

**SPECIFICITES DE L'AUDIT DES STOCKS DU SECTEUR
IMMOBILIER AU MAROC DANS LE CADRE D'UNE MISSION
DE CONTROLE DES COMPTES : CAS DE LA SOCIETE ABC**

**SPECIFICITIES OF THE AUDIT OF REAL ESTATE STOCKS IN
MOROCCO AS PART OF AN AUDIT ASSIGNMENT AUDIT
ASSIGNMENT: THE CASE OF ABC**

GHYATI Soufiane

Docteur en sciences de gestion

Ecole Nationale de Commerce et de Gestion de Casablanca

Université Hassan II Casablanca

Laboratoire de recherche prospective en finance et gestion-LRPFG

Maroc

s.ghyati@encgcasa.ma

KASBAOUI Tarik

Professeur de l'Enseignement Supérieur à l'ENCG Casablanca

Ecole Nationale de Commerce et de Gestion de Casablanca

Université Hassan II Casablanca

Laboratoire de recherche prospective en finance et gestion-LRPFG

Maroc

t.kasbaoui@encgcasa.ma

BOUAOUDA Fatima

Expert-comptable mémorialiste

L'Institut supérieur de commerce et d'administration des entreprises

Maroc

fbouaouda_cec23@groupeisca.ma

Date de soumission : 21/09/2023

Date d'acceptation : 08/12/2023

Pour citer cet article :

GHYATI. S, et al. (2023) « SPECIFICITES DE L'AUDIT DES STOCKS DU SECTEUR IMMOBILIER AU MAROC DANS LE CADRE D'UNE MISSION DE CONTROLE DES COMPTES : CAS DE LA SOCIETE ABC », Revue du contrôle, de la comptabilité et de l'audit « Volume 7 : Numéro 3 » pp : 55-80.

Résumé

Cet article analyse en profondeur le secteur immobilier au Maroc, à la lumière d'un discours prononcé par Sa Majesté Le Roi Mohammed VI en 2009, soulignant l'importance de doter le pays d'infrastructures essentielles pour son développement. Malgré les avancées significatives, le marché immobilier actuel connaît des défis croissants, notamment l'inaccessibilité croissante des logements pour la classe moyenne, due à une offre limitée de biens abordables. L'objectif central de cet article réside dans l'exploration de la méthodologie de contrôle comptable des stocks de biens immobiliers, tout en tenant compte des spécificités juridiques, fiscales et comptables propres à ce secteur. Trois questions de recherche sont examinées en profondeur : les caractéristiques distinctives du secteur immobilier, les particularités des stocks de biens immobiliers, et l'approche d'audit la plus pertinente pour ces stocks. En somme, cet article ambitionne de fournir une analyse exhaustive des enjeux et des opportunités du secteur immobilier marocain, tout en offrant des recommandations pour une gestion financière et comptable améliorée, afin de consolider davantage ce secteur essentiel pour le développement économique du pays.

Mots clés : Secteur immobilier au Maroc ; Audit des stocks ; Contrôle comptable ; commissariat aux comptes ; Développement économique.

Abstract

This article takes an in-depth look at Morocco's real estate sector, in the light of a speech delivered by His Majesty King Mohammed VI in 2009, highlighting the importance of equipping the country with the infrastructure essential for its development. Despite significant advances, today's real estate market faces growing challenges, not least the increasing inaccessibility of housing for the middle class, due to a limited supply of affordable properties. The central objective of this article is to explore the methodology of accounting control of real estate inventories, while taking into account the legal, tax and accounting specificities of this sector. Three research questions are examined in depth: the distinctive features of the real estate sector, the particularities of real estate inventories, and the most relevant audit approach for these inventories. In sum, this article aims to provide a comprehensive analysis of the challenges and opportunities facing the Moroccan real estate sector, while offering recommendations for improved financial and accounting management, in order to further consolidate this essential sector for the country's economic development.

Keywords : Real estate in Morocco; Inventory auditing; Accounting control; Statutory auditors; Economic development.

Introduction

Le discours de Sa Majesté le Roi Mohammed VI en 2009 reflète l'engagement envers le développement du Maroc, soulignant la mise en œuvre de projets structurants dans des secteurs clés tels que le tourisme, l'industrie, l'habitat, l'énergie et les ressources en eau. Cette initiative a contribué à réduire le déficit en logement de plus de 30%, plaçant le secteur immobilier parmi les moteurs de l'économie marocaine avec une contribution significative au PIB (6.3%) et à la création d'emplois. Cependant, le secteur fait face à des défis actuels, avec une insatisfaction tant des consommateurs que des entrepreneurs. La classe moyenne éprouve des difficultés croissantes pour accéder à un logement, principalement en raison de l'insuffisance d'offres de logements de standing intermédiaire, moins rentables que le logement social et le haut standing. Les promoteurs immobiliers font face à des contraintes, dont les effets de la pandémie et de la situation économique mondiale, tout en soulignant la médiocrité de la politique foncière et administrative du Maroc.

Malgré ces défis, le Maroc demeure une cible attrayante pour les investisseurs internationaux cherchant à diversifier leurs portefeuilles d'investissement immobilier. Le secteur offre des critères favorables pour un rendement attractif, avec un taux de développement en croissance constante et l'émission récente d'agrèments pour le fonds OPCI par l'AMMC, ouvrant la voie à un nouveau véhicule d'investissement.

Dans ce contexte, la croissance prometteuse du secteur immobilier doit être accompagnée d'un contrôle efficace pour améliorer la performance des entreprises. L'enrichissement de l'information financière présentée aux tiers, assurant sa validité et sa fiabilité, devient essentiel. Cela souligne la nécessité d'un audit financier et comptable visant à exprimer une opinion sur la qualité des informations fournies.

Ainsi, cet article explore la problématique suivante : "Quelle est la démarche à suivre dans le contrôle des comptes du circuit de stocks des biens immobiliers en respectant les exigences d'une mission de commissariat aux comptes, compte tenu des spécificités juridiques, fiscales et comptables liées au secteur immobilier ?" Pour répondre à cette question, trois questions de recherche seront abordées : les spécificités du secteur immobilier, en particulier les activités de la promotion immobilière, les particularités des stocks de biens immobiliers, et la démarche d'audit la plus adaptée à ces stocks. L'article sera divisé en deux parties : une première partie consacrée au cadre théorique, explorant les particularités juridiques, économiques, fiscales et comptables du secteur immobilier, et une seconde partie mettant en

œuvre une démarche d'audit du cycle de stocks de biens immobiliers à travers une étude de cas de la société "ABC".

Le choix de la société ABC pour faire l'objet de cette étude de cas repose sur plusieurs motivations stratégiques et pratiques. Ces motivations visent à illustrer les challenges concrets auxquels les entreprises immobilières marocaines peuvent être confrontées et à démontrer comment une mission d'audit peut être adaptée pour répondre à ces spécificités. Nous avons opté pour la société ABC comme étude de cas pour d'examiner les spécificités de l'audit des stocks dans le secteur immobilier au Maroc à travers sa représentativité sectorielle, sa taille et diversité d'activités, l'accessibilité à des informations pertinentes, la conformité légale et fiscale, les impacts économiques et sociaux, et son engagement envers la transparence. L'objectif est de tirer des leçons pratiques et tangibles pour améliorer les pratiques d'audit dans le contexte spécifique du secteur immobilier marocain.

1. Revue de la littérature :

1.1. Synthèse des travaux précédents :

L'audit des stocks dans le secteur immobilier au Maroc représente un domaine critique, étant donné l'importance économique de ce secteur en constante évolution. Les recherches antérieures se sont concentrées sur divers aspects de cet audit, cherchant à améliorer la transparence financière et la gestion des risques.

Plusieurs études ont souligné l'importance d'une gestion efficace des stocks dans le secteur immobilier marocain. Selon BEN ATTOU. M (2021) les fluctuations du marché et les réglementations en constante évolution ont un impact significatif sur la gestion des stocks, incitant les entreprises à adopter des approches plus sophistiquées.

Les travaux de EL OTMANI S. (2010) ont examiné de près les méthodologies d'audit des stocks dans le contexte spécifique du Maroc. Ils ont identifié l'utilisation croissante de technologies telles que l'analyse des données, renforçant ainsi la précision et l'efficacité des procédures d'audit.

Les recherches antérieures mettent également en lumière certains défis spécifiques auxquels les auditeurs des stocks dans le secteur immobilier marocain sont confrontés. Par exemple, Elabjani A. & Elbahjaoui M. (2021) ont souligné la complexité des évaluations immobilières et l'importance de comprendre les nuances du marché local.

Les implications pratiques des travaux antérieurs sont nombreuses. Les résultats de Waters, D. (2009) et Williams, S. & Turner, R. (2019) indiquent que l'amélioration des systèmes de contrôle interne est essentielle pour atténuer les risques liés aux stocks dans le secteur

immobilier. Cela suggère la nécessité d'investir dans des systèmes technologiques robustes et dans le renforcement des compétences des auditeurs.

Cependant, malgré ces avancées, des lacunes subsistent. EL OTMANI S. (2010) a noté un manque d'attention particulière à certains types de transactions immobilières, indiquant ainsi un besoin de recherches futures pour couvrir ces domaines négligés.

En conclusion, les travaux antérieurs sur l'audit des stocks dans le secteur immobilier au Maroc ont fourni des aperçus cruciaux pour améliorer les pratiques actuelles. Cependant, la dynamique du marché exige une attention continue et des recherches futures pour relever les défis émergents.

Procéder à l'audit d'une société en déconnexion avec son environnement appauvrit l'audit et le limite à une optique fonctionnelle ignorant les interactions systémiques qui contribuent en la décortication de la boîte noire et l'amélioration de la qualité de l'audit.

1.2. Le cadre réglementaire du secteur immobilier

1.2.1. Cadre juridique

Le marché de la promotion immobilière est régi par une réglementation spécifique encadrant les transactions et les attributions des différentes parties prenantes. En plus des textes de portée générale, cette législation se compose essentiellement de :

- « Loi n°25-90 » : représente la loi divulguée par « le Dahir n°1-92-7 du 17 juin 1992 » et qui régit le secteur de la promotion immobilière au Maroc,
- « Loi n°18-00 du 3 octobre 2002 » : loi relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis,
- « Note circulaire relative au secteur des bâtiments et travaux publics » : qui était réalisée dans le cadre de la concertation entre l'administration fiscale et ses partenaires,
- « Loi n°44-00 du 3 octobre 2002 » : qui représente la loi relative à la vente en état futur d'achèvement,
- « Loi n°12-107 » : loi qui modifie et complète « la loi n°44-00 » relative à la V.E.F.A.

Zoom sur la vente en l'état de futur achèvement

La vente en l'état de futur achèvement (VEFA) est l'une des particularités juridiques des sociétés immobilières et se définit à travers la loi n°44-00 comme étant toute convention par laquelle le promoteur s'oblige à édifier un immeuble dans un délai déterminé et l'acquéreur s'engage à son tour à en payer le prix au fur et à mesure de l'état d'avancement des travaux

mis en place par le promoteur, il est régulièrement appelé vente sur plan. Les étapes de la VEFA:

- Contrat de réservation (facultatif) : il permet la réservation d'un bien immobilier en contrepartie du dépôt d'une garantie, il contient : Une description détaillée du bien, le prix de vente et les modalités de paiement.
- Contrat préliminaire de vente obligatoire : Conclu à l'achèvement des fondations de l'immeuble, il comporte des informations relatives au délai de livraison, au prix, aux modalités de paiement et à la garantie de remboursement.
- Contrat définitif : Il permet le transfert de propriété du bien immobilier après paiement intégral du prix et l'obtention du permis d'habiter.

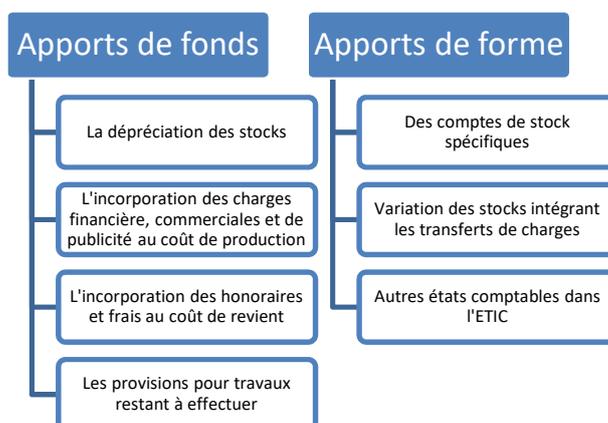
1.2.2. Cadre comptable

En vue de rendre les informations figurant au niveau des états de synthèse plus pertinentes et reflétant mieux une image fidèle, le conseil national de la comptabilité "CNC" a élaboré des plans comptables sectoriels parmi lesquels figure le PCSI adopté en 2003. La mise en place de ce PCSI est motivée par les singularités du secteur. En effet, les opérations de production immobilière se distinguent par les particularités suivantes :

- Le cycle de production qui s'étale en général sur plusieurs exercices ;
- L'importance de leurs stocks vu le poids de la charge foncière, les travaux de viabilisation et de construction ainsi que les charges ;
- La spécificité d'évaluation des stocks à l'achèvement en raison des dépenses restant à prendre en charge.

Nous présentons sommairement, ci-après, les différents particularités et apports qui peuvent être scindés en deux groupes :

Figure N°1: Particularités et apports du cadre comptable au secteur immobilier



« Source : Auteur »

1.2.3. Cadre fiscal

Le secteur de l'immobilier, que ce soit du côté de la promotion ou de l'acquisition/vente, fait l'objet de paiement de plusieurs impôts et taxes relevant soit de la fiscalité étatique soit de la fiscalité locale. Nous exposons ci-dessous les principaux impôts et taxes à caractère exclusivement immobilier.

- **Fiscalité étatique dont les principaux impôts et taxes sont :**

- Le taux de l'IR est de 20 % pour un terrain non bâti en zone urbaine ;
- Droit de conservation autour de 1,5 % plus 100DH prévu pour le certificat de propriété ;
- Droits d'enregistrement de 3% et 4% sur les locaux construits et 5% sur les terrains nus ;
- Droits d'enregistrement du compromis de vente sont fixés à 200DH.

- **Fiscalité locale : comportant essentiellement :**

- La taxe sur les terrains non bâtis dont le taux est différent d'une commune à l'autre, exemple : 2 DH/m² pour les zones villas et 4 DH/m² pour les zones immeubles, à l'exclusion des terrains nus affectés à une exploitation professionnelle ou agricole dans la limite de 5 fois la superficie exploitée ;
- La taxe sur les opérations de construction variant entre 20 et 30 DH/m².

Afin d'inciter les investisseurs de ce secteur, l'Etat a prévu des exonérations fiscales sur l'ensemble des impôts (droits d'enregistrement et de timbre, TVA ...etc.) sur les opérations de constructions des logements sociaux, et ce depuis 2010, en présence des conditions suivantes :

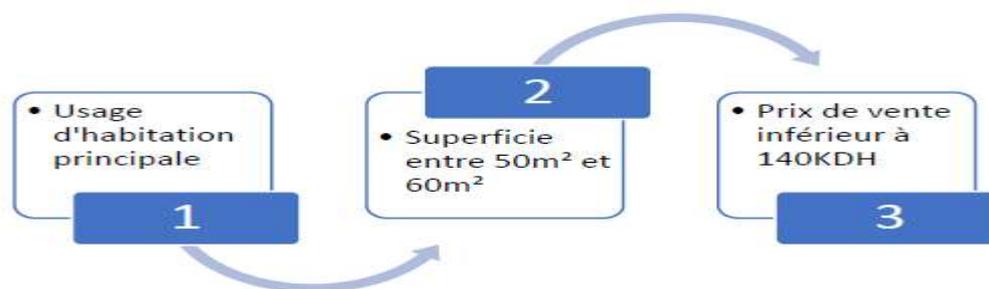
Figure N°2: Conditions d'exonérations fiscales sur les opérations de constructions des logements sociaux



« Source : Auteur »

En outre, un autre programme a vu le jour par le Ministère de l'Habitat. Ce programme concerne les logements à faible valeur immobilière :

Figure N°3: Caractéristiques des logements à faible valeur immobilière



« Source : Auteur »

2. Analyse sectorielle

2.1. Zones de risques relatives au secteur immobilier

Une entreprise immobilière présente certains risques susceptibles d'avoir un impact sur la mission d'audit. Notamment les risques comptables, économiques, juridiques et sociaux.

2.1.1. Les risques comptables

2.1.1.1. Risque lié à l'utilisation de la méthode à l'avancement :

La méthode à l'avancement permet de dégager un bénéfice avant la livraison définitive du contrat, et ce en enregistrant des créances certaines (réalité juridique) et en dégageant de manière échelonnée des résultats bénéficiaires (réalité économique). Les principaux risques liés à l'utilisation de cette méthode sont les suivants :

- Le lissage du résultat qui est attaché à la difficulté de l'appréhension des produits. Dans le cas où l'entreprise fixe volontairement un prix lors de l'appel d'offre et qu'elle reporte des compléments de prix à une négociation ultérieure, elle peut prendre en considération ces produits potentiels supplémentaires avant leur négociation effective avec le client.
- L'appréciation des degrés d'avancement c'est-à-dire la quantité des travaux exécutés par rapport au total à réaliser. Cette information est nécessaire à l'entreprise pour évaluer ses produits mérités, et ses éventuelles pertes à stade et/ou à terminaison. Elle peut être obtenue soit par le rapport entre le coût des travaux exécutés à la clôture et le coût total prévisionnel à terminaison, soit par des mesures physiques ou études permettant d'évaluer le volume des travaux ou services exécutés.

2.1.1.2. Difficulté liée à l'évaluation des encours

L'évaluation des en cours, dont la valorisation passe par la mise en place d'une comptabilité analytique détaillée permettant une affectation précise de chaque dépense au chantier

concerné. Un tel outil doit être complété par un contrôle budgétaire régulier qui permet d'expliquer les écarts entre les montants prévus et les réalisations.

2.1.1.3. Risque lié au matériel

Le coût du matériel est la principale composante des coûts internes d'une entreprise, il est souvent géré par une direction autonome dont les charges se constituent des amortissements, des redevances de crédit-bail ou de location longue durée, et du coût de la main d'œuvre pour la conduite de l'engin, tandis que les produits englobent la location du matériel aux chantiers. Il est confronté à un ensemble de risques, notamment ceux liés au calcul des taux de location internes et le taux utilisé pour les périodes dites de « stand-by » sur le chantier, les risques liés à la politique d'amortissement.

2.1.1.4. Risque lié à la comptabilisation du chiffre d'affaires

Cela pose aux entreprises un problème d'appréhension du « cut-off » qui a une incidence directe sur le compte de résultat, il concerne le respect du principe de spécialisation des exercices en matière de chiffre d'affaires. Une erreur au niveau de la séparation des exercices nuit donc éventuellement tant à l'exactitude du résultat qu'à la qualité de l'image fidèle des états financiers.

2.1.2. Risques économiques et juridiques

2.1.2.1. Risques liés à la décentralisation géographique des entreprises

Ce risque trouve son origine dans des contraintes techniques principalement liées à la remontée de l'information en provenance des chantiers. Ce problème a été en partie résolu, dans la plupart des sociétés, par la mise en place d'un rapport de chantier journalier récapitulant l'ensemble des informations en matière de main d'œuvre, réceptions de marchandises ou de prestations et travaux effectués et d'une comptabilité de chantier. L'auditeur devrait s'assurer de la fiabilité des informations reportées sur ces rapports.

2.1.2.2. Risques liés aux caractéristiques juridiques des contrats

La multiplicité des formes juridiques des contrats et des types de marchés constitue un risque significatif. Ainsi, ceux liés au partenariat avec d'autres entreprises en faisant appel à la sous-traitance, ce qui pourra entraîner des problèmes de responsabilité en cas de défaillance qui aura des conséquences financières désastreuses pour l'entreprise.

2.2. Analyse SWOT du secteur de l'immobilier au Maroc

Le secteur immobilier présente comme tout autre secteur des forces et des faiblesses, ainsi que des opportunités et des menaces, diagnostiqués à travers la matrice SWOT. Le tableau ci-dessous présente une analyse SWOT dudit secteur réalisée par nos soins.

Forces	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> - Existence de fonds de garantie mis en place par des organismes de cautions permettant aux citoyens aux revenus moyen d'accéder à un logement convenable ; - Un faible coût de main d'œuvre ; - Une bonne rentabilité dans le secteur ; - Emergence d'un groupe d'investisseurs ayant développé un savoir-faire dans l'immobilier. 	<ul style="list-style-type: none"> - Absence d'une réglementation fiscale destinée à favoriser l'investissement locatif ; - La lourdeur des procédures administratives ; - La fiscalité du secteur de l'immobilier est caractérisée par une multitude de taxes et une multiplicité des barèmes d'imposition, ainsi qu'une instabilité des textes et lois relevant du secteur de l'immobilier.
Opportunités	Menaces
<ul style="list-style-type: none"> - Avantages fiscaux au profit des entreprises opérant dans le secteur ; - Lancement de plusieurs nouvelles villes dont l'objectif est d'alléger la pression démographique sur les grandes villes ; - Offres de financement abondantes ; - Forte concurrence entre les banques pour l'octroi des crédits à l'immobilier. 	<ul style="list-style-type: none"> - Existence d'une concurrence accrue entre les promoteurs immobiliers Développement de l'informel et la pratique du noir dans le secteur ; - Non-respect des normes de construction, notamment le confort et la sécurité ; - Prolifération de l'exode rural entraînant directement l'habitat insalubre et aggrave davantage le déficit en logement.

3. Particularités d'audit de stocks des biens immobiliers

Le stock constitue une composante inhérente à toutes les chaînes de valeur. Toutefois, l'importance accordée à ce stock diffère d'une entreprise à l'autre et ce en fonction de son état (Matière première, encours ou produit fini), de son utilisation (revente ou transformation) et sa valeur. C'est à partir de cette dernière variante et bien d'autres que le stock immobilier tire son importance.

Pour une entreprise ordinaire, le stock représente l'ensemble des biens qui interviennent dans le cycle d'exploitation de l'entreprise ou qui peuvent être vendus « en l'état ». Quant aux entreprises immobilières, les stocks sont composés principalement des terrains (la matière première), des lotissements ou construction non encore achevés (produits en cours) ou bien des constructions ou lotissement en attente de livraison (produits finis).

3.1. Le stock des terrains

Le stock des terrains peut prendre la forme de :

- Terrains non encore affectés destinés à être lotis ou construits ;
- Terrains immobiliers de lotissement et de construction en cours ;
- Travaux immobiliers de lotissement et de construction achevés en attente d'être livrés ou vendus.

En vertu des dispositions du PCSI¹, et généralement les terrains sont évalués à leur coût global d'acquisition qui correspond au prix d'acquisition du terrain augmenté des autres frais d'acquisition à savoir les frais de courtage, honoraires d'avocat et de notaire, taxes et frais d'enregistrement...etc.

Cependant, des cas particuliers peuvent surgir et leur valeur d'entrée se détermine autrement. En cas d'échange, par exemple, la valeur d'entrée du terrain acquis correspond à la valeur du bien la plus sûre. En cas d'acquisition du terrain à titre gratuit, sa valeur est estimée en fonction du marché et de l'utilité économique du bien pour l'entreprise, et ainsi de suite. Pour les biens acquis pour des fins de les viabilisé et d'en construire des bâtiments, leur coût sera transféré au compte d'un lotissement ou d'une construction en cours.

3.2. Les stocks des encours

Il s'agit des projets non encore achevés, soit des lotissements ou des constructions, et faisant l'objet d'une évaluation sur la base du coût de revient calculé sur la partie achevée. Le PCSI² précise que le coût de production d'un lotissement comprend :

- Le coût d'achat du terrain,
- Le coût des études,
- Les travaux de lotissement et de viabilisation,
- Les charges financières imputées,
- Et les coûts internes de gestion.

En revanche, le coût des stocks de construction en cours contient le coût de production du terrain loti et le coût de revient des travaux de construction réalisés³ qui, à son tour, comprend :

- Les coûts des études,
- Les dépenses relatives aux travaux de construction⁴ (les gros œuvres, les travaux de plomberie, ...),
- Les charges financières,
- Et les coûts de fonctionnement.

3.3. Les stocks de produits finis

Il s'agit de projets achevés en attente de livraison ou de vente dont la valorisation est faite au coût de revient sur la base du mètre carré vendable. Le promoteur immobilier procède à la

¹ Plan Comptable du Secteur Immobilier, Conseil National de la Comptabilité

² Plan Comptable du Secteur Immobilier, Conseil National de la Comptabilité

³ Plan Comptable du Secteur Immobilier, Conseil National de la Comptabilité

⁴ Plan Comptable du Secteur Immobilier, Conseil National de la Comptabilité

constatation d'une provision pour dépréciation des stocks si le coût de revient est supérieur au prix de vente. Pour ce faire, une comparaison entre le coût de revient et le prix de revient doit être réalisée. Le coût de production des projets achevés⁵ est constitué par l'ensemble des coûts engagés majoré des provisions pour travaux restant à effectuer. Le coût de production desdits projets est constitué par l'ensemble des coûts engagés majoré des provisions pour travaux restant à effectuer. Ces coûts comprennent :

- Le coût d'achat du terrain,
- Le coût de revient des travaux,
- Les coûts associés à la structure des projets et aux installations communes y compris l'aménagement paysager et les installations récréatives, les frais annexes (impôts et taxes, frais de publicité et de commercialisation...).

4. Audit des stocks de biens immobiliers

4.1. Prise de connaissance du cycle des stocks

Dans le secteur immobilier, la considérable importance des stocks contraint l'auditeur à s'acquitter de la prise de connaissance de ce cycle avant d'initier tout processus de contrôle et d'audit. Cette démarche vise à maîtriser les spécificités de l'entreprise, son organisation, et son fonctionnement, permettant ainsi d'évaluer de manière judicieuse l'importance significative des zones à risques et d'adapter une approche spécifique. Pendant son intervention, l'auditeur doit :

- Acquérir une compréhension approfondie du métier de l'entité à auditer, la nature des produits stockés (lotissements, logements sociaux, locaux commerciaux, etc.), les produits vendus, ainsi que le processus de gestion des stocks, etc.
- Définir le système d'information, le processus de production, les spécificités et les réglementations propres au secteur, les méthodes d'évaluation et de dépréciation, la nature des systèmes comptables, ainsi que le mode de détermination du coût de revient.
- Évaluer le manuel des procédures, et analyser le contrôle interne pour identifier les risques potentiels qui doivent être évités ou couverts par les assertions d'audit. Cette prise de connaissance doit être planifiée en présence des moyens nécessaires, généralement réalisée en collaboration avec des personnes ayant une vue transversale de l'entreprise à travers des questionnaires, des entretiens, des grilles d'analyse des tâches, des organigrammes, etc.

⁵ Plan Comptable du Secteur Immobilier, Conseil National de la Comptabilité

4.2. Évaluation du contrôle interne du cycle des stocks

Dans le processus d'évaluation du contrôle interne du cycle des stocks dans le secteur immobilier, l'auditeur prend soin de décomposer cette évaluation en plusieurs étapes cruciales. Tout d'abord, lors de l'évaluation des risques, l'accent est mis sur la définition des anomalies potentielles, qui englobent les risques inhérents associés à l'existence d'erreurs significatives dans les états financiers, indépendamment du contrôle interne. Ensuite, les anomalies possibles sont identifiées, mettant en lumière le risque de contrôle résultant de dysfonctionnements dans le dispositif de contrôle interne, pouvant entraîner la non-détection ou la correction d'erreurs significatives. Enfin, l'auditeur évalue l'importance de ces anomalies, particulièrement liée au risque de non-détection des erreurs dans les états financiers en raison de limitations potentielles dans la capacité de l'auditeur à les révéler.

Les risques d'audit spécifiques aux stocks immobiliers détaillent des préoccupations telles que la dépréciation des stocks, soulignant l'importance de maintenir le coût des stocks inférieur à leur valeur probable de vente, et la nécessité de correctement incorporer les charges financières au coût de production. Les provisions pour travaux post-achèvement sont également abordées, soulignant l'importance d'inclure tous les coûts liés à une phase de projet dans le coût de revient. Les risques liés à la nature des projets immobiliers soulignent l'importance d'aligner les caractéristiques des projets avec les besoins du marché pour éviter des situations de mévente.

Dans l'évaluation du contrôle interne, l'auditeur se concentre sur des aspects clés tels que la séparation des fonctions, visant à prévenir les fraudes et les erreurs en évitant qu'une seule personne ne gère plusieurs fonctions critiques. Le contrôle de l'exhaustivité est également crucial pour s'assurer que le système de traitement contient de manière exhaustive tous les travaux liés aux stocks, avec une attention particulière aux acquisitions de terrains et aux sorties de stocks. L'évaluation et la correction de l'imputation impliquent la vérification que les procédures définies par l'entreprise sont conformes aux normes établies, notamment en ce qui concerne l'évaluation des stocks. Enfin, l'inventaire physique est souligné comme une étape fondamentale, nécessitant des procédures claires, une planification minutieuse, la numérotation préétablie des feuilles de comptage, et des mesures de protection du stock contre le vol et les dommages.

Dans l'ensemble, cette approche détaillée et méthodique de l'audit du cycle des stocks dans le secteur immobilier vise à garantir une évaluation complète et précise de la fiabilité des informations financières liées aux stocks.

4.3. Validation des comptes des stocks

La validation des comptes de stock d'une entreprise opérant dans la promotion immobilière est une responsabilité qui nécessite une multitude de tests et d'examens. Ainsi, la validation des comptes se déroule en cinq phases :

4.3.1. Validation des quantités

Après avoir collecté les données et les informations nécessaires lors de l'inventaire physique et auprès du service technique, l'auditeur doit les exploiter en effectuant des tests afin de valider ce qui est enregistré au niveau des comptes.

4.3.2. Évaluation des stocks

À cette étape, l'auditeur doit rédiger une revue analytique du cycle des stocks, partant de l'analyse des ratios usuels (délai de paiement, remises, poids des factures non parvenues, etc.), ainsi que de la certitude de la totalité et de la réalité des frais imputés aux stocks à travers les factures, les décomptes, les titres fonciers, etc. Il doit également élaborer un tableau de variation des stocks, mettant en évidence les charges stockées, les reclassements entre produits en cours et produits finis, et les déstockages de l'exercice, afin de s'assurer des montants les plus significatifs à travers des tests.

4.3.3. Évaluation du coût final du projet

Cela repose sur la prise en compte de l'ensemble des charges à venir sur le projet qui ne sont pas encore facturées ou engagées. L'auditeur doit également vérifier la correspondance de la superficie déstockée à celle cessible, à l'exclusion des superficies communales offertes gratuitement (jardins, mosquées, autres équipements non cessibles, etc.). Il doit aussi effectuer une répartition des projets selon leur nature (lots de terrain, appartements, villas, etc.) et par superficie. Pour mieux comprendre l'état d'avancement des travaux et l'évolution du coût par mètre carré, l'auditeur peut obtenir des informations auprès de la direction technique et commerciale, notamment sur la superficie en cours de production en brut (les superficies non vendables) et en net (les superficies à déstocker).

4.3.4. Charges postérieures au déstockage

À ce stade de la mission, l'auditeur doit s'assurer de la réalité des charges à venir au moyen de tests, à travers lesquels il pourrait même détecter que les charges postérieures au déstockage et

non provisionnées n'ont pas été imputées aux stocks et que les charges imputées concernent uniquement les tranches en cours et non pas les tranches achevées en cours de déstockage.

4.3.5. Évaluation des provisions

Conformément au CGNC, une provision est définie comme un passif dont l'échéance ou le montant n'est pas fixé de façon précise, reflétant une charge probable, autrement dit un risque incertain, qu'il convient de rattacher à l'exercice comptable au cours duquel elles sont apparues. En lien avec le secteur immobilier, il est essentiel de :

- S'assurer que la valeur des marchés est supérieure au coût de revient des stocks (contrats récents, prix comparables, etc.).
- Vérifier l'absence de charges futures importantes non provisionnées pour liquider le stock.
- S'assurer que le prix prévisionnel de construction est inférieur au prix de vente HT, faute de quoi il serait nécessaire de passer une provision.
- Effectuer une revue de la marge sur vente, de l'absorption de pertes sur les lots déstockés, et se prononcer sur la provision pour dépréciation des stocks.
- Examiner les décisions et les hypothèses de la direction pour les provisions importantes constituées, telles que les terrains ayant fait l'objet d'expropriation, etc.

5. Illustration de la démarche d'audit du stock de la société « ABC »

5.1. De la prise de connaissance à l'évaluation du contrôle interne du stock

Avant d'initier notre procédure de contrôle du cycle des stocks, il est impératif de procéder à une prise de connaissance des procédures qui lui sont associées, ainsi que du système d'information. Cela permettra ensuite d'évaluer la qualité et l'efficacité des procédures internes mises en place au sein de la société « ABC » à travers l'analyse du dispositif de contrôle interne instauré par l'entreprise.

5.1.1. Prise de connaissance du cycle des stocks

Cette phase se concentre sur les aspects spécifiques à l'immobilier en général et à la société « ABC » en particulier.

5.1.1.1. Activité et organisation de la société « ABC »

La société « ABC » est engagée dans deux activités principales : la promotion immobilière et les travaux de lotissement des terrains.

5.1.1.1.1. La promotion immobilière

Cette activité englobe la construction ou la réhabilitation d'immeubles et d'infrastructures, ainsi que leur commercialisation. La société « ABC » agit en tant qu'intermédiaire entre les maîtres d'œuvre responsables de l'exécution des travaux, conclus dans le cadre de contrats ou marchés avec le maître d'ouvrage « ABC », et les acquéreurs des immeubles construits. Les logements individuels, les résidences de haut standing et les logements sociaux font partie des projets développés par l'entreprise.

5.1.1.1.2. Travaux de lotissement

Cette activité consiste à préparer les terrains en réalisant des travaux d'aménagement et de viabilisation selon un plan communal, rendant les terrains aptes à la construction. La société « ABC » vend ensuite ces terrains à d'autres entreprises en charge des travaux de construction. Pour gérer ces activités, la société a mis en place une équipe diversifiée et compétente, incluant un service technique responsable de diverses tâches telles que la gestion de la réserve foncière, la réalisation d'études de faisabilité, le suivi des travaux, l'approbation des factures, etc.

5.1.1.2. Traitement technique des stocks

Le processus de construction des habitations et des lotissements implique plusieurs acteurs agissant ensemble pour la réalisation d'un projet. La société « ABC » sous-traite les travaux de construction tels que gros œuvres, eau et assainissement, électricité, peinture, etc., à d'autres entreprises appelées les maîtres d'œuvre, dans le cadre d'offres de marchés. Une opération de promotion immobilière se déroule en plusieurs étapes, de l'acquisition du terrain à la réception des travaux, chaque étape étant comptablement enregistrée.

5.1.2. Évaluation du dispositif de contrôle interne de la société « ABC »

Afin de juger de la qualité et de l'efficacité des procédures internes de la société ABC, et d'identifier les zones de risques nécessitant une attention particulière, une évaluation du dispositif de contrôle interne de l'entreprise a été réalisée.

5.1.2.1. La description des procédures

Une description détaillée du système a été établie en examinant les procédures de la société, utilisant un outil de flow-chart pour évaluer les flux d'information. Ce processus met en lumière l'enchaînement des étapes, depuis l'étude de faisabilité jusqu'à la réalisation des ventes, en passant par l'acquisition du terrain, les autorisations nécessaires, les travaux de construction, et la réception des travaux.

5.1.2.2. Tests de conformité

Pour assurer le respect des procédures dictées par la société, des tests de conformité ont été mis en place, comprenant un questionnaire de contrôle interne, des entretiens avec les différents services, et une observation directe.

5.2. Travaux de contrôle des comptes relatifs au stock de la société « ABC »

À ce stade, l'objectif est de contrôler les enregistrements comptables liés aux comptes de stocks et à leur évaluation pour garantir leur conformité avec le plan comptable du secteur immobilier, assurant ainsi la justesse des états financiers de l'entreprise. Les tests effectués incluent des vérifications de cohérence et des validations pour s'assurer du respect des assertions d'audit.

5.2.1. Descriptif des travaux réalisés

1. Etablir la « lead schedule » des comptes de stocks	
	<ul style="list-style-type: none"> - Préparer une « lead schedule » présentant les chiffres comparatifs de l'exercice précédent : - Vérifier l'exactitude arithmétique de la « lead schedule ». - Vérifier que les soldes de l'exercice correspondent à ceux de la balance générale et les comparatifs à ceux audités l'année précédente. - Revoir la lead schedule pour détecter les omissions éventuelles et les éléments inhabituels.
2. Procéder à une revue analytique	
	<ul style="list-style-type: none"> - Analyser les fluctuations en Effet Prix / Effet Quantité. - Analyser les mouvements des stocks. - S'assurer que les évolutions sont justifiées et en expliquer les raisons (déstockage, production...).
3. Valider les comptes de stocks	
	<ul style="list-style-type: none"> -Pour chaque catégorie du stock, rapprocher les quantités figurant sur le listing permanent des stocks de celles inventoriées. - Rapprochement entre le stock figurant sur le suivi analytique (un suivi présentant la valeur globale de la réserve foncière, du stock en cours et des produits finis ainsi que les clés de répartition des charges communes incorporables) et celui comptabilisé. - S'assurer de la cohérence entre la variation des stocks déterminée à partir des comptes de bilan et celle comptabilisée dans le compte de produits et charges pour chaque catégorie de stocks. - Valider les mouvements des stocks de la réserve foncière à travers : <ul style="list-style-type: none"> • Le contrôle de la conformité de la méthode de valorisation des entrées (nature des charges incorporables au stock de la réserve foncière) avec les dispositions du PCSI • Examiner les pièces justificatives des acquisitions (contrat, titre foncier...) • S'assurer que les terrains ayant été affectés aux projets de lotissement ou de construction sont justifiés par des autorisations de construire. -Valider les mouvements des stocks des encours comme suit : <ul style="list-style-type: none"> • S'assurer que les charges incorporables au stock des encours sont comptabilisées et incorporables au sens des dispositions du PCSI • Reconstituer le solde final du stock encours à partir des comptes de charges

	<p>incorporables directement ou indirectement dans le stock des produits en cours tout en tenant compte des reclassements de l'exercice (les achèvements)</p> <ul style="list-style-type: none"> • S'assurer que les biens transférés du stock des encours au stock des produits finis sont justifiées par l'obtention des permis d'habiter. <p>- Valider les mouvements des stocks de produits finis à travers les contrôles suivants ;</p> <ul style="list-style-type: none"> • S'assurer que les entrées en quantité et en valeur du stock des produits finis correspondent aux sorties du stock des encours. • S'assurer que les ventes en quantité (par projet) correspondent aux sorties du stock des produits finis. • Rapprocher la valeur des sorties stock (Grand Livre) avec le cout de déstockage (détail du chiffre d'affaires) • Rapprochement entre le cout de sortie des projets achevés et le cout de revient figurant sur le détail du chiffre d'affaires • Recalculer le cout de sortie des produits finis déstockés au cours de l'exercice 2022 à partir des fiches des couts validés à l'achèvement de chaque projet. • Valider les achèvements de l'exercice sur la base des dossiers communiqués par le client (PH, PV de réception, fiche des couts...). <p>- Obtenir l'état des stocks par ancienneté et apprécier la dépréciation éventuelle sur les stocks à rotation lente. En effet, il convient de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Déterminer les prix de vente prévisionnels par projet et par nature du bien • Comparer le prix de vente diminué des frais de commercialisation avec le cout du stock • Déterminer la provision à passer le cas échéant
--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

4. Conclure sur la sincérité et la régularité des comptes de stocks

5.2.2. Présentation des principaux travaux de validation

5.2.2.1. Présentation des principaux tests déroulés

Nous tenons à rappeler que tous les chiffres sont en KMAD.

5.2.2.1.1. Test de rapprochement de la variation du stock Bilan/CPC

Ce test vise à rapprocher le montant de la variation de stock figurant au niveau du bilan avec la variation de stock comptabilisée au niveau du CPC.

N° Compte	Libellé	Variation Bilan	Variation CPC	Ecart	Reclassement en cours - produits finis	Ecart def
3121	Réserve foncière	19 557	-347	19 904	-	-
3131	Biens en cours	-97 905	305 358	-403 263	-469 907	-
7193	Transfert de charges d'intérêts		86 549	-86 549	-	-
3151	Produits finis	-189 701	-659 608	469 907	469 907	-

5.2.2.1.2. Test de fiabilisation du fichier de production

L'objectif de ce test est de rapprocher le montant du mouvement du stock (production de l'exercice) comptabilisé au 31/12/2022 avec le montant figurant au niveau du fichier de production communiqué par ABC.

====>Réserve foncière

Elément	Montant fichier de production	Montant comptabilisé	Ecart
S1 2022	11 697	11 697	-
S2 2022	7 861	7 861	-
Total	19 557	19 557	-

====>Stock en cours

Elément	Montant fichier de production	Montant Comptabilisé		Ecart
		Production	Reclassement	
S1 2022	152 525	152 525		-
S2 2022	219 407	219 407	469 907	-
Total	371 932	371 932	469 907	-

5.2.2.1.3. Test de validation des charges incorporables au stock

En vue de valider le montant des charges incorporables, nous avons procédé par validation d'un échantillon de deux terrains (T1 et T2) et de deux projets (P1 et P2).

====>Réserve foncière : exemples illustratifs

	Charge	Montant fichier de production	Montant gl stock	Montant gl de la charge concernée	Ecart
T 1	Frais annexes du terrain Honoraires techniques et autres				
	Frais divers				
	Frais financiers	4 040	4 040	4 040	0,00
	Frais inscriptions				
T 2	Frais annexes du terrain Honoraires techniques et autres				
	Frais divers				
	Frais financiers	1 042	1 042	1 042	0,00
	Frais inscriptions				

====>Stock en cours : exemple illustratif

	Charge	Montant fichier de production (charges incorporables)	Fichier des charges communes (non incorporables)	Montant gl stock	Ecart
P 1	Frais Annexes du Terrain				
	Travaux de Viabilisation	8 753		8 753	
	Honoraires Techniques & autres	1 345		1 345	
	Travaux de construction ou de finition	25 359		25 359	

	Frais Divers	81		81	
	Inscriptions et Impôts	1 142		1 142	
	Frais Financiers	3 815		3 815	
	Frais Financiers D'escompte				
	Frais publicité		951	951	-951
	Frais personnel équipement		1 411	1 411	-1 411
Projet 2	Frais Annexes du Terrain	2 445		97	2 348
	Travaux de Viabilisation	18 913		18 913	
	Honoraires Techniques & autres	3 044		3 044	
	Travaux de construction ou de finition	40 821		40 821	
	Frais Divers	91		91	
	Inscriptions et Impôts	1 952		1 952	
	Frais Financiers	4 030		6 379	-2 348
	Frais Financiers D'escompte				
	Frais publicité		1 682	1 682	-1 682
	Frais personnel équipement		2 641	2 641	-2 641

5.2.2.1.4. Test de reconstitution du stock final des produits encours

L'objectif ici est de reconstituer le solde final du stock en cours à partir des comptes de charges incorporables directement ou indirectement dans le stock des produits en cours tout en tenant compte des reclassements de l'exercice (achèvements).

SI	612	Reclassement "Achèvements"	SF calculé	SF BG	Ecart	TCF	Charges communes	Ecart définitif
1 532 951	223 622	469 907	1 286 665	1 435 046	148 380	86 549	51 673	10 158

5.2.2.1.5. Test de validation de sortie du stock de produits finis

→ Rapprocher la valeur des sorties stock (Grand Livre) avec le cout de déstockage (détail du chiffre d'affaires) :

Élément	Montant GL Stock	Montant Cout de vente (From fichier Chiffre d'affaires)	Ecart
S1 2022	255 753	255 753	-
S2 2022	403 855	403 855	-
Total	659 608	659 608	-

Total Variation de stocks CPC	659 608
Ecart	-

➔ **Rapprochement entre le cout de sortie des projets achevés et le CR figurant sur le détail du chiffre d'affaires**

Déstockage S2 2022		CA S2 2022			Ecart CA/DES
Projet	Montant	Cout de revient	CA HT	Marge	
1	194 978	194 978	222 694	30 106	0
2	118 787	118 787	126 333	8 845	-
3	32 751	32 751	32 423	424	-
4	10 500	10 500	10 252	1 132	-
5	10 372	10 372	10 047	1 537	-
6	9 213	9 213	11 117	3 619	-
7	8 304	8 304	6 387	- 871	-
8	7 146	7 146	6 724	355	-
9	3 234	3 234	3 424	433	-
10	1 825	1 825	3 275	1 450	-
11	1 823	1 823	2 039	216	-
12	1 810	1 810	1 770	271	-
13	1 718	1 718	2 237	622	-
14	609	609	914	305	-
15	352	352	382	88	-
16	225	225	235	10	-
17	210	210	225	15	-
Total	403 855	403 855	440 479	48 558	0

➔ **Recalcul du coût de sortie des produits finis déstockés au cours de 2022**

Projets	Cout de revient (Déstocké)	Cout de revient DAK	Ecart	Ecart en %
P1	194 978	195 709	- 731	0%
P2	118 787	118 973	- 185	0%
P3	32 751	33 084	- 334	-1%
P4	10 500	10 533	- 33	0%
P5	9 213	9 203	10	0%
P6	8 304	8 061	243	3%

5.2.2.2. Synthèse des points soulevés

A l'issue des travaux effectués sur le cycle stocks nous avons soulevé les points suivants :

5.2.2.2.1. Stock des encours

Dans le cadre de nos travaux de validation de l'incorporation des charges dans le stock encours, nous signalons que les frais de publicité (MDH 5) et les charges de personnel du

développement (MDH 7) ont été incorporés dans le cout de production du stock encours contrairement à ce qui est stipulé par la PCSI.

Toutefois, l'incorporation des frais de publicité n'est pas prévue par le PCSI.

5.2.2.2.2. Dépréciation des stocks

- La société n'a pas constaté de provisions pour dépréciation des stocks. En effet, au cours des années antérieures, certains projets enregistraient des marges cumulées très faibles, voire négatives. Toutefois, aucune dépréciation n'a été constatée dans les comptes.

En effet, historiquement, le management de la société nous a confirmé à plusieurs reprises que les prix de vente prévisionnels desdits projets enregistreront des hausses. Toutefois, aucune hausse des prix n'a été constatée ce qui explique en grande partie les marges négatives ou faibles des projets en question.

Nous rappelons que, le PCSI prévoit pour l'évaluation des stocks de biens immobiliers ce qui suit :

« Compte tenu du mode de comptabilisation des coûts de revient, l'évaluation des provisions pour dépréciation des stocks et encours doit être calculée en respectant, notamment, le principe de la prudence.

*A ce titre, il est essentiel de vérifier 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. Pour être pris en considération, ce tarif doit exprimer la situation réelle du marché.*

En cas de difficultés de vente de certains projets immobiliers, l'entreprise est tenue de s'assurer de l'opportunité de constater des provisions pour dépréciation des stocks.

L'entreprise doit mettre en place des procédures permettant la détection et la dépréciation comptable de valeurs non réalisables et d'opérations à risques, notamment par la mise en place de 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.

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 stock de produits en cours contient des travaux relatifs à trois projets non mouvementés depuis 2017 et 2018 (Analyse de l'ancienneté faite par nos équipes en l'absence d'un détail remis par le client). Le montant desdits stocks s'élève à MDH 20.
- Le stock de produits finis contient des projets n'ayant pas fait l'objet de déstockage depuis 2017 et 2018 (Analyse de l'ancienneté faite par nos équipes en l'absence d'un détail remis par le client) pour une valeur globale de MDH 10.

5.2.2.2.3. Inventaire physique des stocks

La société ne réalise pas un inventaire exhaustif de ses stocks dont la valeur comptable globale à fin 2022 est de MDH 2 783.

6. Recommandations / Propositions

Durant notre mission de commissariat aux comptes au sein de la société ABC, des faiblesses ont été identifiées et analysées afin d'en déterminer les causes et les risques associés. Cette analyse préalable facilitera la formulation de recommandations visant à remédier aux faiblesses du système de contrôle interne, que nous considérons comme les plus significatives.

6.1. Mise en place d'une comptabilité analytique

En raison de la nature des activités de l'entreprise ABC, il est recommandé de mettre en place une comptabilité analytique. Cette approche permettra un suivi personnalisé de la gestion des projets, offrant une meilleure valorisation du coût de revient de chaque projet et de la nature de chaque bien immobilier.

6.2. Mise en place d'un service de contrôle interne

Nous préconisons la création d'un service de contrôle interne pour garantir le bon fonctionnement des organes de la société. Ce service assurera la permanente application du manuel de procédures et contribuera à la maîtrise des opérations à risque. Ses ressources seront mesurées, dirigées et supervisées de manière à permettre au management de réaliser ses objectifs, de corriger les écarts et d'améliorer continuellement les procédures en place.

6.3. Assurer une coordination entre les différents services

L'absence de coordination entre le service comptable, le service technique, et le service commercial a été identifiée comme une faiblesse. Pour remédier à cela, nous recommandons la mise en place d'un système d'information ou d'un progiciel de gestion intégré (ERP). Cet

outil centralisé facilitera l'interconnexion et l'intégration de l'ensemble des fonctions de l'entreprise, permettant ainsi un accès en temps réel à l'information. Alternativement, des outils plus simples, tels que des tableaux de bord ou des fichiers Excel, peuvent être mis en place à intervalles réguliers pour assurer une coordination et évaluer la performance de chaque service.

6.4. Mise en place d'un inventaire exhaustif des stocks

La réalisation d'un inventaire exhaustif des stocks est recommandée pour garantir la réalité et l'exhaustivité des quantités en stock. Cela répondra aux obligations légales en matière comptable, fiscale et en droit des sociétés. En outre, un inventaire exhaustif permettra une meilleure compréhension des opérations sous-jacentes aux chiffres enregistrés, renforçant ainsi la transparence des enregistrements comptables.

Conclusion

Etant donné que le secteur immobilier est un secteur d'activité spécifique, il reste l'un des secteurs qui constituent le moteur de l'économie, ce qui fait de lui un secteur dynamique, créateur de logement, d'emploi et de valeur ajoutée. Ayant connu une grande croissance et une meilleure progression succédée d'une crise structurelle subie depuis 2017 et qui s'est exacerbé avec l'avènement de l'épidémie du covid-19 qui a entraîné un confinement du marché immobilier, l'Etat intervient en permanence directement et indirectement pour le secourir et le remanier.

Néanmoins, afin d'éviter la probabilité de production d'erreurs dans les informations financières de l'entreprise, cette dernière doit procéder à un contrôle efficace matérialisé par un audit financier et comptable. C'est dans ce cadre que notre intervention a été planifiée, visant d'accompagner les promoteurs immobiliers à améliorer la fiabilité et la validité des états financiers qui doivent être conformes aux lois et aux règlements, et à atteindre leurs objectifs en mettant le point sur les résultats, les procédures et les risques y afférents.

Le présent article s'est focalisé principalement sur la démarche suivie dans l'examen des comptes du circuit de stock des biens immobiliers en respectant les exigences d'une mission d'audit légal, compte tenu des particularités économiques, juridiques, fiscales et comptables liées au secteur d'immobilier.

En premier lieu, nous nous sommes focalisés sur le contexte général en passant de l'immobilier à son stock en particulier. A cet égard, nous avons présenté une synthèse des travaux précédent et nous avons défini le secteur immobilier, ses particularités et son poids dans l'économie nationale ainsi que sa réglementation et ses spécificités fiscales et

comptables. Ensuite, nous avons mis en exergue la place prépondérante que jouent les stocks dans une entreprise immobilière, et qui nécessite toute une bienveillance en termes de comptabilisation et d'évaluation afin de faire de l'audit une mission bien accomplie en mobilisant un ensemble d'outils diversifiés.

Par la suite, nous avons traité le cas pratique de la mission d'audit du cycle stocks au sein de la société ABC, où nous avons constaté que l'orientation de la mission exécutée est différente en comparaison avec d'autres missions, ce qui est normal, étant donné que cette section a révélé plusieurs caractéristiques au niveau comptable. En effet, les procédures de contrôle interne de la société ont permis de fixer l'étendue de notre mission.

Au terme de cette analyse, nous avons décrit le système interne de l'entreprise, en procédant à une évaluation des risques à travers différents tests qui ont ressorti des anomalies.

Le présent article offre une perspective approfondie sur le secteur immobilier en mettant en lumière son rôle essentiel dans l'économie tout en reconnaissant les défis engendrés par une crise structurelle suivie de la pandémie de COVID-19. Elle souligne la nécessité d'une intervention continue de l'État pour soutenir et remodeler ce secteur clé. Notre recherche concentre particulièrement son attention sur l'importance de l'audit financier et comptable pour éviter les erreurs dans les informations financières des entreprises immobilières. Dans ce contexte, l'intervention planifiée vise à guider les promoteurs immobiliers vers l'amélioration de la fiabilité de leurs états financiers, en conformité avec les lois et règlements.

Notre recherche s'attarde, également, sur les spécificités économiques, juridiques, fiscales, et comptables du secteur immobilier, soulignant l'importance de comprendre ces nuances dans le cadre d'une mission d'audit légal.

En ce qui concerne les limites de notre étude, notamment sur le point de la généralisation des résultats et la vulnérabilité du secteur aux crises, nécessitent une attention critique. En termes d'apports, notre article contribue significativement en soulignant l'importance de l'audit, en sensibilisant aux risques spécifiques du secteur, et en offrant une orientation pratique pour les promoteurs immobiliers.

BIBLIOGRAPHIE

1. Documentation légale et réglementaire

- Plan Comptable du Secteur Immobilier, Conseil National de la Comptabilité.
- Manuel des Normes d'Audit (conforme aux normes ISA), Ordre des Experts Comptables.
- Code Général de Normalisation Comptable, Commission de normalisation comptable.
- Code général des impôts 2022, Direction Générale des Impôts.
- Loi n° 30-89 relative à la fiscalité des Collectivités Locales.

2. Mémoires

- BENCHEKROUN, Hanane. Aspects juridique, fiscal et comptable de l'activité de promotion immobilière : cas des entreprises privés.
- EL OTMANI S. (2010) « Spécificités de l'audit financier du secteur immobilier », Mémoire pour l'obtention du diplôme du cycle normal de l'ISCAE.

3. Webothèque

- Site officiel des discours royaux : www.maroc.ma/fr/discours-royaux/
- Site officiel de la fédération nationale des promoteurs immobiliers (FNPI) : www.fnpimaroc.net
- Site officiel du Haut-Commissariat au plan : www.hcp.ma

4. Revues scientifiques

- BEN ATTOU M. (2021). « Stratégie foncière et immobilière au Maroc, recomposition territoriale et rapport à la production du logement « abordable » Quelles perspectives pour Agadir ? » Revue Espace Géographique et Société Marocaine, n° 45-46.
- Elabjani A. & Elbahjaoui M. (2021). « L'impact de covid-19 et les mesures de résilience pour la relance de l'économie nationale », Revue Internationale des Sciences de Gestion « Volume 4 : Numéro 2 » pp : 946-970.
- Note de conjoncture 2022, direction des études et des prévisions financières.
- Waters, D. (2009). Inventory Control and Management. Wiley.
- Womack, J. P., & Jones, D. T. (2003). Lean Thinking: Banish Waste and Create Wealth in Your Corporation. Free Press.
- Williams, S. & Turner, R. (2019). Real-time Inventory Management: Opportunities and Challenges. Business Expert Press.
- Yin, R.K., (2003, 2009), Case Study Research, Design and Methods. 3rd Ed. London: Sage Publications.