T.S. & VENUTI E.K. (1993). A comparison of value relevance of US versus non- USGAAP accounting measures using Form 20-F reconciliations, *Journal of Accounting Research Supplement* 31, 230–264.

BIRAUD O., 1999, « Les vecteurs de la communication financière », *Analyse financière*, n° 120, Septembre.

BOISTEL P., 2007, « Gestion de la communication des entreprises : aspects théoriques et pratiques », Hermès Lavoisier, Paris.

BOUKICH K, et HASSINE M. (2018). Adoption des IFRS et qualité de l'information comptable : une revue de littérature. *Revue du Contrôle de la Comptabilité et de l'Audit* Numéro 7 : Décembre 2018. 249-268

DEMPSEY S.J. (1989), «Predislosure Information Search Incentives, Analyst Following and Earnings Announcement Price Response », *The Accounting Review*, vol. 64, n° 4, pp. 748-757.

Hopwood, A., et Miller, P., 1994, *Accounting as Social and Institutional Practice*, Cambridge University Press.

Léger J.Y., 2003, « La communication financière », Dunod, Paris.

Léger J.Y., 2008, « La communication financière », Dunod, Paris.

Mathews M.R. et Perera M.H.B., *Accounting theory and development*, London, Chapman and Hall, 1991.

MILES, Mattheu B. et HUBERMAN, A. Michael. *Qualitative data analysis: A sourcebook of new methods*. In: *Qualitative data analysis: a sourcebook of new methods*. Sage publications, 1984.

NAFTI, O., BOUMEDIENE, E. & BOUMEDIENE, S. L. (2013). IAS-IFRS Adoption Impact on Accounting Information: The Case of France. *Journal of Modern Accounting and Auditing* 9(3), pp. 321-334.

PAANAMEN, M. & LIN, H. (2009). The development of accounting quality of IAS and IFRS over time: the case of Germany, *Journal of International Accounting Research* 8(1), pp. 31-55.

SEFSAF, R. (2012). Contribution à l'analyse de l'effet de l'adoption des IFRS sur la qualité des chiffres comptables. Thèse de doctorat en Sciences de Gestion, Université d'Angers.