

# SOMMAIRE

<b>RENSEIGNEMENTS CONCERNANT L'ACTIVITE DU GROUPE</b>	<b>3</b>
1. Présentation du Groupe	3
2. Activité	9
3. Marché et concurrence	12
4. Facteurs de risques	22
5. Evolution récente et perspectives	26
<b>ELEMENTS FINANCIERS</b>	<b>31</b>
1. Rapport du Conseil d'Administration	31
2. Comptes consolidés au 31 décembre 2005	50
3. Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés	79
<b>ELEMENTS JURIDIQUES ET BOURSIERS</b>	<b>81</b>
1. Renseignements généraux concernant la société et son capital	81
2. Actionnariat / Bourse	84
3. Gouvernement d'entreprise	87
4. Rapport du Président	89
5. Résolutions soumises à l'Assemblée Générale Mixte du 23 mai 2006	94
<b>RESPONSABLES DU DOCUMENT DE REFERENCE ET RESPONSABLES DU CONTROLE DES COMPTES</b>	<b>99</b>
1. Responsable du document de référence	99
2. Attestation du responsable du document de référence	99
3. Responsables du contrôle des comptes et attestation des Commissaires aux Comptes	99
<b>TABLEAU DE CONCORDANCE</b>	<b>100</b>

Le présent document de référence a été déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 22 mai 2006 conformément à l'article 212-13 du règlement général de l'AMF. Il pourra être utilisé à l'appui d'une opération financière s'il est complété par une note d'opération visée par l'AMF.

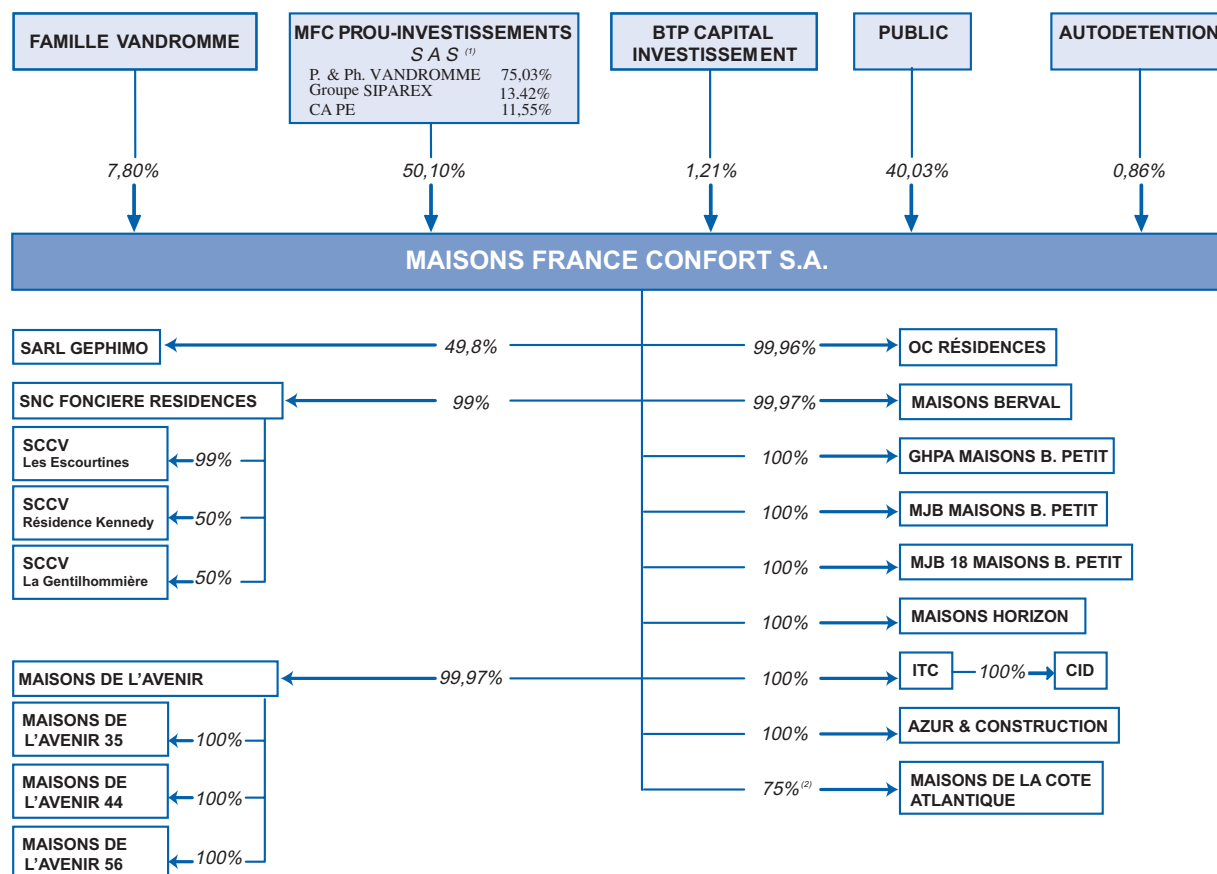
Conformément à l'article 28 du Règlement européen n° 809/2004 du 29 avril 2004, le lecteur est renvoyé aux précédents documents de référence concernant certaines informations :

1. les comptes consolidés relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2003 et le rapport des commissaires aux comptes y afférent, figurant en pages 42 à 59 du document de référence déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 23 avril 2004 sous le numéro D04-0566.
2. les comptes consolidés relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2004 et le rapport des commissaires aux comptes y afférent, en pages 40 à 57 du document de référence déposé auprès de l'Autorité des Marchés le 24 mai 2005 sous le numéro D05-0763.»

# RENSEIGNEMENTS CONCERNANT L'ACTIVITÉ DU GROUPE

## 1 - PRÉSENTATION DU GROUPE

### 1-1. Organigramme au 31 janvier 2006



<sup>(1)</sup> Suite à un rachat d'actions le 24 avril 2006 par MFC Prou Investissements suivi d'une réduction de capital, P. et Ph. Vandromme ont renforcé leur participation qui passe à 85,4%, le groupe Siparex détenant dorénavant 7,85% et le CA PE 6,75%.

<sup>(2)</sup> Le Groupe MFC détient 70,57 % de la société Holding FMI qui elle-même détient 84,96 % de MCA et 100 % de BATISOFT. De plus, le Groupe MFC détient 15,04 % de MCA. Le pourcentage ressort globalement à 75 % de détention de MCA.

### 1.2. Tableau des filiales

Données en K€

Société	Activité	Acquisition	Chiffres d'affaires*		Résultat net comptable	
			2004	2005	2004	2005
Foncière Résidences (Groupe)	Marchand de biens		6 713	10 143	62	337
Maisons de l'Avenir (Groupe)	Construction	01/01/2000	43 156	58 550	2 809	3 491
OC Résidences	Construction	11/07/2000	28 208	30 886	1 622	2 152
Maisons Berval	Construction	01/05/2001	10 072	10 086	891	1 050
GHPA Maisons B. Petit	Construction	01/07/2002	10 551	11 720	410	571
MJB Maisons B. Petit (Groupe)	Construction	01/07/2003	12 341	14 445	1 296	1 208
Maisons Horizon	Construction	01/10/2004	3 066	11 030	188	478
Azur & Construction	Construction	01/04/2005		7 240		716
Constructions Idéale Demeure (CID)	Construction	03/10/2005		2 956		328

\* Chiffres correspondants à la période d'intégration dans les comptes consolidés du groupe MAISONS FRANCE CONFORT

### 1.3. Historique

Le Groupe MAISONS FRANCE CONFORT fondé en 1919, est l'un des principaux constructeurs français de maisons individuelles et le deuxième constructeur national derrière GEOXIA (ex MI SA), anciennement filiale de Vivendi cédée à ses cadres en 1999 (source : recensement 2003 des constructeurs réalisé par Caron Marketing – 9, rue Danton, 92150 Suresnes - avec la collaboration de l'UNCMCI Syndicat professionnel des constructeurs de maisons individuelles – 3, avenue du Président Wilson, Paris 16<sup>e</sup>).

La restructuration de la profession, la crise du début des années 90, que MAISONS FRANCE CONFORT a traversé sans perdre d'argent, ont assaini le marché. En outre, les durcissements de la réglementation ont permis aux intervenants de taille moyenne subsistants comme MAISONS FRANCE CONFORT de tirer parti de la situation. Depuis, MAISONS FRANCE CONFORT n'a cessé de se développer et ainsi affirmé sa position de leader naturel de la profession en raison de l'ancienneté de la société, de la pérennité de sa direction familiale et de son rôle dans les instances professionnelles.

### 1.4. Notre métier

MAISONS FRANCE CONFORT vend et construit des maisons individuelles "**en secteur diffus**", (le terrain étant acheté séparément par le client).

Les maisons construites sont présentées sur catalogue puis – contrairement au secteur groupé (maisons en village où le terrain est nécessairement vendu en promotion avec la maison dont les caractéristiques principales sont préétablies) – les plans sont adaptés et personnalisés pour chaque client grâce à une CAO (Conception Assistée par Ordinateur) performante, qui permet une grande souplesse de l'offre. La conception des catalogues est centralisée mais déclinée par région, afin de tenir compte des contraintes architecturales et des styles de chacune. La SNC FONCIERE RESIDENCES, filiale de MAISONS FRANCE CONFORT est chargée quant à elle du montage et de la réalisation de petites opérations (2 à 20 maisons) en VEFA (Ventes en l'Etat Futur d'Achèvement). Son activité est marginale (10,1 M € de CA en 2005) mais complémentaire à celle du secteur diffus notamment dans les zones périurbaines compte tenu de la pénurie de terrain.

#### Les marques nationales sont :

- ◆ MAISONS FRANCE CONFORT
- ◆ MAISONS BALENCY
- ◆ MAISONS DE MANON

#### Les marques régionales sont :

- ◆ BENOIST CONSTRUCTION
- ◆ JFR
- ◆ MAISONS DE L'AVENIR
- ◆ OC RÉSIDENCES
- ◆ MAISONS BERVAL
- ◆ MAISONS BRUNO PETIT\*
- ◆ MAISONS HORIZON
- ◆ AZUR & CONSTRUCTION
- ◆ CONSTRUCTIONS IDEALE DEMEURE
- ◆ MAISONS COTE ATLANTIQUE

*\* La marque Maisons Bruno Petit n'est pas détenue par le groupe.*

Les marques nationales et régionales détenues par le groupe sont déposées à l'I.N.P.I.

La politique du Groupe est – sauf opportunité régionale spécifique – de concentrer ses efforts commerciaux et de promotion sur les trois marques nationales dont la différenciation présente un double intérêt :

- sur le plan concurrentiel,
- sur le plan du produit lui-même, Balency ayant une connotation plus haut de gamme, conservant une forte notoriété.

Seules les marques issues de reprises effectuées au début des années 90 ont vocation à disparaître, mais seulement progressivement car le Groupe, s'il préfère mettre l'accent sur les marques nationales, ne veut pas pour autant perdre des opportunités commerciales. Quant aux autres marques, intégrées au Groupe depuis 2000, elles conserveront leurs identités compte tenu de leur forte notoriété en tant que leader régional.

Les prix de vente hors terrain des maisons du Groupe varient entre 60 K€ et 406 K€ TTC, le prix de vente moyen s'établissant à 110 K€ TTC pour une surface habitable moyenne de 97 m<sup>2</sup>.

Pour le consommateur final, une opération en Ile-de-France, terrain compris, ressort généralement à 180/250 K€ (surface moyenne du terrain 550 m<sup>2</sup>), et en province, entre 135 et 170 K€ (surface moyenne du terrain 850 m<sup>2</sup>).

## **1.5. Organisation interne et moyens du Groupe**

### **1.5.1. Rôle de la Société mère**

La Société mère est une société de services. Compte tenu de l'organisation du Groupe, chaque filiale est autonome et il n'y a pas de rémunération des services rendus aux filiales à l'exclusion d'une centralisation partielle de la trésorerie, définie par conventions, ni de la facturation de frais de siège qui sont intégralement supportés par la société mère.

### **1.5.2. Commercialisation**

#### **• Force de vente**

MAISONS FRANCE CONFORT est principalement implantée en Normandie, Ile-de-France, Centre, Bourgogne, Franche-Comté, Rhône-Alpes, PACA, Languedoc-Roussillon et Midi-Pyrénées. 60 % des ventes sont assurées par les salariés du Groupe, 40 % étant réalisées par des agents commerciaux exclusifs indépendants, auxquels est versée une commission. Cette organisation présente l'avantage d'une certaine souplesse en cas d'infléchissement de la conjoncture. Il est par ailleurs constaté que la motivation des agents exclusifs indépendants est particulièrement forte. Enfin, MAISONS FRANCE CONFORT organise des séminaires de formation à la vente, de 1 à 2 jours en règle générale, réunissant salariés et agents exclusifs indépendants, ce qui permet une confrontation des expériences et un enrichissement mutuel.

L'ensemble des forces de vente dont dispose MAISONS FRANCE CONFORT se décompose comme suit :

- Salariés : 118 vendeurs environ.
- Agents commerciaux : 85 vendeurs environ.

MAISONS DE L'AVENIR est implantée en Bretagne et récemment sur les Pays de la Loire à Nantes, 90% des ventes sont assurées par les salariés de la filiale de commercialisation MAISONS DE L'AVENIR COMMERCIALISATION, fusionnée rétroactivement au 01/01/2005.

OC RESIDENCES est implantée en Midi-Pyrénées et en Languedoc, 100 % des ventes sont assurées par les salariés intégrés.

MAISONS BERVAL est implantée en Ile de France et commercialise à 100%, par ses vendeurs salariés, des maisons « haut de gamme ».

GHPA MAISONS BRUNO PETIT est présent dans le Sud-Ouest et commercialise avec ses propres salariés.

MJB MAISONS BRUNO PETIT est implantée dans le Centre et commercialise avec ses propres salariés.

MAISONS HORIZON est implantée en Lorraine et commercialise avec ses propres salariés.

AZUR & CONSTRUCTION est implantée en PACA et commercialise avec ses propres salariés.

CONSTRUCTIONS IDÉALE DEMEURE est implantée dans le Centre et commercialise avec ses propres salariés.

## • Valeurs

### ***Des commerciaux au cœur de la relation clientèle***

Plus que des vendeurs, les commerciaux sont devenus de réels conseillers pour des clients qui ont besoin d'un accompagnement dans leur réflexion et dans leur démarche.

Compte tenu de l'environnement législatif très rigoureux qui encadre fortement l'activité de constructeur de maisons individuelles, les équipes commerciales se doivent d'être à la pointe des connaissances techniques, réglementaires et environnementales afin de rassurer les candidats à l'accession.

### ***Des équipes en perpétuelle progression***

Pour ceci, il a été mis en place une activité de formation spécifique aux vendeurs pour valoriser la qualité et mettre en avant les atouts incontestables en matière d'innovation, de rapport qualité/prix des MAISONS FRANCE CONFORT.

Le métier évolue, il se professionnalise et il est important que cette conduite du changement soit orchestrée, par la mise en place de formations de management pour les responsables commerciaux

### ***Le combat de la qualité et de la satisfaction des clients pour une relation durable***

Entre le premier contact par Internet, salons, maisons exposition ou simplement par téléphone, la relation avec le client va durer jusqu'à la livraison de sa maison, soit 18 mois, auquel s'ajoutent les 10 ans de la garantie décennale. Pendant ce délai, MAISONS FRANCE CONFORT doit être au plus près de ses clients, les aider dans leurs démarches et partager les grandes joies de l'accomplissement de leur projet de vie : faire construire leur maison qui logera et sécurisera leur famille.

« Quand vous recherchez la perfection, vous découvrez que c'est une cible mouvante. » (Fisher, George) telle est une des devises de MAISONS FRANCE CONFORT dans la satisfaction de ses clients, qui est évaluée par des enquêtes permettant de mesurer et d'améliorer cette démarche.

## • Outils de commercialisation

### ***Logiciel de dessin / chiffrage***

MAISONS FRANCE CONFORT a développé en interne une application de chiffrage automatique des maisons. Ainsi, à partir d'un avant-projet de maison, il est possible de faire un chiffrage très rapidement sans risque d'erreur.

Développé de manière pragmatique en concertation avec les vendeurs et les contrôleurs de vente, ce logiciel très convivial permet d'augmenter encore le professionnalisme de l'entreprise. Chaque projet est chiffré à l'euro près et les clients se sentent confortés de voir évoluer en instantané le chiffrage de leur projet en fonction de leurs attentes.

En interne, ce logiciel a permis des gains de temps aux commerciaux et aux contrôleurs des ventes, de la fiabilité des chiffrages, et du professionnalisme.

### ***Logiciel Avant-projet***

Couplé à ce logiciel de chiffrage, il a été déployé dans les agences commerciales un logiciel de dessin d'avant-projet qui permet de dessiner les plans en 3D et d'implanter virtuellement le projet des clients sur le terrain.

### ***Une notoriété grandissante avec un référencement Internet idéal***

Présent systématiquement dans les premiers sites à l'occurrence « Constructeur de Maisons Individuelles » (sur plus de 3 millions de pages trouvées) dans les moteurs de recherche, couplé à une forte communication, le site [www.maisons-france-confort.fr](http://www.maisons-france-confort.fr) permet à près de 50 000 visiteurs distincts par mois d'avoir des renseignements et des conseils sur l'acte de faire construire une maison du Groupe et ils sont plus de 2 300 par mois à nous laisser leurs coordonnées complètes pour des demandes de renseignements, soit plus de 75 par jour.

## • L'international

### ***Des vendeurs Internationaux pour l'ouverture de nos frontières***

MAISONS FRANCE CONFORT s'est positionné en 2005 sur le créneau porteur de l'investissement étranger. La France connaît depuis 2 ans un engouement fort de la part des britanniques, et plus généralement des pays de l'Europe du Nord. Hormis les plaisirs culturels, climatiques et gastronomiques, qui séduisent fortement les européens, il reste le placement immobilier. En effet, la forte croissance de l'immobilier a permis d'augmenter les hypothèques, le prix des maisons en Grande Bretagne a doublé de 1993 à 2003, pour passer à 174 K€ en moyenne, il découle que les propriétaires ont profité de cette hausse pour augmenter leurs hypothèques et en réalisant des gains sans devoir vendre leurs biens.

En Irlande, le prix moyen des maisons est passé à 250 K€. Pour ce prix, une maison dans les faubourgs de Dublin se transforme en villas MAISONS FRANCE CONFORT avec piscine dans certains secteurs du Luberon...

L'attrait premier des ressortissants britanniques était la fameuse « vieille pierre », cependant, celle-ci se fait de plus en plus rare, donc de plus en plus chère. Ainsi le prix dans le neuf est compétitif de 30 à 40% selon les secteurs par rapport à l'ancien.

#### ***Welcome to France...Confort »***

MAISONS FRANCE CONFORT a mis en place une offre packagée dédiée aux non-residents « MFC Welcome Pack » composée d'une équipe de 7 commerciaux dédiés sur les secteurs géographiques privilégiés : la Normandie, la Bretagne, la Dordogne, le Gers et toute la « French Riviera » de Collioure à Menton. Cette offre va du service de la recherche foncière au montage de l'opération avec des partenaires bancaires comme la banque HSBC. Les contrats et les descriptifs sont bien sûr traduits en anglais.

Depuis janvier 2005,MAISONS FRANCE CONFORT est présent sur les principaux salons consacrés à l'immobilier en France : Londres, Birmingham, Harrogate et bientôt Bruxelles ainsi que dans les principaux supports : « French Property News », « Living France », en 2005, 70 contrats ont été signés par cette offre. Les équipes cosmopolites : 1 anglais, 1 néerlandais, 1 norvégien, 1 canadien, 1 espagnol et 2 français bilingues permettent d'envisager de nouvelles prospections.

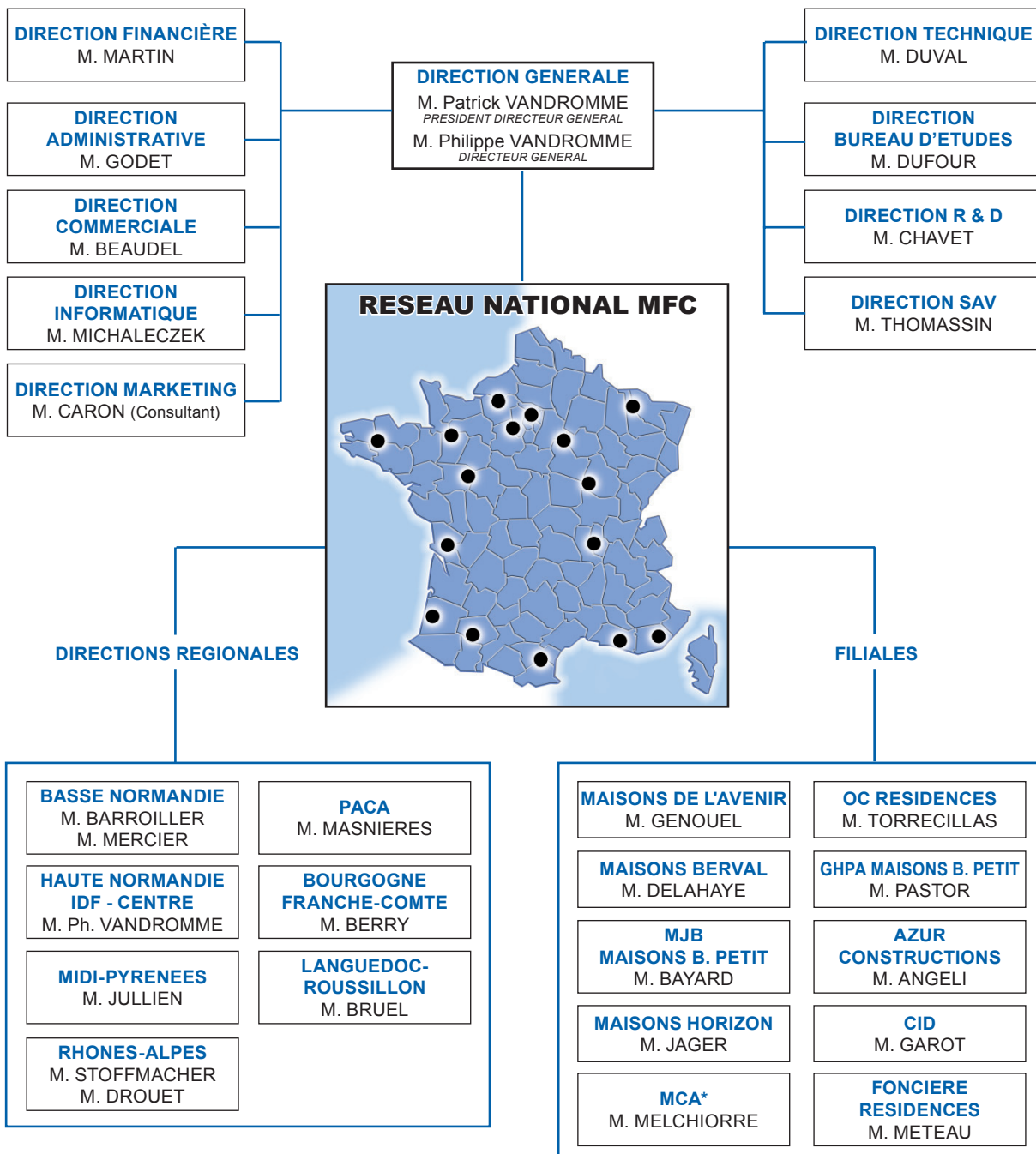
### **1.5.3. Implantations**

#### **Biens appartenant au Groupe au 31 décembre 2005**

Les biens appartenant au Groupe représentent environ 96 000 m<sup>2</sup> de terrain dont 17 000 m<sup>2</sup> de bâtiments et représentant une valeur nette comptable de 3 948 K€.

Les bureaux de ventes et les centres techniques (hors pavillons d'exposition) font l'objet de locations comptabilisées en charge d'exploitation. Ces locaux n'appartiennent ni à la famille VANDROMME, ni au Groupe MAISONS FRANCE CONFORT.

## 1.6. Schéma fonctionnel



A l'exception de la Direction Marketing qui est assurée par M. Caron, consultant spécialisé dans la maison individuelle, toutes les Directions sont regroupées au siège à Alençon. Ainsi, la Direction Générale présidée par M. Patrick VANDROMME est constamment épaulée par 8 Directeurs.

Le réseau national du Groupe MAISONS FRANCE CONFORT repose sur de solides bases. Tout d'abord avec son réseau régional composé de 9 Directeurs arborant les couleurs du Groupe. Puis par ses 10 Présidents de filiale qui ont tous gardé leur propre marque renforçant ainsi la présence du Groupe MAISONS FRANCE CONFORT dans les régions.

\*à compter du 02/01/2006

## 2. ACTIVITÉ

### 2.1. Données significatives

#### Evolution des indicateurs clés

(données quantitatives)	2003	2004	2005
Evolution des commandes	3 886	4 220	5 133
Evolution des ouvertures	2 719	3 251	3 538
Evolution des chantiers en cours	1 943	2 311	2 573*

\* dont AZUR & CONSTRUCTION pour 71 chantiers et CID pour 93 chantiers

#### Données financières

Tableau de synthèse de la rentabilité	2004	2005
(Chiffres en M€, normes IFRS)		
CHIFFRE D'AFFAIRES	268,4	326,9
Résultat d'exploitation	16,6	22,4
Résultat financier	0,0	0,5
Résultat courant avant impôts	16,6	22,9
Résultat net	10,7	15,0

#### Une activité soutenue :

Au cours de l'année 2005, le Groupe a poursuivi de manière intense sa politique de croissance selon deux axes :

♦ **Externe :**

Le 1<sup>er</sup> avril 2005, le Groupe a fait l'acquisition de l'intégralité des 1 200 actions composant le capital de la Société Azur & Construction, située dans les Bouches du Rhône.

Le 3 octobre 2005, le Groupe a fait l'acquisition de l'intégralité des 960 actions composant le capital de la Société Constructions Idéale Demeure, située en Indre et Loire par l'intermédiaire de sa société holding : Investissement Tours Constructions.

♦ **Interne :**

La filiale SNC FONCIERE RESIDENCES, dans le cadre du développement de son activité de VEFA, a créé la SCCV La Gentilhommière.

La filiale « LES MAISONS DE L'AVENIR » a continué son maillage de la Bretagne en créant deux nouvelles sociétés MAISONS DE L'AVENIR 35 et MAISONS DE L'AVENIR 56.

Le chiffre d'affaires net a évolué globalement de 21,8%. Sa croissance, à périmètre constant, ressort à 15,30%.

L'activité du Groupe est réalisée exclusivement sur le territoire français, principalement dans les régions PACA, Rhône-Alpes, Bretagne Pays de la Loire, Ile-de-France, Centre, Normandie, Midi-Pyrénées, Languedoc, Bourgogne, Franche-Comté, Lorraine et, depuis le 02 janvier 2006 Aquitaine et Charente.

#### Rentabilité du Groupe

Le résultat opérationnel du Groupe s'élève à 22,4 M€ au 31 décembre 2005 contre 16,6 M€ l'année précédente, soit un accroissement de 34,9 %.

#### Résultat financier

Le résultat financier du Groupe ressort à 0,5 M€ au 31/12/2005, contre 0 M€ l'exercice précédent. Cette évolution s'explique par la bonne gestion des excédents de trésorerie et par la baisse du coût du financement des acquisitions.

### Résultat courant avant impôts

Le résultat courant est de 22,9 M€ contre 16,6 M€ en 2004.

### Résultat net

Le résultat net avant impôts s'élève à 15,0 M€ contre 10,7 M€ en 2004, soit une progression de + 40,7 %.

### Tableau de synthèse des fonds propres de la trésorerie et de l'endettement

En M€ : Normes IFRS	2004	2005
Capitaux propres	34,2	45,0
Valeur de placement et disponibilités	40,9	51,4
Passif financier à part + 1 an	5,0	5,0
Trésorerie nette	+ 32,9	+40,7
Gearing	- 96 %	-90 %

La trésorerie disponible de 51,4 M€ et une trésorerie nette de 40,7 M€ va permettre au Groupe de poursuivre sa croissance interne et externe, mais aussi de proposer à l'assemblée générale un dividende supérieur aux exercices précédents.

## 2.2. Politique d'investissement

Les investissements, hors croissances externes, réalisés par le Groupe principalement par autofinancement, se décomposent comme suit :

Postes en K€	2004	2005
Logiciels informatiques	35	139
Fonds de commerce et droit au bail	1000	-
Terrains, constructions et maisons pour exposition	428	265
Autres immobilisations (y compris immobilisations en cours)	810	1 537
<b>Total</b>	<b>2273</b>	<b>1 941</b>

### Principales acquisitions en 2005

Logiciels informatiques :

- Acquisition de la licence du logiciel de CAO « STAR »,

Terrains et constructions :

- Démarrage de la construction de deux nouveaux pavillons d'exposition situés dans le Gard et un pavillon d'exposition situé à Bourges.
- Réalisation à 90 % des travaux d'extension du siège social à Alençon.

Autres immobilisations :

- Modernisation de l'outil de production de l'atelier fabrication charpentes et escaliers,
- Poursuite du renouvellement du parc informatique et déploiement d'un nouveau réseau.

## 2.3. Activité en matière de recherche et développement

### Informatique

Au cours de l'année 2005, un nouveau réseau a été déployé, reliant en haut débit chaque centre technique et le siège social (technologie IP/VPN MPLS). A la fin du premier semestre 2006, l'ensemble des agences commerciales de la société MAISONS FRANCE CONFORT sera intégré au réseau.

Le développement interne de SISCA, un nouveau progiciel de gestion de dossiers clients a commencé, destiné à remplacer celui actuellement en place. Aujourd'hui 3 informaticiens participent à son élaboration.

Le premier module technique sera disponible dans chaque centre technique courant 2006. Celui-ci permettra :

- de gérer le planning du chantier
- de récupérer les métrés générés par les bureaux d'études
- d'exploiter les métrés et d'estimer les budgets alloués
- de générer des commandes de matériaux
- d'établir des contrats de sous-traitance
- de rapprocher les commandes avec les factures reçues
- de suivre en temps réel l'évolution de la marge du chantier et de sa rentabilité.

L'analyse et le développement des autres modules de SISCA (Suivi des prospects, Suivi administratif du dossier,...) débutera au cours du second semestre 2006.

## **CAO**

Enrichie d'une expérience de plus de vingt ans dans le domaine de la conception assistée par ordinateur avec sorties automatiques des métrés et déboursés, MAISONS FRANCE CONFORT a défini pour l'année 2005 une stratégie d'implantation de nouveaux logiciels destinés à sa force de vente . Elle dispose désormais de l'ensemble des plans catalogue sous forme de fichiers informatiques.

L'éditeur graphique à disposition permet une adaptation et une visualisation rapide des transformations apportées aux projets.

Parallèlement, pour favoriser les échanges avec notre clientèle Européenne croissante, les bureaux d'études se sont dotés d'outils de communication Internet performants. Ils autorisent la transmission des plans, la visualisation des projets en trois dimensions et accélèrent la conception définitive des plans.

## **Qualité**

La qualité au sein de Groupe MAISONS FRANCE CONFORT se traduit en premier lieu par la détermination de la direction et son équipe qui entraînent et catalysent les volontés pour que la démarche qualité soit inscrite dans chacune des actions menées par l'entreprise. Pour ce faire, la direction et son équipe donnent l'exemple par des actions internes et externes. De plus, elles valorisent les efforts et les succès qualité des individus et des équipes par la mise en place de challenge et de rémunération basée sur des indicateurs qualité.

La stratégie du Groupe intègre systématiquement une politique Qualité en déployant des objectifs dans toutes les fonctions du groupe. Ces objectifs, individualisés et mesurés, permettent de définir la stratégie et les plans d'actions à mener pour accroître nos critères qualité.

Le personnel est informé régulièrement de la stratégie du Groupe, de sa démarche qualité et de ses résultats par le biais notamment de nos lettres internes, de la diffusion d'indicateurs qualité et des réunions de sensibilisation et d'informations.

Des procédures ont également été mises en place en détaillant le processus interne depuis la vente jusqu'à la livraison d'une maison. Pour maîtriser la qualité de ses produits et services, des documents d'auto contrôle et une chaîne informatique ont été élaborés. A titre d'exemple, une procédure spécifique interne détaille une liste de plus de 400 points de contrôle repris dans un cahier technique de suivi de travaux (document strictement interne conçu par MAISONS FRANCE CONFORT). Ces contrôles sont de plusieurs types. Ils concernent soit la validation de la bonne exécution des travaux selon les règles de l'art, soit un contrôle dimensionnel pour la conformité des plans d'exécution, soit une vérification de la qualité de mise en oeuvre des installations des équipements conformément à notre notice descriptive.

En complément, une enquête de satisfaction est systématiquement envoyée à chaque client avec une enveloppe T pour le retour. Les résultats des mesures de la satisfaction des clients sont analysés pour définir de nouveaux axes de progrès. De plus, tous les ans, IPSOS est missionné pour contacter les clients n'ayant pas retourné l'enquête de satisfaction.

# 3. MARCHÉ ET CONCURRENCE

## 3.1. Le Marché

### Généralités

Il est précisé préalablement que pour une analyse chiffrée plus fine, le lecteur pourra se reporter aux études de l'ANIL (Agence Nationale pour l'Information Logements) dans "Habitat Actualités", de laquelle sont extraits les chiffres mentionnés dans les paragraphes qui suivent, sauf désignation d'une autre source. Le lecteur pourra également consulter les statistiques du Ministère de l'Équipement (informations rapides DAEI-SES.SITADEL).

Le secteur de la construction individuelle est constitué des activités suivantes :

- La réalisation de maisons individuelles "clés en main", dans le cadre d'un contrat de construction de maison individuelle, correspondant au **secteur diffus**.
- La réalisation de maisons individuelles en **secteur groupé** (type villages en promotion Kaufman & Broad par exemple).

### Situation résumée du logement en France (logements ayant fait l'objet d'une déclaration de commencement)

En milliers de logements	Individuels purs (diffus)	PDM	Individuels groupés	PDM	Collectif	PDM	Total
1995	113 +0,5%	39,9%	30,3 -6,5%	10,7%	140,1 -8,1%	49,4%	283,4 -4,6%
1996	123,2 +9%	45,2%	26,4 -12,9%	9,7%	122,7 -12,4%	45,1%	272,3 -4%
1997	126,9 +3%	47%	27,8 +5,3%	10,3%	115,4 -6%	42,7%	270,1 -0,8%
1998	134,8 +6,2%	48%	31 +11,5%	11%	115,3 0	41%	281,1 +4,1%
1999	152,7 +13,3%	48,1%	35,1 +13,2%	11,1%	129,7 +12,5%	40,8%	317,5 +12,8%
2000	167 +9,6%	55,1%	32 -9,8%	10,6%	104 -15,2%	34,3%	303 -2%
2001	157,2 -5,9%	53,7%	33,6 +5%	11,5%	102 -2%	34,8%	292,8 -3,5%
2002	157,3 +0,1%	53,5%	34,5 +2,8%	11,7%	102,3 +0,6%	34,8%	294,1 +0,6%
2003	157,8 +0,3%	51,7%	34,9 +0,4%	11,4%	112,4 +10,5%	36,8%	305,1 +3,7%
2004	173,2 +9,8%	49,8%	41,8 +19,8%	12%	132,8 +18,1%	38,2%	347,8 +14%
2005	179,8 +3,8%	45,8%	49,1 +14,8%	12,5%	163,5 +22,5%	41,7%	392,4 +12,2%

Source : Bulletin DAEI-SES ; SITADEL/Ministère de l'Équipement, des Transports et du Logement.

NB : on distingue habituellement dans les approches statistiques publiques, les opérations :

- Autorisées : après obtention du permis de construire
- Commencées : après déclaration d'ouverture de chantier par le maître d'ouvrage auprès de la Mairie

Seules, les opérations commencées reflètent la situation réelle du marché, étant précisé que, sauf cas où le projet est abandonné, il s'écoule généralement 7 à 9 mois entre le commencement et la fin du chantier.

On constate depuis 2003 une forte augmentation du collectif, dû au développement des logements sociaux (HLM) et aux effets de la Loi de ROBIEN pour l'investissement locatif, dispositif qui a par ailleurs pleinement profité au secteur «individuel groupé» en 2004 et 2005.

La construction de maisons individuelles est un secteur en développement structurel. En effet, l'accession à la propriété immobilière reste l'une des priorités majeures de l'ensemble de la population française (82% des Français souhaitent habiter une maison – Enquête CREDOC – juin 2004). En outre, à ce facteur traditionnel s'ajoutent aujourd'hui la prise en compte de l'insécurité et des problèmes de voisinage dans les grands ensembles, ainsi que la croissance des loyers et des charges locatives qui orientent désormais les Français vers un habitat individuel sécurisé, dans la mesure où le coût d'accession se compare favorablement au coût d'un loyer.

Avec la hausse de la solvabilité des ménages les plus modestes et des conditions d'obtention d'emprunts plus aisées : baisse des taux, allongement de la durée des prêts, prêt à taux zéro et diverses mesures gouvernementales, la mise en chantiers de maisons individuelles (diffus + groupés), est bien orientée depuis plusieurs années (+ 59 % pour l'individuel pur, + 62 % pour l'individuel groupé, +17 % pour le collectif depuis 1995).

Les constructeurs structurés de maisons individuelles sont devenus, au-delà de la construction de la maison, de véritables **sociétés de services**, qui proposent une offre complète aux acquéreurs, allant du choix du terrain (acheté directement par le client) en passant par la personnalisation des plans et leur intégration dans le site, aux démarches de dépôt et de demande de permis de construire et au financement.

Enfin, les constructeurs leaders, proposent toute une palette de services annexés (déménagement, assurances, alarme, équipement intérieur et extérieur, etc...).

Le secteur de la maison individuelle en secteur diffus présente un avantage majeur, celui de la **visibilité**. En effet, une opération de construction se déroule comme suit, en délais moyens :

- Prise de commande – Feu vert travaux (c.à.d. permis de construire accordé, financement et terrains signés)	<b>8 mois</b>
- Feu vert – ouverture de chantier	<b>2 mois</b>
- Durée du chantier (tout corps d'état)	<b>8,5 mois</b>
<b>TOTAL</b>	<b>18,5 mois</b>

Compte tenu des plans de financements mis en place pour les particuliers, l'activité génère peu de risques financiers, fonciers ou commerciaux, la construction n'intervenant que lorsque tous les prêts sont accordés et signés.

La construction d'une maison individuelle est une décision lourde de conséquences pour les ménages. En effet, **le coût représente en moyenne trois à quatre années de revenus.**

## La demande

(source : "Bulletin DAEI-SES ; SITADEL /Ministère de l'Équipement, du Transport et du Logement)

Le marché de la maison individuelle a subi de plein fouet la crise sans précédent de l'immobilier au début des années 1990.

Cette crise, provoquée par des taux d'intérêts élevés (les prêts aidés étaient proches de 10%) et une spéculation déraisonnable, a atteint son apogée en 1993 : 122 000 maisons individuelles (diffus + groupé) ont été mises en chantier cette année là contre 165 000 en 1987.

Depuis, le marché s'est repris et **depuis 1995, les mises en chantier de maisons individuelles n'ont fait que progresser et se sont stabilisées globalement entre 1999 et 2003 autour de 190 000 maisons individuelles par an. Depuis 2004 ce chiffre ne cesse de progresser pour atteindre presque 230 000 en 2005** (Source Caron Marketing).

## La dynamique du marché repose sur deux tendances de fond :

### 1. Une volonté de désertifier les centres villes au profit des zones périphériques

Le sentiment d'insécurité existentielle s'exacerbe dans les villes et les banlieues. Cela conduit les Français à rejeter l'habitat collectif et le locatif et à rechercher la tranquillité et la sécurité dans des quartiers périurbains et en milieu rural (de 1995 à 2005, la part de maisons individuelles construites en milieu rural, c'est-à-dire des villages de moins de 5 000 habitants, est passée de 47% à 60% – Source Caron Marketing).

La maison individuelle, habitat plébiscité par les Français, répond plus que jamais à cette attente. Plus de 82% des ménages préfèrent l'individuel au collectif (Source CREDOC juin 2004).

### 2. La possibilité d'accéder à la propriété

Grâce à des taux d'intérêt durablement bas et à l'allongement des durées de remboursement des prêts sur 25 voire 35 ans, la majorité des ménages dont les revenus mensuels sont compris entre 1 700 et 3 000 €, peuvent, selon les régions, accéder à la propriété.

En province, la charge de remboursement terrain + maison est proche de celle du prix d'un loyer.

En revanche, **la rareté des terrains et donc leur cherté**, constitue depuis quelques années un frein au développement du marché en zones périurbaines.

Cette situation est cependant contrebalancée par l'attrait récent des Français pour des zones rurales, et d'un développement de l'offre de «micro terrains» pour maisons de ville en zones périurbaines où le prix des terrains reste abordable.

## **Evolution de l'activité**

### **Depuis 1996, l'évolution de l'activité dans le secteur a été soutenue par :**

#### **1. La baisse des taux**

La baisse tendancielle des taux a eu un impact fort sur la demande. L'incidence d'une légère remontée des taux d'intérêt n'aurait qu'une incidence faible sur la décision d'acquérir, les candidats étant plus sensibles à la notion de mensualité qu'à la notion de taux. En outre, plusieurs groupes bancaires proposent désormais des prêts à très long terme (25 et 35 ans) pour leurs clients primo acquéreurs (jeunes ménages qui accèdent à la propriété pour la première fois).

#### **2. Le lancement du Prêt à Taux Zéro (PTZ) (décret n°95-1064 du 29 septembre 1995)**

Il a joué un rôle de catalyseur important dans l'envolée du marché. Celle-ci a traduit l'existence d'une demande potentielle importante qui n'avait pu se manifester précédemment. Après avoir été désolvabilisés par les évolutions d'un système d'aides de financement des logements insuffisamment dotés, les ménages les plus modestes ont fait leur retour sur le marché.

La Loi "Solidarité et renouvellement urbain" comporte un volet sur la politique d'aide au logement qui semble pérenniser le prêt à taux zéro dans les dispositifs d'aides publiques (Article L 301-2 nouveau du Code de la Construction et de l'Habitation). Il est à noter cependant qu'une étude du Professeur Michel Mouillart de l'Université de Paris (considéré comme le spécialiste, des études sur le financement du logement en France) a indiqué que la perte potentielle, dans l'hypothèse de la suppression du PTZ ne serait que de l'ordre de 10 000 logements par an soit environ 3,5 % du marché.

Dans l'actualité récente, les pouvoirs publics ont affirmé leur volonté de promouvoir l'accession à la propriété «pour tous» avec une nouvelle réglementation du prêt à 0%, entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> février 2005 et dont les principales mesures sont les suivantes :

- Les zones géographiques ont été redéfinies selon le dispositif Robien, pour une meilleure adéquation avec le marché.
- Des plafonds de ressources revalorisés.
- Une augmentation des montants du Nouveau Prêt à 0% (par rapport au précédent dispositif), en fonction de la composition familiale et de la zone géographique du projet.
- L'allongement de certaines durées de prêt (Nouveau Prêt à 0% à différé partiel passant de 20 à 21 ans et de 16,5 à 17 ans) pour favoriser les familles les plus modestes.
- Ouverture du prêt à 0% à l'ancien.

#### **3. La hausse incessante de «l'ancien» et des loyers**

que l'on constate principalement dans les grandes agglomérations et qui, notamment dans l'ancien (+ 98% en 10 ans et + 60% dans le neuf selon le Moniteur du 11/11/2005), ne permet plus à la plupart des ménages d'acquérir leur logement engendrant ainsi une forte demande locative et une augmentation des loyers.

#### **4. La montée de l'insécurité en France**

qui incite les familles à choisir une maison individuelle, en retrait des grandes agglomérations ou des banlieues.

#### **5. La démographie et la composition des ménages (source INSEE)**

qui ont fortement évolué ces dernières années avec un taux de croissance annuel du nombre de ménages de 1,2% par an depuis 1975, du au vieillissement de la population et aux divorces ; la taille des ménages passant de 2,88 personnes/ménages en 1975 à 2,4 personnes en 1999.

Cette tendance de fond continuera, dans les prochaines années, avec un rythme de croissance annuel du nombre des ménages proche de 250 000/an.

Entre 1999 et 2030, il y aura environ 24% de ménages supplémentaires en France, par conséquent 24% de logements supplémentaires, alors que la population n'aura augmenté que de 9%.

## 6. La loi de cohésion sociale, la maison à 100 000 €

Cette loi a pour but de faciliter l'accès à une maison individuelle pour les revenus les plus modestes. Cette maison doit avoir une surface habitable de 85 m<sup>2</sup> minimum et doit être très performante au niveau énergétique. Le prix de 100 000 € ne concerne que la maison avec branchements et espaces verts, le terrain étant loué symboliquement par la commune pendant la durée du prêt principal pour la maison, puis vendu à l'accédant au bout de ce délai.

## 7. Projet de loi sur " l'Engagement national pour le logement "

Pour lutter contre la pénurie du foncier et favoriser l'accès au logement, l'Etat devrait (concernant la maison individuelle) :

- débloquer des terrains pour la construction
- encourager les mairies à construire des logements
- créer un dispositif type Robien pour investir dans le logement populaire
- faciliter la délivrance des prêts pour les seniors

## L'offre

En 2005 (source SITADEL du Ministère du Logement), près de 228 900 maisons individuelles « groupés et diffus » ont été mises en chantier (216 000 en 2004).

On peut considérer que les grands groupes spécialisés dans le BTP sont à priori peu adaptés à un marché où les particularismes régionaux, en matière d'architecture notamment, sont importants, sauf en filialisant et/ou en régionalisant cette activité.

Les grands groupes ont en effet plutôt tendance à vouloir mettre en place des stratégies d'offre globale. Or ces stratégies ne répondent pas à la demande individuelle. Cela a pour conséquence de laisser le secteur aux mains des PME-PMI qui sont mieux adaptées pour répondre à la demande. En revanche, ces dernières ont le plus souvent une assise très locale et n'ont pas les moyens suffisants pour se développer.

Le marché s'est considérablement assaini après la crise du début des années 90. D'une part Vivendi (ex. CGE) a racheté en 1992/1993 de nombreux intervenants de taille moyenne, et d'autre part la législation s'est fortement durcie, favorisant ainsi les constructeurs structurés, présentant une certaine surface financière : obligation de fournir des assurances techniques (dommage ouvrage), de remboursement d'acompte et de bonne fin (garantie de livraison à prix et délais convenus), évolution de la réglementation technique (thermique, acoustique, air), complexité pour l'élaboration des permis de construire (volet paysager, insertion dans le site) et nouvelle obligation de garantie de paiement des sous-traitants (depuis le 01/11/04).

Nous pouvons dénombrer aujourd'hui environ 3 100 entreprises spécialisées dans la construction de maisons individuelles en France. La prépondérance des PME est très nette dans la profession. Cela vient du fait que les marchés sont essentiellement régionaux. Le secteur se caractérise par une forte atomisation (voir tableau ci-dessous) :

### Marché de la maison individuelle en diffus - Évolution de la structure d'offre

	1994	1996	1998	2000	2002	2004
Nombre de constructeurs	3722	3689	4220	3921	3388	3120
Gros Constructeurs > 100						
Nombre	77	87	105	145	157	164
Part du marché	26%	32%	36%	41%	45%	47%
Moyens Constructeurs						
Nombre	725	690	820	830	805	850
Part du marché	37%	36%	35%	33%	31%	35%
Petits Constructeurs < 20						
Nombre	2920	2912	3295	2946	2426	2106
Part du marché	37%	32%	29%	26%	24%	18%

Données issues du recensement annuel des constructeurs de maisons individuelles réalisé par Caron Marketing. Les Constructeurs se définissent par l'utilisation du contrat de 1990, dit CCMI, par opposition aux autres filières : Maîtrise d'oeuvre, Marchés de travaux, Auto construction, Architectes.

L'atomisation du marché s'est fortement atténuée au cours des 10 dernières années : la part du marché des constructeurs structurés qui réalisent + de 100 maisons est passée de 26 % à 47%, et le nombre de petits constructeurs de – de 20 maisons est passé de 2 920 à 2 100, ils ne correspondent plus qu'à 18% du marché. L'évolution technique, commerciale et financière accélère ces phénomènes de concentration.

Les PME réalisant moins de 20 maisons/an représentent 68% des entreprises (72% en 2002), mais ne réalisent que 18% du marché de la maison individuelle.

Celles qui réalisent entre 20 et 100 maisons par an représentent 27% des entreprises et réalisent 35% du marché de la maison individuelle (31% en 2002).

Les constructeurs structurés réalisant + de 100 maisons/an sont au nombre de 164 et représente 5% des entreprises de construction mais réalisent 47% du marché de la maison individuelle, soit près de la moitié.

Seuls ces derniers ont des perspectives de croissance eu égard à la complexité croissante des garanties à obtenir, des techniques mises en œuvre, tant sur le plan administratif (permis de construire), que commercial (force de vente, techniques de marketing) ou technique (nouveaux matériaux, nouvelles réglementations). Aussi ont-elles vocation à se regrouper, ce qui correspond au demeurant aux souhaits des grands acteurs périphériques de la profession, fournisseurs de matériaux, d'énergie ou de crédit, qui préfèrent conclure des accords de partenariat avec des entités à vocation nationale.

L'obligation qui est faite aux constructeurs depuis le 1<sup>er</sup> novembre 2004 de délivrer une garantie de paiement aux sous-traitants, ne fera qu'accroître plus encore ce phénomène de concentration.

L'évolution de la typologie de la profession est intéressante et on remarque que les constructeurs structurés réalisant + de 100 maisons/an sont en 10 ans passés en nombre de 77 à 164 et en parts de marchés de 26% à 47%, alors que les petits intervenants (- 20 maisons/an) sont passés sur la même période de 2920 à 2100 avec une part de marché qui a chuté de 37% à 18%.

### Positionnement de MAISONS FRANCE CONFORT sur le marché

MAISONS FRANCE CONFORT est aujourd'hui le 2<sup>e</sup> constructeur national de maisons individuelles en secteur diffus.

#### Evolution du marché français

	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Ouvertures de chantiers											
Secteur diffus (en milliers)	113	123,2	126,9	134,8	152,7	167,0	157,2	157,3	157,8	173,4	179,8
Croissance (%)	0,5	9,0	3,0	6,2	13,3	9,6	(5,9)	0,1	0,3	10,1	3,8
Groupe Maisons France Confort (en unités)	452	649	817	981	1 300	2 046	2 170	2 590	2 719	3 251	3 538
Croissance (%)	7,6	43,6	25,9	20,1	32,5	58,2	6,1	19,4	5,0	19,6	8,8
Part de marché de MFC (en %)	0,40	0,53	0,64	0,73	0,85	1,23	1,38	1,65	1,76	1,87	1,97

(sources : statistiques périodiques "Siclone" et "Sitadel" du Ministère de l'Équipement, des Transports et du Logement)

\* secteur du logement en individuel pur dit "secteur diffus".

Avec 3 538 ouvertures de chantiers en diffus en 2005, MAISONS FRANCE CONFORT continue à prendre des parts de marché mais ne représente que 1,97 % du marché total national. Sur les 59 départements où le Groupe est actuellement présent, les parts de marché des ventes se situent en moyenne à 4,3 % avec des pointes sur certains départements qui atteignent 28 % dans l'Indre, 17 % dans le Tarn.

Les ouvertures de chantiers dans le secteur groupé, par FONCIERE RESIDENCES, restent marginales en 2005 et non représentatives (63 livraisons de chantiers en VEFA).

## 3.2. Réglementation Professionnelle

L'activité de constructeur de maisons individuelles est définie par la loi du 19 décembre 1990 codifiée sous les articles L 231-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH).

Elle s'applique de manière impérative, sans aucune possibilité de dérogation contractuelle, à toute personne qui se charge de la construction d'immeubles à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements destinés au même maître de l'ouvrage.

Le schéma est le suivant : le client qui est en l'occurrence maître d'ouvrage non professionnel est propriétaire du terrain sur lequel il confie au constructeur la construction de sa maison individuelle.

Dans ce schéma, ce n'est pas le constructeur qui vend le terrain, même si bien sûr il peut apporter son aide dans la recherche de celui-ci. C'est le schéma de l'intervention dite en secteur diffus.

MAISONS FRANCE CONFORT peut intervenir également en tant que vendeur et non plus constructeur lorsqu'il achète des terrains, construit et vend terrains et maisons en l'état futur d'achèvement.

C'est ce qui est appelé couramment opération de promotion en secteur groupé où le vendeur a la maîtrise d'un programme qu'il commercialise.

Dans la conduite de son activité, MAISONS FRANCE CONFORT est en outre tenu de respecter de nombreuses réglementations que ce soit en tant que constructeur interlocuteur d'un maître d'ouvrage particulier ou promoteur vendeur c'est-à-dire maître d'ouvrage professionnel.

MAISONS FRANCE CONFORT est tenu de respecter la réglementation applicable en matière d'urbanisme prescrite par les plans d'urbanisme locaux élaborés par les communes (plan d'occupation des sols, zone d'aménagement concerté). Ces prescriptions concernent notamment les règles relatives à la hauteur des bâtiments, les distances entre chaque immeuble,

Les principes d'implantation sur les parcelles devant recevoir les constructions, les éventuelles dérogations à ces règles et principes, l'aspect extérieur et esthétique des constructions, l'insertion dans le site et notamment le respect des prescriptions de l'ABF (Architecte des Bâtiments de France).

MAISONS FRANCE CONFORT est également tenu de respecter les réglementations relevant du droit de l'environnement et plus particulièrement les réglementations thermiques, acoustiques et les règles relatives à l'assainissement individuel.

En tant que vendeur et constructeur de produits immobiliers, MAISONS FRANCE CONFORT est soumis au droit commun de la vente, à la réglementation sur le contrat de construction et à la réglementation issue du droit de la consommation. Ainsi, la loi du 31 décembre 1989 (loi Neiertz) accorde aux acquéreurs non professionnels une faculté de rétractation d'une durée de sept jours à compter de la réception du contrat définitif, ou du contrat préliminaire lorsqu'il en existe un, par lettre recommandée avec accusé de réception ; le contrat ne devenant définitif qu'à l'expiration de ce délai (article L.271.1. du CCH).

Pour ce qui concerne la vente en l'état futur d'achèvement, la réglementation contient un certain nombre de dispositions d'ordre public destinées à protéger les acquéreurs. Les principales dispositions concernent l'obligation de conclure un contrat définitif assorti de conditions suspensives liées à l'appréciation par le client de la conformité du projet et du lot réservé avec les stipulations de l'acte de vente définitif, l'obligation de mise sous séquestre du dépôt de garantie du réservataire, l'obligation de conclure l'acte de vente sous forme notariée, l'obligation de fournir une garantie d'achèvement (le plus souvent sous forme de caution bancaire), et l'obligation de respecter un échéancier-cadre pour les appels de fonds. Dans le passé, MAISONS FRANCE CONFORT n'a pas rencontré de cas de résiliation pour non conformité du projet aux stipulations de l'acte définitif.

Pour ce qui concerne la vente de maisons individuelles en secteur diffus, MAISONS FRANCE CONFORT, au titre de la loi du 19 décembre 1990 qui définit les obligations du contrat de construction, a l'obligation de délivrer à ses clients une garantie de remboursement d'acompte ainsi qu'une garantie de livraison à prix et délais convenus, délivrée par un assureur agréé à cet effet qui cautionne la bonne fin de chaque chantier.

En outre, MAISONS FRANCE CONFORT est soumis aux règles relatives au droit de la responsabilité pesant sur tout intervenant à l'acte de construction (garanties dites biennale et décennale). Les textes ont instauré un principe de présomption de responsabilité pesant sur tout intervenant à l'acte de construction en cas de dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui l'affectent dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination. C'est la garantie décennale qui est pour tous les constructeurs obligatoirement couverte par une assurance. Les acquéreurs bénéficient également d'une garantie biennale pour les éléments d'équipement dissociés du bâtiment. Ils peuvent actionner leur droit à réparation auprès de MAISONS FRANCE CONFORT qui lui-même pourra se retourner contre l'intervenant responsable du défaut de construction.

Ce dispositif de garantie est complété par une assurance de dommage obligatoire instituée par la loi n°78-12 du 4 janvier 1978, l'assurance dite de «dommages-ouvrage». Le maître d'ouvrage ou le constructeur pour le compte de celui-ci, doit souscrire cette assurance avant l'ouverture du chantier.

Elle garantit, en dehors de toute recherche de responsabilité, le paiement des travaux de réparation des dommages relevant de la garantie décennale que doivent souscrire les professionnels.

Cette assurance de préfinancement permet donc au maître d'ouvrage d'être indemnisé très rapidement.

Après expertise, cette assurance couvre les frais de réparation, y compris les travaux de démolition, de déblaiement, dépose ou démontage éventuellement nécessaire. Postérieurement à cette indemnisation, les assureurs se retournent généralement vers les entreprises de construction responsables, ou leurs assureurs, afin de recouvrer les sommes avancées.

MAISONS FRANCE CONFORT est ainsi couvert par une assurance de responsabilité décennale des constructeurs non réalisateurs dite assurance «CNR». Cette assurance couvre le paiement des travaux de réparation de la construction à laquelle le Groupe, en sa qualité de constructeur non réalisateur, a contribué, lorsque sa responsabilité est engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du Code Civil, à propos de travaux de bâtiment et dans la limite de cette responsabilité.

Depuis le 1<sup>er</sup> novembre 2004, les constructeurs de maisons individuelles régis par la loi du 19 décembre 1990, doivent délivrer à leurs sous-traitants soit une garantie de paiement soit une délégation de paiement acceptée par le maître de l'ouvrage.

### **Une particularité : l'incidence de la décision publique sur le financement**

Les pouvoirs publics interviennent de longue date pour soutenir l'accès à la propriété. Cette action se traduit au travers de deux formes : la mise en place d'un secteur aidé et d'un système de financements administrés, qui complètent le secteur libre. En outre, la construction de logements locatifs bénéficie d'un dispositif remanié en 2003, dit «ROBIEN».

## **3.3. Les aides**

### **Les aides à la pierre – Le Prêt à Taux 0%**

Ces aides, sous la forme de subventions permettent aux acquéreurs de contracter des emprunts à des taux inférieurs à ceux du marché, ce qui facilite le financement en réduisant les charges financières. Ces aides sont entièrement à la charge de l'Etat.

Depuis le 1<sup>er</sup> octobre 1995, les prêts aidés par l'Etat connus sous le nom de prêts PAP ont été remplacés par un nouveau système très avantageux de prêts consentis avec un taux d'intérêt de 0 % et dont le remboursement très étalé dans le temps peut bénéficier, dans certains cas, d'un différé qui peut aller jusqu'à 15 ans et 6 mois.

Contrairement aux PAP, ils peuvent être distribués par l'ensemble des prêteurs et portent l'appellation de «**prêts à 0 %**».

Ces prêts (d'un montant moyen de 16 500 €) dynamisent depuis plusieurs années le secteur de la maison individuelle en diffus, malgré une baisse des allocataires pour ce type de prêt constatée en 2004, mais qui se sont stabilisés à la hausse en 2005.

Un nouveau prêt à taux 0% a été mis en place le 1<sup>er</sup> février 2005. Si l'une des mesures phares mise en place est l'élargissement aux transactions immobilières dans l'ancien, d'autres modifications ont été apportées par les Pouvoirs Publics sur le «marché du neuf», ceci dans le but de dynamiser le marché, de faciliter l'acquisition d'une résidence principale, d'encourager les familles à acquérir leur premier logement, d'élargir la cible des bénéficiaires et d'être en adéquation avec l'évolution du marché. (Voir paragraphe 2 la place du secteur dans l'économie).

### **Les aides à la personne**

Elles ne sont disponibles qu'après acquisition du logement. Les ménages perçoivent une aide pour alléger le poids du loyer ou pour faciliter le remboursement du crédit.

Le système est conçu pour accompagner les jeunes ménages (principalement) pendant les années où leurs ressources sont en théorie plus faibles et où la cellule familiale s'agrandit.

Les aides à la personne sont financées par les régimes sociaux, le budget de l'Etat et une contribution des entreprises.

### **Les financements administrés**

En plus des aides qu'il accorde, l'Etat intervient aussi en réglementant une partie du marché, créant de ce fait une voie intermédiaire entre le secteur libre et le secteur aidé.

Un des principaux objectifs des pouvoirs publics est de laisser les banques financer le logement français.

C'est dans cette optique que s'est développée, à partir de 1965, l'épargne logement qui a eu pour but d'orienter l'épargne des ménages vers l'acquisition de leur résidence principale.

La formule a été complétée par des prêts ne bénéficiant d'aucune aide à la pierre mais réglementés dans le sens où leur taux ne peut excéder un plafond fixé régulièrement par les pouvoirs publics en fonction des taux pratiqués sur le marché obligataire.

Dans l'éventualité où le recours à des prêts aidés n'est pas envisageable, il reste les prêts immobiliers classiques, dits du secteur libre.

Remboursables chaque mois, ces prêts s'étalent sur une période de 2 à 20 ans, voire 35 ans pour les jeunes primo accédants. Dans le cas d'une construction, l'emprunteur peut généralement bénéficier d'un différé de remboursement du capital pendant une certaine période.

### **Le dispositif «ROBIEN»**

Le dispositif fiscal en faveur de la construction de logements locatifs instauré par la loi n°98-1266 du 30 décembre 1998 a institué un statut de bailleur conventionné qui s'est substitué à compter du 1<sup>er</sup> janvier 1999 au régime de l'amortissement Périssol avec lequel il a cohabité jusqu'au 31 août 1999. Ce statut (qui présente un caractère permanent) concerne non seulement les propriétaires de logements neufs qui bénéficient d'un régime d'amortissement accéléré, mais aussi les propriétaires de logements anciens auxquels est accordée une déduction forfaitaire majorée sur les revenus fonciers.

Des améliorations sensibles du dispositif (désormais appelé ROBIEN) sont entrées en vigueur à compter du 3 avril 2003, portant notamment sur la suppression des plafonds de ressources et l'augmentation des plafonds des loyers.

L'impact de ces mesures fiscales a été particulièrement important pour les secteurs collectif et individuel groupés qui ont profité de ces mesures.

Le secteur de l'individuel diffus, (celui de MAISONS FRANCE CONFORT), n'a été que peu concerné jusqu'à présent par ce marché.

Toutefois, la maison individuelle locative neuve en diffus est un marché appelé à se développer dans les prochaines années si le dispositif perdure. MAISONS FRANCE CONFORT entend développer cette niche de marché et a proposé dès la fin 2002, une offre Maison Locative sur la région Midi-Pyrénées qui s'est progressivement étendue sur d'autres régions (Bretagne, Normandie, Rhône-Alpes). En 2005, 8,5% des prises de commandes ont été réalisées dans le cadre de l'investissement locatif.

#### **TABLEAU RECAPITULATIF ACTUALISÉ DU DISPOSITIF**

<b>Entrée en vigueur</b>	Applicable dans le cadre du vote de la loi DDUHC, avec date d'effet rétroactive au 3 avril 2003 notamment pour certaines mesures réglementaires.
<b>Bénéficiaire</b>	Personnes physiques qui réalisent des investissements locatifs directement ou par l'intermédiaire de sociétés non soumises à l'IS (SCI, SCPI...)
<b>Logements concernés</b>	Logement neuf ou ancien, sous certaines conditions de réhabilitation, situé en France, loué nu à titre de résidence principale. Possibilité de louer à ses ascendants ou ses descendants.
<b>Durée minimale de la location</b>	Location d'un logement neuf : 9 ans
<b>Ressources du locataire</b>	Pas de plafonds de ressources
<b>Montant du loyer</b>	Plafonds de loyer fixés à 90 % du loyer du marché dans le logement neuf dans les zones tendues.
<b>Zones d'application des plafonds de loyers</b>	3 zones : Zone A = Grande agglomération Parisienne, Côte d'Azur, Pays genevois (18,47 €/m <sup>2</sup> ) Zone B = Ile de France hors zone A, agglomérations + 50 000 Hab et certaines zones littorales et frontalières (12,83 €/m <sup>2</sup> ) <b>Zone C</b> = reste du territoire (9,23€/m <sup>2</sup> )
<b>Régime fiscal</b>	Amortissement du prix d'acquisition au taux de 8 % les cinq premières années puis de 2,5 % les quatre années suivantes. A l'issue des 9 ans et jusqu'à 15 ans, possibilité de continuer à amortir à raison de 2,5 % par an. Taux de déduction forfaitaire des loyers : 6% Imputation des déficits financiers sur le revenu global limité à 10 700 €/an.

#### **ROBIEN 2006**

De nouvelles modifications du dispositif ont fait baisser l'amortissement à 9 ans, avec une nouvelle répartition de 6% sur les sept premières années et de 4% sur les 2 dernières années. Au total, l'amortissement s'élève à 50% sur 9 ans. Les plafonds de loyers ont été divisés en quatre zones (Zone A = 19,89 €/m<sup>2</sup>, Zone B1 = 13,82 €/m<sup>2</sup>, Zone B2 = 11,00 €/m<sup>2</sup> et Zone C = 8,00 €/m<sup>2</sup>) à partir du 01/07/2006. Enfin, l'abattement forfaitaire sur les revenus fonciers a été remplacé par la déductibilité totale des frais réels.

## Le dispositif BORLOO

Afin de lutter contre la hausse des loyers et la pénurie de logements, ce dispositif reprend le ROBIEN aux différences suivantes :

- Amortissement de 6% pendant 7 ans, puis 4% pendant 2 ans et 2,5% pendant 6 ans, soit 65% sur 15 ans.
- Obligation de louer le bien pendant 9 ans minimum à un locataire au titre de résidence principale.
- Le loyer ne doit pas dépasser 70% du prix du marché et un plafond de ressources pour les locataires a été mis en place selon les prêts locatifs intermédiaires (PLI). En contrepartie, le propriétaire bénéficiera d'une déduction fiscale forfaitaire de 40%.

Selon le Ministre, le taux de rentabilité se situe entre 5,7 et 9% si l'investissement est réalisé à partir d'un Prêt Locatif Social (PLS) sur 15 ans.

## 3.4. La concurrence

Le collectif, le groupé et l'individuel étant des segments de marché très compartimentés et assez dissemblables notamment en matière de risque économique, de nature de clients, de structure de financement, toute comparaison entre ces trois secteurs est extrêmement délicate.

### Constructeurs de maisons individuelles

**Le groupe GEOXIA (ex MI SA)**, ancienne filiale de la CGIS, pôle immobilier de Vivendi, et premier intervenant du secteur, a fait l'objet d'une opération de LBO en 1999 et en 2003 puis d'un renforcement en 2006 de la participation des cadres au capital. Le Groupe a réalisé en 2005 un chiffre d'affaires consolidé de 582 M€ (+10%), un résultat d'exploitation de 33,7 M€ et un résultat net de 21 M€. Les principales marques de ce Groupe sont Maison Phénix, Maison Familiale, Maison Catherine Mamet, Maison Castor, Demeures de la Côte d'Argent, Maisons Clairlande, Rouquié Constructions, Maison Minor et Bati Conseil.

**Le réseau C.G.I.E** regroupe une trentaine de constructeurs totalement indépendants exploitant les marques comme Demeures de Province et Maisons Challenger et réalisent environ 2000 maisons.

**Le réseau Maisons d'en France** qui appartient aux différentes Caisses du Crédit Immobilier de France et qui regroupe, sous la marque MAISONS D'EN FRANCE, environ 30 sociétés, totalement indépendantes et réalisant ensemble près de 3 600 maisons.

**Le réseau MIKIT** qui regroupe plus de 100 franchisés, tous indépendants, qui réalisent environ 2 000 maisons (en 2004) sur un produit spécifique : la maison prête à finir, le client se chargeant de la pose des cloisons, du carrelage et des corps d'état secondaires.

**Les Architectes**, réseau constitué d'une centaine de sociétés d'architecture travaillant sous la même enseigne, qui réalisent une partie de leur production en maisons individuelles.

### Autres constructeurs de logements

**Kaufman & Broad**, coté aux Etats-Unis a introduit sa filiale française sur le Premier Marché en février 2000. C'est un promoteur important qui n'intervient pas en secteur diffus.

**Nexity** est également un acteur important sur le marché du logement. Il réalise 80% de son chiffre d'affaires en promotion de maisons individuelles et d'appartements. Le Groupe est coté sur le Premier marché depuis le 22/10/2004.

**Opéra Construction** qui réalise 100 % de son chiffre d'affaires en Alsace et en Lorraine est un opérateur coté qui n'opère pas sur le même créneau que le groupe MAISONS FRANCE CONFORT, et qui développe une activité de promotion.

**AST Construction**, société cotée est un promoteur lyonnais, mais également constructeur de maisons individuelles en diffus et lotisseur.

**Stradim** qui est entré le 20 janvier 2000 sur le marché libre, est un promoteur Alsacien qui a commencé en 2002 à diversifier sa production vers le secteur diffus en reprenant 2 sociétés de maisons individuelles à NANTES et à TOULOUSE.

# 4. FACTEURS DE RISQUES

## 4.1. Risques inhérents à l'activité

### Cyclicité de l'activité

Le monde de la construction est en général soumis à un mouvement saisonnier de production basse pendant la période d'hiver (janvier/février) dû aux intempéries et aux congés de fin d'année, ainsi que pendant la période d'été (congés du mois d'août).

Bien qu'elle soit moins sensible que les activités de construction d'immeubles collectifs qui subissent les risques de stock de produits finis, et de promotion en secteur groupé, qui au minimum subissent le portage du terrain, la construction de maisons individuelles rencontre des fluctuations annuelles corrélées principalement à l'évolution du pouvoir d'achat et de la confiance des ménages, aux anticipations que ces derniers font sur l'emploi ainsi qu'à l'évolution des taux d'intérêt.

Toutefois, plusieurs éléments amortisseurs limitent l'amplitude des variations, notamment l'allongement de la durée des crédits et les aides de l'Etat qui ont tendance à se pérenniser.

En outre, le carnet de commandes est un clignotant très important qui, compte tenu de la durée d'exécution d'un contrat (en moyenne 18,5 mois) donne une bonne visibilité sur l'évolution de la conjoncture.

Le Groupe MAISONS FRANCE CONFORT est organisé (commercialisation par des agents indépendants pour 1/3 de ses ventes, sous-traitance à plus de 90% des prestations) pour passer sans problèmes majeurs les périodes de basse conjoncture.

Elle aurait par ailleurs, dans le cadre d'une baisse du marché, de nombreuses possibilités de reprise de carnets de commandes ou de chantiers en cours de constructeurs défaillants.

Outre les moyens financiers qu'elle possède, MAISONS FRANCE CONFORT a une bonne expérience dans ce domaine (reprise en 1993 et 1994 de MAISONS JFR, MAISONS BALENCY, MAISONS BENOIST CONSTRUCTION).

### Risques de concurrence

L'activité de construction de maisons individuelles est très fortement concurrentielle car les coûts techniques d'entrée sont faibles. La concurrence s'exerce aussi bien au niveau du foncier, des prix de vente des produits, que de l'accès aux sous-traitants.

Elle est le fait de constructeurs nationaux régionaux et locaux.

Toutefois, les constructeurs développant une marque nationale, grâce à une forte communication et à la confiance qu'ils inspirent naturellement, sont en meilleure position commerciale que les petits intervenants. Ils ont tendanciellement amélioré leur part de marché depuis 10 ans (voir tableau page 15).

### Risques réglementaires

Dans la conduite de son activité, MAISONS FRANCE CONFORT est tenu de respecter de nombreuses réglementations qui ont tendance à se complexifier, notamment dans le cadre des réglementations thermiques. Ainsi, le durcissement des normes de construction d'environnement ou de délivrance des permis de construire pourrait avoir une influence négative sur la rentabilité des constructeurs de maisons individuelles et leur résultat d'exploitation.

Néanmoins, les constructeurs importants tels que MAISONS FRANCE CONFORT ont une capacité d'adaptation et des moyens techniques et financiers leur permettant d'être beaucoup plus réactifs que des petits opérateurs indépendants.

De même, la modification de la réglementation fiscale, et plus particulièrement la suppression de certains avantages fiscaux, peut avoir une influence importante sur le marché de l'immobilier et par conséquent influencer sur la situation financière des opérateurs.

Toutefois, MAISONS FRANCE CONFORT n'est actuellement que peu impliqué par ce type de mesures qui concerne essentiellement le locatif et qui représente 8,5% de sa production.

En outre, le risque de hausse des taux à long terme, ou du contingentement du prêt à taux zéro, qui diminuerait le nombre potentiel d'acquéreur serait amoindri par, d'une part, l'allongement récent des durées de remboursement qui peuvent s'étaler sur 25 et 35 ans (réduisant d'autant les mensualités) et, d'autre part, par les prêts à taux variables qui deviennent plus attractifs lorsque le niveau des taux fixes est plus élevé. Néanmoins, une hausse importante des taux longs entraînerait une baisse du marché.

### **Risques d'une pénurie foncière**

La rareté des terrains à bâtir depuis plusieurs années a eu pour effet d'augmenter le prix des terrains. Cette hausse a été particulièrement sensible autour des grandes agglomérations, elle a été bien moindre en Province et autour des villes moyennes et des villages où se situe en grande partie l'activité de MAISONS FRANCE CONFORT.

Les Pouvoirs Publics, conscients de ce problème qui est plus lié à la réglementation et aux difficultés de la mise en place de la loi SRU qu'aux disponibilités foncières (la France étant en Europe, l'un des pays où la densité par habitat est la plus faible), ont affirmé leur volonté de débloquer des réserves foncières.

La principale difficulté rencontrée est liée à la diminution du nombre de terrains disponibles en lotissements, suppléée en partie par les terrains individuels vendus directement par les propriétaires.

On assiste depuis 2 ans à un déplacement de la clientèle des primo accédants vers des petites agglomérations périphériques aux grandes villes. Aujourd'hui (source enquête développement construction juin 2004) 64 % des maisons (en diffus) sont réalisées dans des communes de moins de 5 000 habitants et 13 % dans des communes de 5 000 à 20 000 habitants.

### **Risques techniques**

MAISONS FRANCE CONFORT procède généralement, par l'intermédiaire de son bureau d'études, à une recherche sur la qualité du terrain afin de déterminer les risques liés à la nature du sol. Néanmoins, le groupe peut rencontrer des problèmes liés à la qualité des sols pendant ou après les travaux, qui peuvent entraîner des coûts supplémentaires.

Ce risque est couvert par l'assurance responsabilité civile dans le cadre des erreurs d'implantation ou de conception (plafonné à 586 K€ par an). Seule la franchise reste à la charge de l'entreprise.

Pour toutes les opérations en VEFA, une étude des sols par cabinet spécialisé est systématiquement réalisée avec étude des fondations spéciales si nécessaire, dégageant ainsi toute responsabilité directe du Groupe.

Les risques techniques sont par ailleurs provisionnés chaque année selon l'état des sinistres en cours.

### **Risques pollution**

Ce risque est tout à fait marginal pour notre profession, les terrains appartenant aux clients.

### **Risques liés aux fournisseurs et aux sous-traitants**

L'activité de MAISONS FRANCE CONFORT repose sur une multitude de sous-traitants (plus de 3 000) et de fournisseurs, dont aucun n'est exclusif. Toutefois, la taille significative de MAISONS FRANCE CONFORT, sa surface financière et sa réputation protègent relativement bien la société contre les risques de pénurie de main d'œuvre ou d'approvisionnements en haute conjoncture.

L'obligation faite aux constructeurs depuis le 1<sup>er</sup> novembre 2004 de fournir une garantie de paiement aux sous-traitants est également un atout supplémentaire pour MAISONS FRANCE CONFORT.

### Risques clients

Les clients de MAISONS FRANCE CONFORT sont essentiellement des particuliers dont la mise en place du financement de leur construction doit obligatoirement être confirmée (accord de prêt et signature de ce dernier chez Notaire) préalablement à toute ouverture de chantier.

Aucune construction n'est commencée sans que soit apportée la preuve d'un financement à 100 % (y compris la partie apport personnel qui doit être attestée par une banque).

De ce fait, et également du fait que tous les règlements sont effectués par chèque ou virement, le risque d'impayé n'existe pratiquement pas.

Les dotations aux provisions annuelles nettes pour clients douteux sont de l'ordre de 150 K€/an soit environ 0,05 % du chiffre d'affaires.

### Risques liés aux découvertes archéologiques

Ces risques ne concernent pas les constructeurs de maisons individuelles, ceux-ci n'étant pas propriétaires du terrain.

Ils concernent principalement les promoteurs lors de travaux de réhabilitation ou de constructions d'immeubles en centre ville.

## 4.2. Risques propres au groupe

### Risques de taux

Le résultat financier du Groupe est peu sensible à la variation des taux d'intérêt, l'intégralité de son endettement étant à taux fixe.

### Risques de change

L'activité du groupe MAISONS FRANCE CONFORT est exercée exclusivement en France. Il n'existe aucun actif ni passif monétaires libellés en monnaie étrangère à la date de clôture. Il n'existe donc aucun risque de change.

### Risques de crédit et de contrepartie

Les crédits bancaires contractés par le Groupe MAISONS FRANCE CONFORT ne comportent aucune clause de ratio financier ni d'exigibilité anticipée liée à la notation.

Concernant ses placements, le Groupe MAISONS FRANCE CONFORT ne contracte qu'avec des contreparties de premier plan afin de limiter le risque de contrepartie.

### Risques sur actions K€

	Actions Propres	Contrat de Liquidité	Total
Position à l'actif	243	528	771
Position réelle : Base du cours au 31.12.05 (46,09€)	2 411	711	3 122

### Risques de liquidité

Les emprunts sont contractés à taux fixe.

L'activité génère un excédent de financement et le Groupe place sa trésorerie excédentaire la majeure partie de l'année.

### Risques d'annulations de commandes

Le Groupe comptabilisait en référentiel 99.02 une provision pour annulation de commandes visant à couvrir le risque d'annulations de commandes ayant fait l'objet d'une activation de charges commerciales.

Cette provision a disparu en référentiel IFRS, les charges activées dans le nouveau référentiel étant plus restrictives et récupérables en cas d'annulation de commandes.

### **4.3. Assurances et Couverture des Risques**

#### **Description des assurances souscrites par le groupe MFC**

Au 1<sup>er</sup> janvier 2005, les assurances souscrites par le Groupe sont les suivantes :

- Garantie de remboursement d'acompte : Déplafonné chez le principal garant - plafond de 1 à 2,3 M€ chez les autres garants
- Garantie de livraison : Déplafonné chez le principal garant – plafond de 17 à 46 M€ chez les autres garants
- Assurance dommages ouvrage : Valeur reconstruction, sans plafond
- Tous risques chantiers: Plafond 132 K€ par sinistre
- Assurance responsabilité décennale : 280 K€ par sinistre
- Assurance responsabilité civile : Plafond 8 500 K€ par sinistre
- Flotte Automobile : Tous Risques avec franchise 0,2 K€
- Assurance marchandises transportées : 15 K€ par sinistre
- Tous risques informatiques: 1 055 K€
- Multirisques professionnelles notamment risques industriels : Plafond 7 815 K€ pour le site d'Alençon

Les chiffres ci-dessus concernent la société MAISONS FRANCE CONFORT, chaque filiale négocie ses propres contrats sur des bases globalement identiques.

Le montant global des primes, payé par le Groupe, s'est élevé en 2005 à 3 415 K€.

#### **Description du niveau de couverture**

L'activité étant principalement constituée de chantiers individuels qui sont tous couverts par les assurances tous risques chantiers, responsabilité décennale et responsabilité civile, la seule perte envisageable concerne le montant éventuel des franchises qu'aurait à supporter MAISONS FRANCE CONFORT en cas d'absence de recours auprès des sous-traitants. MAISONS FRANCE CONFORT, dans le cas de sinistres sériels, n'aurait à supporter qu'une franchise plafonnée à 10 fois la franchise de base.

Ces garanties ont été assurées pour des montants substantiels en adéquation avec les risques encourus et la capacité du marché de l'assurance à les couvrir.

### **4.4. Litiges et faits exceptionnels**

Il n'existe pas à ce jour de fait exceptionnel ou litige susceptible d'avoir ou ayant eu dans un passé récent une incidence significative sur l'activité, la situation financière, le résultat, le patrimoine ou les perspectives de la Société ou du Groupe.

### **4.5. Propriété intellectuelle**

MAISONS FRANCE CONFORT est propriétaire de ses marques (hormis MAISONS BRUNO PETIT) et il n'existe pas de dépendance à cet égard.

La marque MAISONS de MANON a été acquise par MAISONS FRANCE CONFORT en janvier 2004.

# 5. EVOLUTION RECENTE ET PERSPECTIVES

## 5.1. Stratégie de développement

### Stratégie de croissance interne

MAISONS FRANCE CONFORT estime avoir un réel potentiel de développement en interne, en renforçant sa présence dans les régions où elle est déjà implantée et particulièrement les plus récentes afin de compléter le maillage régional.

MAISONS FRANCE CONFORT entend également étendre son activité, par capillarité, dans les départements périphériques à son implantation actuelle, ce développement se réalisant sans investissement lourd au niveau des structures techniques qui, dans un premier temps, seront assurées par les centres voisins.

Grâce à cette stratégie de croissance interne, MAISONS FRANCE CONFORT estime être en mesure d'augmenter ses parts de marchés qui restent relativement faibles avec une moyenne de 4,3% par département exploité. La part de marché du Groupe MAISONS FRANCE CONFORT est supérieure à 8% dans 13 départements, comprise entre 5 et 7,5% dans 15 départements et inférieure à 4,9% dans 31 départements.

### Stratégie de croissance externe

L'entreprise, créée en 1919, est dirigée familialement depuis 4 générations dont les 2 dernières se sont exclusivement consacrées à la maison individuelle.

Cette ancienneté et cette implication dans le métier, avec une présence permanente au niveau du Syndicat Professionnel l'UNCFMI (l'Union Nationale des Constructeurs de Maisons Individuelles) ont donné à MAISONS FRANCE CONFORT et à ses dirigeants, une notoriété certaine, qui permet d'avoir une approche de fédérateur auprès des entreprises les plus performantes du secteur.

MAISONS FRANCE CONFORT souhaite ainsi, au-delà de son expansion interne, compléter par croissance externe son implantation dans les régions au marché porteur pour les prochaines années compte tenu des développements régionaux et des flux migratoires, et où le Groupe est absent favorisant ainsi des économies d'échelle.

8 croissances externes significatives ont déjà été réalisées depuis 6 ans, une 9<sup>ème</sup> MCA a intégré le groupe à compter du 2 janvier 2006.

### Recherche d'un complément de gamme à partir du foncier

Dans les zones périurbaines où la demande est pressante, il est de plus en plus difficile de construire en diffus compte tenu de la rareté des terrains et de la volonté des pouvoirs publics de favoriser les opérations groupées.

Pour répondre à cette demande et ne pas perdre de parts de marché sur ces zones porteuses, le groupe MAISONS FRANCE CONFORT, via sa filiale FONCIERE RESIDENCES, réalise de petites opérations (2 à 20 maisons) en VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement) ce qui limite le risque d'immobilisation et cantonne l'engagement en terrains (situés toujours en zone à forte demande).

L'activité de FONCIERE RESIDENCES a été de 10,1 M€ en 2005 contre 6,7 M€ en 2004.

Cet élargissement de l'offre permettra entre autre, et au-delà de l'accession à la propriété, de toucher la clientèle grandissante des seniors ainsi que celle de l'investissement locatif.

### Création d'un service de reprise des chantiers des constructeurs défaillants

Ce service a été créé fin 2001 afin de terminer les chantiers en cours des constructeurs défaillants par l'intermédiaire des Garants qui délivrent, dans le cadre de la loi de 1990 qui régit les contrats de construction, les garanties de bonne fin.

Ce service est actuellement en sommeil, compte tenu de la bonne tenue du secteur qui n'a pas entraîné de défaillances significatives d'entreprises.

## 5.2. Perspectives d'évolution

Les perspectives de croissance du marché sur le segment de la primo accession populaire et avec les produits actuels sont limitées à terme : le "cœur de cible" se réduira et ses "taux d'action" ne pourront pas croître à l'infini. D'où deux nécessités, élargir "l'assiette" de la clientèle vers des cibles complémentaires et préparer l'offre à une évolution des conditions du marché.

### Nécessité de s'orienter vers de nouveaux marchés "de niche"

#### - la "maison-seniors"

Ils représenteront dans les années à venir, l'essentiel de l'augmentation du nombre de ménages : + 130 000/an. La durée de la retraite s'allonge et les incertitudes sur les pensions impliquent des comportements de précaution, or à 50 ans, 40 % des ménages sont encore locataires, ou logés à titre gratuit.

Un catalogue et une communication dédiés à cette clientèle ont été lancés en mars 2001, fort de cette première expérience un second catalogue a été présenté en mars 2005. La maison senior dans la société MFC représente en 2005 18% de ses ventes contre 15% en 2004.

#### - la "maison locative"

75 % de l'offre locative nouvelle est en collectif alors que 75 % des demandes seraient plus favorables à l'individuel ! le déficit d'offre annuel est de l'ordre de 20 000 maisons.

Ce type de produit peut également rejoindre la cible seniors qui investira dans une maison locative qu'elle habitera ensuite. Un premier catalogue a été lancé en Midi-Pyrénées en 2003, puis en Bretagne et en Rhône-Alpes en 2004 et sur le reste de la France en 2005. Le Groupe MAISONS FRANCE CONFORT a ainsi vendu plus de 400 maisons de ce type en 2005 contre 200 environ en 2004. Le produit maison locatif continuera à être développé en 2006.

#### - "l'habitat travail"

Nous entrons dans l'ère post-industrielle où le salariat cédera progressivement la place au travail indépendant (le télé travail accentuera ce phénomène). La séparation entre lieu de travail et lieu d'habitation ne s'imposera plus, mais il faut inventer une nouvelle forme de bâti qui permettra cette mixité.

#### - la "maison haut de gamme"

Ce marché est actuellement en plein développement compte tenu de la rareté de ce type d'habitat dans l'ancien et du recentrage de la clientèle vers le haut de gamme dans le cadre de la seconde accession où la revente du premier logement avec une forte plus-value permet un deuxième investissement plus important.

#### - la "maison junior plus"

Lancement sur Midi-Pyrénées en janvier 2005 d'une offre maison junior plus, réservée à des jeunes cadres (26-35 ans) qui ne se retrouvent pas forcément dans des maisons dites «traditionnelles», et qui recherchent un habitat «style loft», sur des petits terrains proche de leur lieu d'activité.

Un catalogue avec CD Rom a été lancé début 2005 pour répondre à cette jeune clientèle, l'offre sera ensuite proposée dans les régions ou les villes en forte expansion économique.

#### - la "maison bioclimatique"

Cette gamme, lancée en septembre 2005 sur la région Midi-Pyrénées, favorise la conception d'un habitat individuel répondant aux enjeux écologiques tout en privilégiant le confort, la modernité et l'élégance. Le Groupe MAISONS FRANCE CONFORT se positionne ainsi comme un Créateur de Confort Durable. Ce produit s'est d'ailleurs distingué à plusieurs reprises en recevant :

- la médaille d'or dans la catégorie Projet/Innovation lors de l'édition 2005 des Trophées Vivrelec d'EDF et le Prix du Public décerné par des constructeurs de maisons individuelles, des industriels et des journalistes,
- la Maison d'or de l'UNCMI dans la catégorie Nature G (challenge « Maison innovante 2005 »).

#### - la "maison performance"

Les enjeux de cette maison sont de 3 ordres : attaquer un nouveau marché de masse, anticiper les évolutions réglementaires et gagner en productivité en réduisant nos délais chantier sans augmentation de nos structures chantier.

En effet, le marché de l'accession à la propriété a connu dans la maison individuelle une augmentation de 38% en 10 ans (source Moniteur du 11/11/2005) du coût global du projet (terrain + maison) entraînant ainsi une érosion lente de la tranche populaire : passage de 34 à 28% de part de marché en 7 ans. Notre enjeu est donc d'offrir une solution alternative au plus grand nombre en repensant la technicité du produit maison.

Pour répondre à ces enjeux, l'objectif premier est de commercialiser la maison « performance » avec un prix de vente de -15% par rapport à notre offre traditionnelle pour toucher les ménages ayant un revenu mensuel de l'ordre de 1 700 €. Aujourd'hui, 46% des français ont un revenu inférieur à 1 700 € par mois et, sur cette population, uniquement 2 ménages sur 1 000 par an accèdent à la propriété représentant ainsi 14% du marché de la maison (Source : Caron Marketing). Le positionnement prix de cette maison « performance » qui est une **maison prête à vivre**, permettra de créer un marché de 36 000 maisons par an en solvabilisant les ménages ayant un revenu d'environ 1 700 € par mois.

La maison « performance » est un projet que le groupe développe depuis près de 2 ans avec un pool de partenaires constitué de Arcelor, Knauf, EDF et Isover. Fin 2005, un **troisième** prototype a été réalisé afin de tester les choix techniques et de confirmer les temps de montage. Ainsi, ont été validés un délai de chantier de 4 mois soit un gain de 53% par rapport à la même maison en parpaing, une amélioration de la performance thermique avec un gain de 31% par rapport à la Réglementation Thermique 2000 et enfin, une conformité aux règles parasismiques.

Les objectifs 2006 sont les suivants :

- l'optimisation des plans et la définition architecturale dédiée à cette maison performance ;
- la création des outils de commercialisation : catalogue, communication, site Internet ;
- la conception d'une offre spécifique de financement ;
- la réalisation d'un village exposition constitué des maisons proposées dans cette gamme ;
- la commercialisation de cette offre sur une région pilote dans les 12 prochains mois.

La maison "performance" correspond à un concept novateur alliant technique et qualité pour un rapport économique exceptionnel. Cette gamme viendra donc compléter l'offre de MAISONS FRANCE CONFORT en se positionnant en entrée de gamme.

### **Nécessité de proposer des services complémentaires aux acquéreurs avec l'Offre "PACK SERVICE CLIENT"**

L'offre commerciale actuelle au niveau des services n'est que partielle, elle est basée essentiellement sur du ONE SHOT.

L'objectif est donc d'élargir cette offre mais également de la rendre récurrente en fidélisant les clients et en valorisant le fichier client. Ainsi, l'objectif est de créer, par une ingénierie de services, un ensemble d'offres packagées décomposées en 4 grandes familles :

- emménagement,
- aménagement intérieur,
- aménagement extérieur,
- abonnement.

Cette ingénierie de services permet de créer une offre attractive gagnant / gagnant, en négociant pour le compte des clients un avantage commercial, en prescrivant l'offre des partenaires, tout en étant rémunéré comme apporteur d'affaires.

Les outils de ce marketing relationnel sont actuellement prêts et il est d'ores et déjà proposé un premier pool d'offres partenaires : assurance avec AXA, cuisine avec Mobalpa, piscine hors sol avec Exotique'eau, télésurveillance avec EPS, cheminée avec René Brisach, stores avec Store Roche, domotique avec Somfy et Delta Dore.

Au fur et à mesure des négociations, les packs services s'enrichissent, permettant ainsi d'accentuer un avantage concurrentiel en proposant des offres complémentaires.

### **Nécessité de requalifier l'offre produit dans ses aspects fonctionnels :**

Les besoins évoluent aussi qualitativement, ce qui implique des évolutions fonctionnelles des produits. Pour les années à venir, il est prévu 6 grands axes d'évolution :

#### **1. La «réassurance»**

La motivation de sécurité est en croissance, quels que soient l'âge et la catégorie sociale des ménages : sécurité physique des biens et des personnes, mais aussi sécurisation économique et surtout «réassurance» existentielle qui va de pair avec les mentalités de cocooning.

#### **2. L'économie**

La recherche d'économie se déplace vers les notions d'économies d'usage : facilité et gains de temps dans l'utilisation et l'entretien.

#### **3. La santé**

Toutes les notions de santé, d'écologie et de développement durable prendront de plus en plus d'importance dans les systèmes de motivation.

#### **4. L'évolutivité**

La répartition de l'espace habitable, les prestations de confort demandées changent avec l'âge et la composition de la famille. Les besoins qualitatifs de base étant résolus, l'attention de la demande se portera sur les capacités du produit à s'adapter aux besoins de chaque moment.

#### **5. La productivité**

Pour l'offre, la diminution des temps de travail, et de la pénibilité de chantier sont des impératifs face à l'inélasticité de l'offre de main d'œuvre professionnelle. Le développement des composants de pose semble inéluctable.

#### **6. L'urbanité**

Le développement de la maison individuelle s'exerce sous la pression de la demande individuelle des ménages. Mais l'environnement politico-social cherche à en contrer les effets pervers. Les interventions des pouvoirs publics sur les thèmes de la re-densification, de la qualité architecturale, impliqueront inévitablement des évolutions du produit.

#### **Stratégie d'offre**

Le système d'offre actuel - des milliers d'entreprises locales, à fonctionnement artisanal - ne pourra s'adapter aux perspectives d'évolution, sans une concertation autour de quelques leaders nationaux, capables :

- d'investir dans des études produits, sur les niches de croissance,
- de développer des économies d'échelle substantielles au niveau des approvisionnements en matériaux et de nouvelles méthodes constructives industrialisées,
- de proposer à leurs clients des services complémentaires : assurances, alarmes, télé-surveillance, téléphonie, bouquets satellites, etc...
- d'aborder une communication "grands médias".
- de spécialiser des forces de vente sur des clientèles très différentes (seniors, investisseurs notamment).

On constate déjà qu'au cours des dernières années, les constructeurs ont bénéficié de la croissance de façon très proportionnelle à leur taille, par exemple sur 10 ans (1994/2004) : > + 80 % pour les plus gros constructeurs, -5 % pour les moyens constructeurs et - 51 % pour les petits constructeurs et le monde de l'artisanat (Source Caron Marketing).

Enfin, la maîtrise foncière que souhaite développer MAISONS FRANCE CONFORT permettra de répondre aux marchés des maisons de ville, des maisons seniors, des maisons locatives directement liés à la localisation des terrains.

Seuls des constructeurs ayant des structures suffisantes devraient être à même de donner une réponse cohérente à ces nouvelles demandes.

### **5.3. Objectifs 2006**

#### **Rappel des objectifs :**

MAISONS FRANCE CONFORT est aujourd'hui le 2<sup>e</sup> Constructeur National de maisons individuelles en diffus en France (source UNCFI – Caron Marketing).

Le Groupe continuera à se développer soit par la croissance interne et externe et proposera de nouveaux produits pour de nouvelles niches de marché :

- la maison senior
- la maison locative
- la maison travail
- la maison junior +
- la maison bioclimatique
- la maison Performance (en 2007)

tout en développant une offre de services étendue auprès de ses clients (télé-surveillance, déménagement, aménagement extérieur, aménagement intérieur, abonnements etc...).

### Carnet de commandes :

#### Commandes enregistrées par le Groupe en 2005 :

	COMMANDES 2004	COMMANDES 2005	VARIATION
En nombre	4 220	5 133	+21,6 %
En valeur HT	362 875 K€	464 891 K€	+28,1 %

Les chiffres ci-dessus correspondent aux commandes enregistrées avant annulation.

<b>Chantiers en cours :</b>	<u>Au 31/12/04</u>	<u>Au 31/12/05</u>
	2 311	2 573

#### Evolution des commandes enregistrées par le Groupe en 2005/2006 :

	1 <sup>er</sup> trimestre 2005	1 <sup>er</sup> trimestre 2006	VARIATION
Quantités	1 120	1 502	+25,0 %
Valeur	99 649 K€	135 343 K€	+26,1 %

En conséquence, pour l'exercice 2006, le Groupe anticipe, dans la continuité de 2005, une croissance à deux chiffres avec un chiffre d'affaires consolidé supérieur à 400 M€ et le maintien d'un excellent niveau de rentabilité.

# ÉLÉMENTS FINANCIERS

## 1. RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 23 MAI 2006

Chers Actionnaires,

- Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Mixte Ordinaire et Extraordinaire conformément à la loi et aux dispositions de nos statuts, à l'effet notamment de vous demander de statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2005.
- Les convocations à la présente Assemblée ont été régulièrement effectuées et les documents prévus par la réglementation en vigueur vous ont été adressés ou ont été tenus à votre disposition dans les délais impartis.
- Ces documents ont été transmis au Comité d'Entreprise.

### 1.1. Rapport en matière ordinaire

Le présent rapport a notamment pour objet de vous présenter la situation de notre société et celle de notre groupe.

Les comptes consolidés qui vous sont présentés ont été établis pour la première fois selon les nouvelles normes IFRS applicables au groupe depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2005.

Un comparatif au 31 décembre 2004 a été établi selon le même référentiel afin d'assurer la comparabilité des comptes. Les comptes consolidés du groupe ont donc été retraités à compter du 31 décembre 2003.

Les principales normes impactant les comptes sont les suivantes :

**Norme IAS 11 « Contrats de construction » & Normes IAS 18 « Définition des actifs » :**

Les frais de commercialisation et techniques relatifs aux chantiers en portefeuille et en cours auparavant comptabilisés en charges différées ont été :

- reclassés dans les chantiers en cours pour la partie rattachable directement aux contrats,
- sont considérés comme des charges de la période pour la partie non imputable directement aux contrats (principalement les frais de publicité et les frais d'encadrement de la force de vente)

Les provisions qui couvraient le risque d'annulations de commandes ayant fait l'objet d'une activation de charges commerciales ont disparu, les charges activées dans le nouveau référentiel étant plus restrictives et récupérables en cas d'annulation de commandes.

**Norme IAS 3 « Regroupement d'entreprises » :**

Il n'est plus pratiqué d'amortissement sur les écarts d'acquisition.

**Norme IAS 16 : « Immobilisations » :**

La méthode d'évaluation retenue par le Groupe MAISONS FRANCE CONFORT est le coût amorti (valeur brute diminuée des amortissements).

Pour le passage aux IFRS, le groupe MAISONS FRANCE CONFORT a décidé de ne pas réévaluer certaines immobilisations (siège social et pavillons témoins construits sur sol propre), cette réévaluation étant une option offerte dans le cadre du passage aux IFRS.

Les immobilisations significatives ont été décomposées en composants et la durée des amortissements pratiquée a été révisée en fonction des durées d'utilité retenues. Cette révision a été pratiquée selon la méthode rétrospective.

#### **Norme IAS 32 : « Titres d'autocontrôle » :**

Les titres d'autocontrôle (notion beaucoup plus large dans le référentiel IFRS) sont portés en déduction des capitaux propres consolidés, indépendamment de l'objectif d'acquisition et/ou de détention.

#### **Impacts de présentation**

Les retraitements liés à l'application de la norme IAS 11 ont également impacté de façon significative les comptes. Il s'agit de :

- la compensation contrats par contrats, entre les factures à établir clients sur chantiers en cours et les acomptes reçus correspondants,
- la disparition des charges différées (charges commerciales et techniques) dont certaines sont considérées comme des charges de la période. La partie de ces charges directement imputables sur les chantiers en cours est dorénavant intégrée à la production.

Les autres retraitements de présentation concernent principalement le reclassement des escomptes obtenus du résultat financier au résultat opérationnel et le reclassement du résultat exceptionnel en autres produits et charges d'exploitation.

**L'impact global du passage aux normes IFRS sur les capitaux propres du groupe s'élève à -2 414 K€ et est conforme aux annonces faites lors de la dernière réunion des analystes financiers organisée en avril 2005.**

#### **L'activité**

**Le groupe dont nous vous décrivons l'activité intègre les sociétés :**

MAISONS FRANCE CONFORT  
MAISONS DE L'AVENIR  
MAISONS DE L'AVENIR LOIRE ATLANTIQUE  
MAISONS DE L'AVENIR ILLE ET VILAINE  
MAISONS DE L'AVENIR MORBIHAN  
OC RESIDENCES  
MAISONS Berval  
FONCIERE RESIDENCES  
GHPA  
MJB  
MJB 18  
MAISONS HORIZON  
AZUR ET CONSTRUCTION (à compter du 1<sup>er</sup> avril 2005)  
CONSTRUCTIONS IDEALE DEMEURE (à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2005)  
INVESTISSEMENT TOURS CONSTRUCTIONS (à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2005)  
SCCV Le Jardin des Escourtines  
SCCV JFK  
SCCV La Gentilhommière  
SARL GEPHIMO

## Eléments significatifs ressortant des comptes

Notre compte de résultat consolidé simplifié se résume comme suit :

Normes IFRS (montants en K€)	31/12/2005	31/12/2004	Variation	
			K€	%
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>326 889</b>	<b>268 379</b>	<b>58 510</b>	<b>+21,80%</b>
Résultat opérationnel	22 415	16 605	5 810	+34,99%
Résultat financier	502	-24	526	> 100%
<b>Résultat de l'ensemble consolidé</b>	<b>15 039</b>	<b>10 690</b>	<b>4 349</b>	<b>+40,68%</b>
<i>Part groupe</i>	<i>15 036</i>	<i>10 688</i>	<i>4 348</i>	<i>+40,68%</i>
<i>Part minoritaires</i>	<i>3</i>	<i>2</i>	<i>1</i>	<i>+50,00%</i>

Notre activité 2005 a connu une forte croissance.

Les comptes consolidés de notre groupe font apparaître un chiffre d'affaires de 326 889 K€, en progression de 21,8 %. A périmètre constant, l'activité progresse de 15,3 %.

Dans la continuité de ses performances précédentes, notre Groupe augmente sa rentabilité en 2005 grâce à l'amélioration de sa marge brute et la bonne maîtrise de ses frais fixes.

La marge opérationnelle gagne 0,7 points et atteint 22 415 K€, soit une progression de 34,99 % par rapport à l'exercice 2004.

Cette évolution s'accroît au niveau du résultat net pour atteindre le montant record de 15 039 K€, en hausse de 40,6% par rapport à l'exercice 2004.

L'acquisition des sociétés Azur & Construction et CID ont participé à l'amélioration globale de la rentabilité sur l'exercice 2005.

Nous vous demanderons d'approuver ces comptes.

## Evolution des éléments financiers

Les actifs non courants s'établissent à 18 391 K€ en hausse de 17,6 %. La hausse de ce poste provient principalement de l'évolution du poste « Ecart d'acquisition » consécutive à l'acquisition des sociétés Azur & Construction et Constructions Idéale Demeure.

Les actifs courants s'établissent à 152 870 K€, en hausse de 15,7 %.

Les passifs non courants s'établissent à 5 174 K€, inchangés.

Les passifs courants s'établissent à 121 128 K€ en hausse de 11,8 %.

La trésorerie est positive à la clôture de l'exercice de 51 439 K€ contre 40 912 K€ en 2004.

## Faits marquants

Le groupe a poursuivi en 2005 sa politique de croissance externe avec l'acquisition, au 1<sup>er</sup> avril 2005 de la société AZUR et CONSTRUCTION qui exerce son activité principalement sur les départements des Bouches du Rhône et du Gard et la reprise en octobre dernier, de la société CONSTRUCTIONS IDEALE DEMEURE exploitant son activité dans la région de TOURS.

Ces deux acquisitions renforcent les positions de la société sur le Centre de la France et la région PACA.

Par ailleurs, nous avons poursuivi notre croissance organique par de nouvelles implantations et ouvertures de bureaux de vente en Régions.

Enfin, dans le cadre d'une restructuration interne du groupe, nos quatre filiales de commercialisation ont été fusionnées avec leur société de production respective.

Il s'agit des sociétés suivantes :

FC PROMOTION et FC PACARA qui ont fait l'objet d'une transmission universelle de patrimoine avec la société MAISONS FRANCE CONFORT effective le 31/12/2005.

MAISONS DE L'AVENIR COMMERCIALISATION qui a fait l'objet d'une fusion rétroactive au 1<sup>er</sup> janvier 2005 avec la société MAISONS DE L'AVENIR.

BATICOM S.A.R.L. qui a fait l'objet d'une transmission universelle de patrimoine avec la société AZUR ET CONSTRUCTION effective le 31/12/2005.

### **Progrès réalisés et les difficultés rencontrées**

L'exercice approuvé a permis de constater pour l'ensemble du groupe une amélioration de notre marge comme nous l'avions prévu.

Nous avons néanmoins été pénalisés par une faible variation de l'indice BT 01 (sur lequel sont indexés nos contrats) dont la hausse en 2005 ne s'est élevée qu'à 1,86 %.

### **Activité en matière de recherche et de développement**

Au sein de la société MAISONS FRANCE CONFORT SA, le département Recherche et Développement poursuit sa mission :

- de promouvoir le développement d'un nouveau produit « industrialisé » aujourd'hui en voie de finalisation.
- de développer la démarche qualité dans le but d'améliorer la satisfaction clients, de raccourcir les délais de chantiers et d'augmenter les marges
- de développer l'offre produits et plus particulièrement :
  - le « pack services clients »
  - la maison « senior »
  - la maison locative
  - la maison « junior + »
  - la maison Bioclimatique

(Ces deux dernières en phase de test en région Midi Pyrénées).

### **Evénements importants depuis la clôture**

Nous avons acquis le 31 janvier 2006 avec effet au 1<sup>er</sup> janvier le contrôle de la société MAISONS DE LA CÔTE ATLANTIQUE qui a vendu au 31 décembre 2005 (sur 12 mois d'activité) environ 500 maisons individuelles en particulier sur l'Aquitaine et le département de la Charente Maritime.

Cette opération majeure de croissance externe nous permet d'être désormais présents sur la façade atlantique qui présente un fort potentiel de développement.

### **Evolutions et perspectives d'avenir**

L'année 2005 a été marquée par l'enregistrement de 5 133 ventes sur le groupe pour un volume de 464,9 M€ HT représentant une hausse en nombre de 21,6 % pour 28,1 % en volume.

La production de 2006 s'annonce en conséquence favorablement.

### **Activité de nos filiales**

Comme par le passé, la société mère supporte en totalité les frais de groupe.

Toutes nos filiales sont fiscalement intégrées (pour les sociétés AZUR et CONSTRUCTION et CID, l'option produira pour la première fois ses effets au titre de l'exercice ouvert le 1<sup>er</sup> janvier 2006).

L'activité de nos filiales est résumée dans le tableau ci-après :

**Tableau de synthèse de l'activité des filiales du Groupe MAISONS FRANCE CONFORT**  
(Montants exprimés en K€)

Dénomination	Forme	Détention %	Lien	C.A. 2005	Résultat courant 2005	Résultat net 2005	Note
MAISONS DE L'AVENIR	S.A.S.	99,97%	Directe	51 465	+34,90%	3 637 -5,70%	2 429 -6,14% (1)
MAISONS DE L'AVENIR LOIRE ATLANTIQUE	S.A.S.	99,97%	Indirecte (100 % MAISONS DE L'AVENIR)	8 326	+66,08%	708 > 100,00%	470 > 100,00%
OC RESIDENCES	S.A.S.	99,96%	Directe	30 885	+9,49%	3 295 +28,13%	2 177 +34,20%
MAISONS BERVAL	S.A.S.	99,97%	Directe	10 086	+0,15%	1 421 +3,00%	916 +2,90%
GHPA	S.A.S.	100,00%	Directe	11 719	+11,05%	862 +37,90%	568 +38,80%
MJB	S.A.S.	100,00%	Directe	11 145	-6,60%	1 455 -23,74%	967 -25,39% (2)
MJB 18	S.A.S.	100,00%	Directe	3 326	> 100,00%	423 > 100,00%	238 > 100,00% (2)
MAISONS HORIZON	S.A.S.	100,00%	Directe	11 030	-19,90%	729 < -100,00%	477 < -100,00% (3)
AZUR & CONSTRUCTION	S.A.S.	100,00%	Directe	7 759	-	1 000 -	711 - (4)
BATICOM	S.A.R.L.	100,00%	Indirecte (100 % AZUR & CONSTRUCTION)	374	-	36 -	24 - (4)
CONSTRUCTIONS IDEALE DEMEURE	S.A.S.	100,00%	Indirecte (100 % ITC)	2 956	-	458 -	328 - (5)
FC PROMOTION	S.A.R.L.	100,00%	Directe	8 441	+20,20%	1 432 +53,97%	946 +54,83% (6)
FC PACARA	S.A.R.L.	100,00%	Directe	10 586	+29,00%	2 241 > 100,00%	1 482 > 100,00% (6)
FONCIERE RESIDENCES	S.N.C.	100,00%	Directe (99 %) Indirecte (1 % MJB)	7 381	+38,30%	130 > 100,00%	130 > 100,00%
LE JARDIN DES ESCOURTINES	S.C.C.V.	99,00%	Indirecte (99 % FONCIERE RESIDENCES)	1 012	> 100,00%	64 > 100,00%	64 > 100,00%
RESIDENCE KENNEDY	S.C.C.V.	50,00%	Indirecte (50 % FONCIERE RESIDENCES)	2 989	+44,17%	214 +94,54%	213 +98,15%
LA GENTILHOMMIERE	S.C.C.V.	50,00%	Indirecte (50 % FONCIERE RESIDENCES)	795	-	104 -	104 - (7)
GEPHIMO	S.A.R.L.	49,80%	Directe	1 458	> 100,00%	154 > 100,00%	102 > 100,00%

(1) Comptes de l'exercice impactés par la fusion avec la société Maisons de l'avenir Commercialisation. La société MAISONS DE L'AVENIR a constitué le 30 novembre 2005 deux nouvelles filiales au capital de 38.200 €, les sociétés MAISONS DE L'AVENIR ILLE ET VILAINE et MAISONS DE L'AVENIR MORBIHAN. Ces deux sociétés n'ont pas eu d'activité en 2005 et ont reçu en location gérance l'exploitation des secteurs géographiques correspondants à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2006.

(2) Baisse des résultats de la société MJB expliquée par la progression de l'activité de MJB 18.

(3) Les comptes 2004 intégraient le changement de méthode dans le cadre de l'intégration au Groupe.

(4) Prise de contrôle au 1<sup>er</sup> avril 2005. BATICOM a fait l'objet d'une T.U.P. avec Azur et Construction (effet au 31/12/2005).

(5) Prise de participation au 1<sup>er</sup> octobre 2005. Aucune donnée comparable pour cet exercice de 3 mois. L'intégralité des titres de cette société est détenue par la société INVESTISSEMENTS TOURS CONSTRUCTIONS qui a une fonction de holding pure et qui a été intégrée dans le périmètre de consolidation.

(6) Sociétés ayant fait l'objet d'une TUP avec la société MAISONS FRANCE CONFORT (effet au 31/12/2005).

(7) Société créée au cours de l'année 2005. Aucune donnée antérieure.

## 2. Activité propre de la société MAISONS FRANCE CONFORT

Les principales données financières de l'exercice se résument ainsi :

(montants en K€)	31/12/2005	31/12/2004	Variation	
			K€	%
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>181 307</b>	<b>153 684</b>	<b>27 623</b>	<b>+17,97%</b>
Résultat d'exploitation	-1 454	4 759	-6 213	< - 100%
Résultat financier	12 571	7 989	4 582	+57,35%
Résultat courant avant impôts	11 118	12 748	-1 630	-12,79%
<b>Résultat net</b>	<b>11 231</b>	<b>10 251</b>	<b>980</b>	<b>+9,56%</b>

La société MAISONS FRANCE CONFORT dont nous vous demandons d'approuver les comptes sociaux, a réalisé un chiffre d'affaires de 181 307 K€, en progression de 17,97 % et un résultat net de 11 231 K€, en hausse de 9,56 %.

Les comptes de la société, établis selon les normes françaises, ont été impactés par :

- un changement de méthode lié à l'application des règlements 2002-10 et 2004-10 du Comité de Réglementation Comptable,
- un changement d'estimation relatif au calcul de la provision pour S.A.V.,
- la fusion de nos filiales de commercialisation.

### **Changement de méthode lié à l'application des règlements 2002-10 et 2004-10 du Comité de Réglementation Comptable,**

L'application de ces deux règlements a impacté les comptes de la société MAISONS FRANCE CONFORT comme suit :

#### **Immobilisations incorporelles et corporelles**

Les immobilisations significatives ont été décomposées en composants et la durée des amortissements pratiquée a été révisée en fonction des durées d'utilité retenues. Cette révision a été pratiquée selon la méthode rétrospective.

L'impact de l'application de cette nouvelle méthode a été comptabilisé en capitaux propres pour son montant net d'I.S. soit un impact de + 207 K€.

Ce retraitement brut a été réintégré fiscalement à hauteur de 1/5<sup>e</sup>. Conformément à l'avis du Comité d'urgence 2005-D du 1<sup>er</sup> juin 2005, § 1.4, une provision pour impôt des 4/5 restant à réintégrer fiscalement a été comptabilisée en contrepartie de l'augmentation des capitaux propres résultant de la première application de la méthode par composant.

#### **Comptes de régularisation actif**

Les frais commerciaux et techniques relatifs aux chantiers en portefeuille et en cours auparavant comptabilisés en comptes de régularisation actif ont été :

- reclassés dans les chantiers en cours pour la partie rattachable directement aux contrats,
- sont considérés comme des charges de la période pour la partie non imputable directement aux contrats (principalement les frais de publicité et les frais d'encadrement de la force de vente)

Les commissions affectables à chaque contrat facturées par nos filiales de commercialisation ont été analysées comme des charges internes au 31/12/2005 du fait de la fusion au 31/12/2005. Par conséquent, certaines charges considérées comme activables puisque rattachables à chaque contrat (commissions des filiales de commercialisation) se retrouvent non imputables directement aux contrats à la fin de l'exercice compte tenu de la fusion de nos filiales, les seules charges commerciales restant imputables à chaque contrat étant la commission du VRP ou de l'agent de nos filiales de commercialisation.

Pour des raisons fiscales et conformément à l'option offerte par l'Avis CNC n° 97-06, l'impact de ces reclassements a été comptabilisé en charge. Cet impact s'élève à 6 091 K€ brut et à 3 541 K€ après I.S. et participation.

Compte tenu de ces changements de méthodes, les comptes présentés sont difficilement comparables. Afin d'assurer la bonne lisibilité de l'information financière, des comptes pro forma ont été élaborés présentant les comptes 2004 et 2005 comme si la méthode avait toujours été appliquée. Ces comptes figurent dans l'annexe des comptes sociaux de la société MAISONS FRANCE CONFORT.

Ces comptes pro forma peuvent être synthétisés comme suit :

(montants en K€)	31/12/2005	31/12/2004	Variation	
			K€	%
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>171 325</b>	<b>154 614</b>	<b>16 711</b>	<b>+10,81%</b>
Résultat d'exploitation	4 637	3 768	869	+23,06%
Résultat financier	12 572	7 989	4 583	+57,37%
Résultat courant avant impôts	17 209	11 757	5 452	+46,37%
<b>Résultat net</b>	<b>14 772</b>	<b>9 611</b>	<b>5 161</b>	<b>+53,70%</b>

#### **Changement d'estimation relatif au calcul de la provision pour S.A.V.**

Un changement d'estimation a été opéré sur l'exercice 2005 concernant la provision S.A.V. Auparavant, cette dernière était calculée en tenant compte d'un montant forfaitaire par chantier réceptionné au cours des 3 derniers mois.

A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2005, cette provision est constituée sur la base du chiffre d'affaires multiplié par un taux statistique établi sur la base des charges de SAV constatées antérieurement.

Ce changement d'estimation a impacté négativement les comptes sur cet exercice pour un montant de 487 K€.

#### **Fusion des filiales de commercialisation**

Ainsi qu'il a été exposé au titre de l'activité des filiales, dans le cadre d'une restructuration interne du groupe, nos deux filiales de commercialisation (FC PACARA et FC PROMOTION) ont été fusionnées avec la société MAISONS FRANCE CONFORT par le biais d'une transmission universelle de patrimoine effective en date du 31/12/2005.

Ces sociétés jouaient le rôle d'agents commerciaux pour le compte de la société MAISONS FRANCE CONFORT. Elles facturaient à notre société des commissions sur chaque vente conclue.

Les deux transmissions universelles de patrimoine opérées au 31/12/2005 ont dégagé un boni de fusion comptabilisé en produits financiers d'un montant de 2 742 K€.

### **3. Informations diverses concernant l'activité du groupe**

- La société estime qu'il ne pèse pas de risque particulier sur son activité si l'on excepte les risques qui résulteraient d'une évolution défavorable des taux d'intérêts des prêts immobiliers consentis aux particuliers et ceux résultant d'un renchérissement des prix des terrains susceptible de ralentir l'évolution favorable du marché de la construction de maisons individuelles.
- Risques encourus en cas de variation des taux d'intérêts, des taux de change ou de cours de bourse.
  - La société n'ayant pas d'engagements ni d'activités internationaux, n'a pas de risque de taux à prendre en compte. Ses engagements financiers sont faibles et contractés à taux fixe, de sorte que le risque de taux est inexistant. Le cours de bourse a été marqué par une tendance constante à la hausse (x 2,09) sur l'année 2005 et la société possède à ce jour 52 305 actions propres.
  - Le contrat de liquidité signé avec le groupe CIC, dans laquelle notre société possède désormais 100 % d'intérêts porte sur 6 069 actions au 31 décembre 2005.
  - L'évolution favorable du cours dans l'année 2005, le faible nombre de titres et le prix moyen d'acquisition ne font peser aucun risque sur la société.
- La situation d'endettement de la société demeure très favorable avec un passif financier à plus d'un an identique à celui de l'exercice précédent et représentant environ 11 % des capitaux propres consolidés, la société ne contractant pas d'endettement pour le financement de son activité mais seulement, dans une proportion faible, pour le financement des opérations de croissance externe.

### Engagements hors bilan

Les engagements hors bilan de la société sont signalés dans l'annexe aux comptes.

### Conséquences sociales de l'activité

Ces informations sont traitées en annexe au présent rapport.

### Conséquences environnementales de l'activité

Ces informations sont traitées en annexe au présent rapport.

## Résultats

Nous vous demandons d'approuver les comptes consolidés se soldant par un bénéfice (part du groupe) de 15 036 K€ et les comptes sociaux se soldant par un bénéfice de 11 230 K€.

### 1. Affectation du résultat

- L'affectation du résultat de notre société que nous vous proposons est conforme à la loi et à nos statuts.
- Nous vous proposons d'affecter le résultat de l'exercice qui s'élève à 11 230 507,24 € de la façon suivante :

#### Origine :

- Bénéfice de l'exercice .....	11 230 507,24 €
- Report à nouveau .....	704 699,89 €

#### Affectation :

- aux actionnaires, à titre de dividendes .....	6 035 705,91 €
- à la réserve ordinaire .....	5 500 000,00 €
- au report à nouveau .....	399 501,22 €

#### TOTAUX

11 935 207,13 €

11 935 207,13 €

Le dividende revenant à chaque action serait ainsi fixé à.....0,87 €

L'intégralité du montant ainsi distribué est éligible à la réfaction de 40 % mentionnée à l'article 158-3-2° du Code Général des Impôts pour les personnes remplissant les conditions prévues aux termes dudit article.

### 2. Paiement des dividendes

- Ce dividende sera payable au plus tard le 30 juin 2006.
- Au cas où, lors de la mise en paiement de ces dividendes, la société détiendrait certaines de ses propres actions, les sommes correspondant aux dividendes non versés à raison de ces actions, seraient affectées au report à nouveau.

### 3. Distributions antérieures de dividendes

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code Général des Impôts, nous vous signalons qu'au cours des trois derniers exercices les distributions de dividendes par action ont été les suivantes (avec rappel de l'avoir fiscal auquel ces distributions ont à l'époque donné droit) :

EXERCICE	DIVIDENDE DISTRIBUE	AVOIR FISCAL	REVENU REEL
2002 (2 312 531 actions)	0,71	0,35	1,06
2003 (2 312 531 actions)	1,00	0,50	1,50

Pour l'année 2004, l'intégralité du montant du dividende distribué soit 4 046 929,25 € était éligible à la réfaction de 50 % mentionnée à l'article 158-3-2° du Code Général des Impôts pour les personnes remplissant les conditions prévues aux termes dudit article.

## Capital de la société

### 1. Actionnariat de la société

Nous vous rappelons que le conseil d'administration, au cours de sa réunion du 8 juillet 2005, agissant en vertu des pouvoirs qui lui avaient été délégués par l'assemblée générale du 26 mai 2005 a décidé la division de la valeur nominale des actions par trois et la multiplication consécutive du nombre d'actions formant le capital de la société par 3. Le capital social est désormais divisé en 6 937 593 actions.

- Nous vous signalons l'identité des personnes détenant directement ou indirectement au 31 décembre 2004, plus de 5 % ; de 10%, de 15 %, de 20%, de 25 %, de 33,33 %, de 50%, de 66,66 %, de 90 % et de 95 % du capital social ou des droits de vote aux Assemblées Générales :

---

<b>MFC PROU-INVESTISSEMENTS</b>
---------------------------------

---

> 50 %

### 2. Actions d'autocontrôle

Aucune des sociétés du groupe ne possède d'actions de la société MAISONS FRANCE CONFORT.

### 3. Actions auto-détenues dans le cadre d'un programme de rachat d'actions

Dans le cadre de l'autorisation conférée et conformément aux objectifs déterminés par l'Assemblée Générale du 26 mai 2005, la Société n'a procédé, entre le 22 mai 2005 et le 28 février 2006 (dernière information connue à ce jour), à aucune cession en bourse.

Au 28 février 2006, le nombre des actions inscrites à l'actif du bilan de la société est de 52 305 pour une valeur de 243 K€ évaluée aux cours d'achat moyen de 4,65 €. Ce nombre d'actions, d'une valeur nominale globale de 9,4 K€, représente 0,75 % du capital.

Par ailleurs, dans le cadre du contrat de liquidité signé avec CIC SECURITIES, dans lequel la quote-part des droits de la société est désormais de 100 %, il a été procédé, entre le 1<sup>er</sup> mars 2005 et le 28 février 2006, à l'acquisition en bourse de 225 126 actions au cours moyen de 38,16 € pour un montant total de 8 591,4 K€ hors frais de négociation,

Et à la cession en bourse de 240 203 actions au cours moyen de 37,21 €, pour un montant total de 8 938,5 K€, hors frais de négociation.

Au 28 février 2006, le nombre d'actions possédées par la société dans le cadre du contrat de liquidité est de 7 000 pour une valeur de 375,6 K€ évalué aux cours d'achat moyen. Au cours de février 2006, ce nombre d'actions, d'une valeur nominale globale de 1,3 K€ représente 0,10 % du capital.

## Conseil d'administration et mandataires

### 1. Liste des mandats et fonctions exercés par les mandataires sociaux

Nom des mandataires	Mandat dans la société	Date de nomination ou renouvellement	Date de fin de mandat	Autre(s) fonction(s) dans la société	Mandats et/ou fonctions dans une autre société (groupe et hors groupe)
Monsieur Patrick VANDROMME	Administrateur et P.D.G.	28/05/2002	AGO 2008	NEANT	- DG MAISONS DE L'AVENIR - DG OC RESIDENCES - DG MAISONS BERVAL - DG GHPA - DG MJB - DG MJB 18 - DG MAISONS HORIZON - DG AZUR et CONSTRUCTION - Président MFC PROU-INVESTISSEMENTS
Monsieur Philippe VANDROMME	Administrateur et Directeur Général Délégué	18/05/2004	AGO 2010	NEANT	- Président du Directoire GCE Garanties - P.D.G. Compagnie Européenne de Garanties Immobilières (CEGI) - PDG Financière CEGI - Gérant CEGI Vertriebsgesellschaft mbh (Allemagne) - Gérant CEGI Courtage SNC - Président du conseil d'administration SACCEF
Monsieur Christian LOUIS VICTOR	Administrateur	18/05/2001	AGO 2007	NEANT	- Administrateur de SOCAMAB Assurances - Gérant CLV Développement - Administrateur SURASSUR (SA) Sté Luxembourgeoise de Réassurance (Groupe Caisse Nationale des Caisses d'Epargne) - Administrateur CIFA (Compagnie Immobilière et Foncière d'Aquitaine) - Administrateur Maisons C.L.I.O. (Montpellier) - Administrateur Financière Quarre SA
Monsieur Willi MUSSMANN	Administrateur	21/04/2000	AGO 2006	NEANT	- Associé dans une société spécialisée dans le conseil et la direction d'entreprises
Madame Gilberte DUC	Administrateur	28/05/2002	AGO 2008	NEANT	

### 2. Nominations, renouvellements

Nous vous invitons à renouveler, pour une durée de six années qui expireront en 2012 lors de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice écoulé, le mandat de Monsieur Willi MUSSMANN.

### 3. Jetons de présence

Le montant des jetons de présence sera maintenu à son niveau pour l'exercice et pour les exercices à venir, et ce jusqu'à décision contraire.

Le montant individuel des jetons de présence attribués aux administrateurs est indiqué sur le tableau qui suit.

La majeure partie des jetons de présence est attribuée à Madame DUC en sa qualité de doyen d'âge, le solde est réparti entre les autres membres du conseil.

### 4. Rémunérations des mandataires

Mandataires (quelle que soit la durée du mandat pendant l'exercice)	Dans la société		Dans les sociétés contrôlées		
	Rémunérations		Avanta- ges en nature	Rémunérations	Avantages en nature
	Au titre du mandat	Autres rémunérations			
Monsieur Patrick VANDROMME PDG	Rémun. 2005 : 119 K€ Intéressement sur ex. 2004 : 273 K€	Jetons présence 915 €	NEANT	NEANT	NEANT
Monsieur Philippe VANDROMME	Rémun. 2005 99,9 K€	Jetons présence 915 €	NEANT	NEANT	NEANT
Madame Gilberte DUC Administrateur	NEANT	Jetons présence 12 500 €	NEANT	NEANT	NEANT
Monsieur Christian LOUIS VICTOR Administrateur	NEANT	Jetons présence 1 982 €	NEANT	NEANT	NEANT
Monsieur Willi MUSSMANN Administrateur	NEANT	Jetons présence 1 982 €	NEANT	NEANT	NEANT

Les montants sont exprimés en valeurs brutes.

Le Président du conseil d'administration perçoit une rémunération à la fois fixe et proportionnelle.

La société n'a pris aucun engagement particulier en matière d'indemnités qui seraient dues à ses mandataires en raison de la cessation ou du changement de leurs fonctions.

### 5. La politique en matière de gouvernement d'entreprise

#### • Mode d'exercice de la direction générale

Nous vous rappelons qu'au cours de sa séance du 28 mai 2002 le Conseil a décidé de confier la direction générale au président du Conseil d'Administration, Monsieur Patrick VANDROMME.

Monsieur Philippe VANDROMME a été désigné aux fonctions de directeur général délégué.

#### • Description de la politique de gouvernement d'entreprise de la société

La taille de l'entreprise et la structure de son capital très largement familial ont motivé une application limitée des règles préconisées en matière de gouvernement d'entreprise.

#### • Administrateurs indépendants :

Le conseil d'administration comprend deux administrateurs indépendants qui représentent ensemble 40 % des membres et n'entretiennent aucune relation de quelque nature que ce soit avec la société, son groupe ou sa direction qui puisse compromettre l'exercice de sa liberté de jugement.

• **Nombre d'actions devant être détenues par un administrateur :**

En l'état actuel, le nombre d'actions devant être détenu par les administrateurs est le nombre déterminé par les statuts.

• **Nombre d'administrateurs élus par les salariés :**

Il n'y a pas d'administrateur élu par les salariés.

• **Règlement intérieur du conseil :**

Le conseil, lors de sa délibération du 27 mars 2003, a adopté un règlement intérieur qui, notamment, oblige les administrateurs à s'abstenir de faire concurrence à la société, les oblige à révéler tout conflit d'intérêt, à se documenter, leur interdit d'effectuer des opérations d'initiés et organise précisément le fonctionnement du conseil.

• **Activité des comités au cours de l'exercice écoulé**

En raison de la taille et de la structure de la société et du faible nombre d'administrateurs, il n'a pas été créé de comité.

• **Opération sur titres**

Les administrateurs n'ont pas effectué d'opérations sur titres.

**6. Autorisation d'attribuer des options de souscription et/ou d'achat d'actions**

L'assemblée générale mixte réunie le 28 mai 2002 a autorisé le conseil d'administration à attribuer des options de souscription et/ou d'achat d'actions.

Cette autorisation n'a pas été utilisée au cours de l'exercice approuvé.

**7. Salariés**

A la clôture de l'exercice la participation au capital des salariés telle que définie à l'article 225-102 du code de commerce est inexistante.

**8. Commissaires aux comptes**

Aucun des mandats de vos commissaires aux comptes ne vient à expiration avec la présente réunion.

**9. Conventions règlementées**

Nous vous demandons d'approuver les conventions visées à l'article L 225- 38 du code de commerce régulièrement autorisées par le Conseil d'Administration.

Vos commissaires aux comptes vous les présentent et vous donnent à leur sujet toutes les informations requises dans leur rapport spécial qui vous sera lu dans quelques instants.

Depuis la date de clôture de l'exercice, il n'a pas été autorisé de nouvelles conventions.

En conclusion, nous vous demanderons de donner quitus entier et définitif à votre conseil d'administration de sa gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2004, ainsi qu'aux Commissaires aux Comptes pour l'accomplissement de leur mission qu'ils vous relatent dans leur rapport général.

**10. Autorisation d'un programme de rachat d'actions par la société**

Nous vous proposons de conférer au Conseil d'Administration, pour une période de dix huit mois, les pouvoirs nécessaires pour procéder à l'achat, en une ou plusieurs fois aux époques qu'il déterminera, d'actions de la société dans la limite de 3,9 % du nombre d'actions composant le capital social.

Cette autorisation mettra fin à l'autorisation donnée au Conseil d'Administration par l'Assemblée Générale ordinaire du 26 mai 2005.

Les acquisitions pourront être effectuées par tous moyens en vue de :

- Assurer l'animation du marché secondaire ou la liquidité de l'action MAISONS FRANCE CONFORT par l'intermédiaire d'un prestataire de service d'investissement au travers d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie de l'AFEI admise par l'AMF,
- Conserver les actions achetées et les remettre ultérieurement à l'échange ou en paiement dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe, étant précisé que les actions acquises à cet effet ne peuvent excéder 5 % du capital de la société,
- Assurer la couverture de plans d'options d'achat d'actions et autres formes d'allocation d'actions à des salariés et/ou des mandataires sociaux du groupe dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi, notamment au titre de la participation aux résultats de l'entreprise, au titre d'un plan d'épargne d'entreprise ou par attribution gratuite d'actions,
- Assurer la couverture de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution d'actions de la société dans le cadre de la réglementation en vigueur,
- Procéder à l'annulation éventuelle des actions acquises, sous réserve de l'autorisation à conférer par la présente assemblée générale des actionnaires dans sa septième résolution à caractère extraordinaire.

Ces achats d'actions pourront être opérés par tous moyens, y compris par voie d'acquisition de blocs de titres, et aux époques que le conseil d'administration appréciera, y compris en période d'offre publique dans la limite de la réglementation boursière. Toutefois, la société n'entend pas recourir à des produits dérivés.

Le prix maximum d'achat est fixé à 120 € par action.

Le montant maximal de l'opération est ainsi fixé à 32 467 920 €.

## **1.2. Rapport sur l'ordre du jour en matière extraordinaire**

### **Autorisation de réduction de capital**

Nous vous invitons à statuer en matière extraordinaire pour autoriser votre conseil d'administration à annuler, sur ses seules décisions, en une ou plusieurs fois, dans la limite de 3,9 % du capital soit 270 566 actions, les actions que la société détient ou pourra détenir par suite des rachats réalisés dans le cadre de l'article L 225 – 209 du Code de commerce ainsi qu'à réduire le capital social à due concurrence conformément aux dispositions et réglementaires en vigueur.

### **Autorisations d'augmentation de capital**

Nous vous demandons de renouveler au Conseil d'Administration les pouvoirs nécessaires pour augmenter le capital.

Ces autorisations ont pour objet de donner au conseil, dans les délais prévus par la loi, toute latitude pour procéder aux époques de son choix à l'émission d'actions et/ou de toute valeur mobilière donnant accès, immédiatement ou à terme, à une quotité du capital social de la société.

Le montant nominal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées ne pourra être supérieur à 312 500 €. Ce montant inclurait le montant nominal des titres supplémentaires à émettre pour préserver, conformément à la loi, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès à terme à une quotité de capital.

Ces émissions pourraient être réalisées avec ou sans droit préférentiel de souscription des actionnaires. Nous vous précisons toutefois que, dans tous les cas d'émission par appel public à l'épargne sans droit préférentiel de souscription, le Conseil d'Administration pourrait conférer aux actionnaires la faculté de souscrire en priorité.

Le prix des titres représentatifs du capital sera déterminé conformément aux dispositions légales.

Ces délégations pourront être utilisées en période d'offre publique d'achat ou d'échange sous réserve que la décision de procéder à l'augmentation de capital soit prise antérieurement au dépôt de l'offre.

Il est enfin envisagé de conférer au conseil les pouvoirs nécessaires pour réaliser sur sa seule décision toute augmentation de capital par incorporation de primes et/ou réserves par voie d'élévation du nominal ou création de titres nouveaux.

### **Augmentation de capital réservée aux adhérents d'un PEE**

L'autorisation conférée à notre Conseil d'Administration de réaliser une augmentation de capital, par application des dispositions de l'article L.225-129 VII et L.125-138 du Code de Commerce et de l'article L.443-5 du Code du Travail, a été renouvelée en 2005 pour une durée de 26 mois expirant le 26 juillet 2007.

### **Autorisation de consentir des options**

De même, l'autorisation conférée au Conseil d'Administration de consentir des options dans le cadre des dispositions des articles L.225-177 à L.225-185 du Code de Commerce a été renouvelée en 2005 pour une durée de 38 mois expirant le 26 juillet 2009.

### **Autorisation d'augmenter le capital social en vue de rémunérer des apports en nature**

L'autorisation conférée au conseil d'administration en 2005 pour une durée de 26 mois expire le 26 juillet 2007, il n'y a pas lieu de la renouveler.

### **Autorisation d'attribuer gratuitement des actions aux membres du personnel salarié (et/ou certains mandataires sociaux)**

L'autorisation conférée au conseil d'administration d'attribuer gratuitement des actions aux membres du personnel et/ou à certains mandataires sociaux consentie en 2005 expire le 26 juillet 2009, il n'y a donc pas lieu de la renouveler.



Votre conseil vous invite à approuver par votre vote, le texte des résolutions qu'il vous propose et vous remercie de la confiance que vous lui témoignerez ainsi.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

## **ANNEXE 1**

### **SUR LES CONSEQUENCES SOCIALES DE L'ACTIVITE**

#### **Données relatives à la société MAISONS FRANCE CONFORT S.A.**

- Effectif total de la société au 31 décembre 2005 : 480 répartis en :  
19 CDD et 461 CDI
- Le temps de travail est fixée suite à l'accord avec les représentants du personnel à 35 H au 1<sup>er</sup> janvier 2004.
- Les rémunérations se sont élevées à 9 366 K€ contre 8 308 K€, soit + 12,7 % et les charges sociales correspondantes se sont élevées à 6 560 K€ contre 5 273 K€.
- Le CHSCT a poursuivi en 2005 son travail sur l'élaboration d'un document unique en fonction des différentes catégories de personnel de l'entreprise.
- Formation : Les dépenses affectées à la formation se sont élevées à 170 K€, montant identique à 2004.
- Travailleurs handicapés : Les dispositions concernant l'insertion des travailleurs handicapés sont respectées dans l'entreprise.
- Œuvres sociales : En 2005, il a été versé au C.E. 58 K€ contre 51 K€ en 2004.
- La sous-traitance s'est élevée à 84,8 M€, représentant 46,7 % du chiffre d'affaires.

Les travaux en sous-traitance font l'objet de contrats de sous-traitance rappelant les dispositions fondamentales de l'Organisation Internationale du Travail.

#### **Données relatives au Groupe MAISONS FRANCE CONFORT**

- Effectif total du Groupe au 31 décembre 2005 : 820 répartis en :  
25 CDD et 795 CDI
- Les rémunérations se sont élevées à 25 865 K€ contre 23 007 K€, soit + 12,4 % et les charges sociales correspondantes se sont élevées à 13 631 K€ contre 11 474 K€.
- La sous-traitance s'est élevée à 161,6 M€, représentant 49,4 % du chiffre d'affaires. Les travaux en sous-traitance font l'objet de contrats de sous-traitance rappelant les dispositions fondamentales de l'Organisation Internationale du Travail.

## **ANNEXE 2**

### **SUR LES CONSEQUENCES ENVIRONNEMENTALES DE L'ACTIVITE**

#### **Conséquences environnementales de l'activité**

L'activité de la société est peu concernée par le risque environnemental, les terrains appartenant aux clients.

Néanmoins, dans notre domaine d'activité, nous estimons contribuer à la qualité de l'environnement par l'adaptation de nos constructions à l'architecture régionale et par une bonne intégration au site.

Nous veillons à ce que l'utilisation des matériaux de construction, tant par les sociétés du groupe que par les sous-traitants, soit strictement conforme aux obligations en la matière, considérant en outre que la qualité des matériaux utilisés pour la réalisation de nos maisons contribue au « développement durable ».

Enfin, nous avons commencé à promouvoir les énergies nouvelles et « énergies propres » (panneaux solaires, récupération des eaux de pluie, etc...) avec la gamme de maisons Bioclimatiques.

Nous réalisons une étude d'optimisation thermique pour chaque construction.

### ANNEXE 3

## TABLEAU RECAPITULIF DES DELEGATIONS EN MATIERE D'AUGMENTATION DE CAPITAL EN COURS DE VALIDITE

En €	Date de l'AGE	Date d'expiration de la délégation	Montant autorisé	Augmentation(s) réalisée(s) les années précédentes	Augmentation(s) réalisée(s) au cours de l'exercice	Montant résiduel au jour de l'établissement du présent tableau
Autorisation d'augmenter le capital avec maintien du DPS	23/05/06	23/07/08	312 500 €	0	0	312 500 €
Autorisation d'augmenter le capital avec suppression du DPS	23/05/06	23/07/08	312 500 €	0	0	312 500 €
Autorisation d'augmenter le capital avec suppression du DPS dans la limite annuelle de 10% du capital avec modalités de fixation du prix de souscription définies	NON	0	0	0	0	0
Autorisation d'augmenter le capital avec suppression du DPS en faveur des adhérents d'un PEE	26/05/05	29/07/07	37 500 €	0	0	37 500 €
Autorisation d'augmenter le capital avec suppression du DPS en faveur de ... (catégorie de personnes)	NON	0	0	0	0	0
Autoriser d'augmenter le capital en rémunération d'un apport de titres	26/05/05	26/07/07	125 000 €	0	0	125 000 €
Autorisation d'émettre des options de souscription d'actions	26/05/05	26/07/09	-	-	-	-
Autorisation d'attribuer des actions gratuites à émettre	26/05/05	26/07/09	37 500 €	0	0	37 500 €

## Résultats de la société MAISONS FRANCE CONFORT au cours des cinq derniers exercices

NATURE DES INDICATIONS	EXERCICE 2001	EXERCICE 2002	EXERCICE 2003	EXERCICE 2004	EXERCICE 2005
<b>I. Capital en fin d'exercice</b>					
Capital social	1 250 000,00	1 250 000,00	1 250 000,00	1 250 000,00	1 250 000,00
Nombre des actions ordinaires existantes	2 312 531	2 312 531	2 312 531	2 312 531	6 937 593
Nombre des actions à dividende prioritaire (sans droit de vote) existantes					
Nombre maximal d'actions futures à créer :					
- Par conversion d'obligations					
- Par exercice de droits de souscription					
<b>II. Opérations et résultats de l'exercice</b>					
Chiffre d'affaires hors taxes	109 329 915,68	124 380 068,40	138 351 830,00	153 684 394,00	181 306 556,00
Résultat avant impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	6 976 110,63	6 914 472,47	8 438 475,00	13 697 577,00	10 419 840,00
Impôts sur les bénéfices	1 291 798,70	1 200 750,00	1 322 101,00	1 788 432,00	172 955,00
Participation des salariés due au titre de l'exercice	340 420,94	293 791,00	298 820,00	367 467,00	0,00
Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	4 600 126,69	4 598 203,06	6 073 717,00	10 250 550,00	11 230 507,24
Résultat distribué	1 248 766,74	1 641 897,01	2 312 531,00	4 046 929,00	6 035 705,91
<b>III. Résultats par action</b>					
Résultat après impôts, participation des salariés mais avant dotations aux amortissements et provisions	2,31	2,34	2,94	4,99	1,47
Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	1,99	1,99	2,62	4,43	1,61 <sup>(1)</sup>
Dividende brut attribué à chaque action	0,54	0,71	1,00	1,75	0,87 <sup>(1)</sup>
<b>IV. Personnel</b>					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	270	318	344	355	480
Montant de la masse salariale de l'exercice	5 837 512,21	6 971 858,00	7 894 674,00	8 308 574,00	9 365 861,00
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, oeuvres sociales, etc.)	3 610 400,07	4 266 657,00	4 865 834,00	5 273 221,00	6 560 140,00

<sup>(1)</sup> Pour 2 312 531 actions (avant division du nominal) le BNA serait de 4,83 € et le dividende de 2,61 €.

## Rapport spécial des commissaires aux comptes

Exercice clos le 31 décembre 2005

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous devons vous présenter un rapport sur les conventions réglementées dont nous avons été avisés.

### Conventions autorisées au cours de l'exercice

Il ne nous appartient pas de rechercher l'existence de conventions, mais de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles de celles dont nous avons été avisés, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé. Il vous appartient, selon les termes de l'article 92 du décret du 23 mars 1967, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention visée à l'article L. 225 38 du Code de commerce.

### Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie durant l'exercice

Par ailleurs, en application du décret du 23 mars 1967, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, approuvées au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours du dernier exercice.

- Nature et objet :

Rente viagère en contrepartie d'une acquisition immobilière antérieure.

- Modalités :

Votre société a versé au cours de l'exercice à Madame DUC, administrateur, une rente viagère d'un montant de 9 147 €.

Nous avons effectué nos travaux selon les normes professionnelles applicables en France ; ces normes requièrent la mise en oeuvre de diligences destinées à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Alençon et Caen le 5 mai 2006

KPMG Audit  
Département de KPMG S.A.

SOCOGEC

Thierry LEFEVRE  
Associé

Yves GOUHIR  
Associé

Alain MUELLE

## 2. COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2005

### Bilan

ACTIF (en K€)	Annexe	31/12/2005 Net	31/12/2004 Net
Immobilisations incorporelles	2.4 & 4.1	1 635	1 560
Ecart d'acquisition	2.5 & 4.2	9 634	5 994
Immobilisations corporelles	2.6 & 4.3	6 328	5 287
Participations entreprises associées	4.4	71	
Autres actifs financiers	2.7 & 4.5	496	409
Impôts différés	2.8 & 4.6	226	2 382
<b>TOTAL ACTIFS NON COURANTS</b>		<b>18 391</b>	<b>15 633</b>
Stocks et en-cours	2.9 & 4.7	3 999	1 167
Créances clients	2.10 & 4.8	58 238	57 551
Créances diverses	2.11 & 4.9	37 742	32 405
Actifs d'impôts courants	2.11 & 4.9	1 452	
Trésorerie et équivalent de trésorerie	2.12 & 4.10	51 439	40 912
<b>TOTAL ACTIFS COURANTS</b>		<b>152 870</b>	<b>132 034</b>
Actifs non courants destinés à être cédés			
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>		<b>171 261</b>	<b>147 667</b>
<b>PASSIF (en K€)</b>	<b>Annexe</b>	<b>31/12/2005 Net</b>	<b>31/12/2004 Net</b>
Capital	2.14 & 4.11	1 250	1 250
Primes et réserves	2.14 & 4.11	28 668	22 273
Résultat consolidé de l'exercice	2.14 & 4.11	15 036	10 688
Total capitaux propres part du groupe		44 954	34 211
Intérêts hors groupe dans le résultat	2.14 & 4.11	3	2
Intérêts hors groupe dans les réserves	2.14 & 4.11	2	1
Part des intérêts minoritaires dans les capitaux propres		5	3
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>		<b>44 959</b>	<b>34 215</b>
Impôts différés passifs	2.8 & 4.12	126	174
Passifs financiers - part à plus d'un an	2.15 & 4.13	4 989	4 985
Provisions non courantes	2.16 & 4.14	59	14
<b>TOTAL PASSIFS NON COURANTS</b>		<b>5 174</b>	<b>5 174</b>
Provisions courantes	2.16 & 4.15	3 638	2 493
Passifs financiers à court-terme	2.15 & 4.13	5 724	3 043
Dettes sur contrats en cours	4.16	7 894	6 948
Dettes fiscales et sociales	2.17 & 4.17	42 165	39 814
Fournisseurs	2.17 & 4.18	59 805	54 893
Autres créditeurs courants	2.17 & 4.19	1 902	1 088
<b>TOTAL PASSIFS COURANTS</b>		<b>121 128</b>	<b>108 279</b>
<b>TOTAL DU PASSIF</b>		<b>171 261</b>	<b>147 667</b>

## Compte de résultat

(K€)	Annexe	31/12/2005		31/12/2004		VARIATION	
		K€	% CA	K€	% CA	K€	%
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>2.18 &amp; 5.1</b>	<b>326 889</b>	<b>100,0%</b>	<b>268 379</b>	<b>100,0%</b>	<b>58 510</b>	<b>21,8%</b>
Autres produits d'activité		150	0,0%	9	0,0%	141	1574,0%
Achats consommés	<b>2.19 &amp; 5.2</b>	(261 014)	-79,8%	(213 779)	-79,7%	(47 235)	22,1%
Charges de personnel	<b>2.19 &amp; 5.3</b>	(39 495)	-12,1%	(34 481)	-12,8%	(5 014)	14,5%
Impôts et taxes	<b>2.19 &amp; 5.4</b>	(2 204)	-0,7%	(1 968)	-0,7%	(236)	12,0%
Dotations aux amortissements		(871)	-0,3%	(790)	-0,3%	(82)	10,3%
Dotations aux provisions nettes		(1 141)	-0,3%	(860)	-0,3%	(282)	32,8%
Autres produits et charges d'exploitation		103	0,0%	94	0,0%	8	8,9%
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>		<b>22 415</b>	<b>6,9%</b>	<b>16 605</b>	<b>6,2%</b>	<b>5 810</b>	<b>35,0%</b>
Coût de l'endettement financier		(412)	-0,1%	(557)	-0,2%	145	-26,0%
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie		914	0,3%	533	0,2%	381	71,4%
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>2.19</b>	<b>502</b>	<b>0,2%</b>	<b>(24)</b>	<b>0,0%</b>	<b>526</b>	<b>N/A</b>
Charge d'impôt	<b>5.5</b>	(7 928)	-2,4%	(5 891)	-2,2%	(2 037)	34,6%
<b>RESULTAT NET DES SOCIETES INTEGREES</b>		<b>14 989</b>	<b>4,6%</b>	<b>10 690</b>	<b>4,0%</b>	<b>4 299</b>	<b>40,2%</b>
Quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence		51	0,0%		0,0%	51	N/A
<b>RESULTAT</b>		<b>15 039</b>	<b>4,6%</b>	<b>10 690</b>	<b>4,0%</b>	<b>4 349</b>	<b>40,7%</b>
Dont résultat groupe		15 036		10 688		4 348	40,7%
Dont résultat hors groupe		3		2		1	50,7%
<b>Résultat par action avant dilution (en €)</b>	<b>2.20</b>						
- sur résultat net		2,19		1,54		0,65	41,9%
- sur résultat net (part du groupe)		2,19		1,54		0,65	41,9%
<b>Résultat par action dilué (en €)</b>							
- sur résultat net		2,19		1,54		0,65	41,9%
- sur résultat net (part du groupe)		2,19		1,54		0,65	41,9%

## Tableau de flux de trésorerie

FLUX DE TRESORERIE (en K€)	31/12/2005	31/12/2004
<b>Résultat net consolidé (y compris minoritaires)</b>	<b>15 039</b>	<b>10 690</b>
+/- Dotations nettes aux amortissements et provisions (à l'exclusion de celles liées à l'actif circulant)	1 861	1 675
+/- Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur		
+/- Charges et produits calculés liés aux stocks options et assimilés		
+/- Autres produits et charges calculés		
+/- Plus ou moins values de cession	(33)	(87)
+/- Profits et pertes de dilution		
+/- Quote-part de résultat liée aux sociétés mises en équivalence	(51)	
- Dividendes (titres non consolidés)		
<b>Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt</b>	<b>16 816</b>	<b>12 278</b>
+ Coût de l'endettement financier net	(502)	24
+/- Charges d'impôt (y compris impôts différés)	7 928	5 891
<b>Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt (A)</b>	<b>24 243</b>	<b>18 193</b>
- Impôts versés (B)	(5 821)	(6 537)
+/- Variation du BFR lié à l'activité (C)	(3 638)	8 395
<b>FLUX DE TRESORERIE GENERE PAR L'ACTIVITE (D) = (A + B + C)</b>	<b>14 784</b>	<b>20 051</b>
- Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	(1 941)	(2 132)
+ Encaissements liés aux cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	78	264
- Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations financières	(86)	(39)
+ Encaissements liés aux cessions d'immobilisations financières	25	50
+/- Incidence des variations de périmètre	(108)	(1 593)
+ Dividendes reçus		
+/- Variations des prêts et des avances consenties		
+ Subventions d'investissement reçues		
+/- Autres flux liés aux opérations d'investissement		
<b>FLUX NET DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT (E)</b>	<b>(2 031)</b>	<b>(3 450)</b>
+ Sommes reçues des actionnaires lors des augmentations de capital		
- versées par les actionnaires de la société mère		
- versées par les minoritaires de sociétés intégrées		
+ Sommes reçues lors de l'exercice des stocks-options		
+/- Rachats et reventes d'actions propres	(299)	
- Dividendes mis en paiement au cours de l'exercice		
- Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	(4 013)	(2 299)
- Dividendes versés aux minoritaires de sociétés intégrées	(2)	(2)
+ Encaissements liés aux nouveaux emprunts	3 615	1 612
- Remboursements d'emprunts (y compris contrat de location financement)	(2 876)	(3 252)
- Intérêts financiers nets versés (y compris contrat de location financement)	502	(24)
+/- Autres flux liés aux opérations de financement		
<b>FLUX NET DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT (F)</b>	<b>(3 074)</b>	<b>(3 964)</b>
+/- Incidence des variations des cours des devises (G)		
<b>VARIATION DE LA TRESORERIE NETTE (D + E + F + G)</b>	<b>9 679</b>	<b>12 636</b>
<b>TRESORERIE AU DEBUT DE L'EXERCICE</b>	<b>40 368</b>	<b>27 732</b>
+/- Variation de la trésorerie	9 679	12 636
<b>TRESORERIE A LA CLOTURE DE L'EXERCICE</b>	<b>50 047</b>	<b>40 368</b>
<i>Dont Trésorerie active</i>	<i>51 439</i>	<i>40 912</i>
<i>Dont Trésorerie passive</i>	<i>(1 392)</i>	<i>(544)</i>

## Tableau de variation des capitaux propres

CAPITAUX PROPRES (En K€)	Capital	Réserves liées au capital	Titres auto- détenus	Réserv. et résultats conso.	Résultats enreg. direct. en capitaux propres	Total part du groupe	Mino- ritaires	Total
<b>Capitaux propres de clôture 2003 normes 99.02</b>	<b>1 250</b>	<b>7 021</b>		<b>19 965</b>		<b>28 236</b>	<b>3</b>	<b>28 239</b>
<b>Retraitements IFRS nets d'impôts différés</b>						<b>—</b>		<b>—</b>
Contrats de constructions				(2 146)		(2 146)	(0)	(2 146)
Définition des actifs						—		—
Dépréciation des actifs						—		—
Immobilisations				205		205		205
Titres d'auto-contrôle			(472)			(472)		(472)
<b>Capitaux propres d'ouverture au 01/01/2004 normes IFRS</b>	<b>1 250</b>	<b>7 021</b>	<b>(472)</b>	<b>18 024</b>	<b>—</b>	<b>25 823</b>	<b>3</b>	<b>25 826</b>
Opérations sur capital						—		—
Paiements fondés sur des actions						—		—
Opérations sur titres autodétenus						—		—
Dividendes				(2 299)		(2 299)	(2)	(2 300)
Résultat net de l'exercice				10 688		10 688	2	10 690
Variations de périmètre						—		—
<b>Capitaux propres de clôture au 31/12/2004</b>	<b>1 250</b>	<b>7 021</b>	<b>(472)</b>	<b>26 413</b>	<b>—</b>	<b>34 212</b>	<b>3</b>	<b>34 215</b>
Opérations sur capital						—		—
Paiements fondés sur des actions						—		—
Opérations sur titres autodétenus			(299)			(299)		(299)
Dividendes				(4 013)		(4 013)	(1)	(4 014)
Résultat net de l'exercice				15 036		15 036	2	15 038
Variations de périmètre				18		18		18
<b>Capitaux propres de clôture au 31/12/2005</b>	<b>1 250</b>	<b>7 021</b>	<b>(771)</b>	<b>37 454</b>	<b>—</b>	<b>44 954</b>	<b>5</b>	<b>44 959</b>

## Annexe au bilan et au compte de résultat consolidés au 31 décembre 2005

### 1. DECLARATION DE CONFORMITE ET BASE DE PREPARATION DES ETATS FINANCIERS

#### 1.1. Déclaration de conformité

Les états financiers consolidés du Groupe MAISONS FRANCE CONFORT intègrent les comptes de MAISONS FRANCE CONFORT SA et de ses filiales (l'ensemble désigné comme « le Groupe »), ainsi que les participations du Groupe dans les entreprises associées et les coentreprises.

Ils ont été arrêtés par le Conseil d'Administration du 28 mars 2006 et seront soumis pour approbation à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire du 23 mai 2006.

Les états financiers consolidés du Groupe au 31 décembre 2005 sont les premiers états financiers préparés conformément aux International Financial Reporting Standards (IFRS) tels qu'adoptés par l'Union européenne. Les dispositions d'IFRS 1 (première application des normes internationales d'information financière) ont été appliquées.

Le Groupe n'a pas appliqué par anticipation les autres normes, interprétations et amendements approuvés par l'Union européenne et d'application non obligatoire en 2005. Le Groupe n'anticipe pas d'incidence significative sur ses états financiers lors de leur première application.

Les comptes consolidés du Groupe au 31 décembre 2004 publiés ont été retraités selon le référentiel IFRS. Une synthèse des retraitements opérés sur le bilan, le compte de résultat et le tableau de flux de trésorerie 2004 publiés est présentée en note 7 de la présente annexe.

#### 1.2. Base de préparation des états financiers

Les états financiers sont présentés en milliers d'€ (K€). Ils sont préparés selon la convention du coût historique à l'exception de certains éléments notamment les actifs et passifs financiers qui sont évalués à la juste valeur.

La préparation des états financiers selon les IFRS nécessite de la part de la direction l'exercice du jugement, d'effectuer des estimations et de faire des hypothèses qui ont un impact sur l'application des méthodes comptables et sur les montants des actifs et des passifs, des produits et des charges. Les estimations et les hypothèses sous-jacentes sont réalisées à partir de l'expérience passée et d'autres facteurs considérés comme raisonnables au vu des circonstances. Elles servent ainsi de base à l'exercice du jugement rendu nécessaire à la détermination des valeurs comptables d'actifs et de passifs, qui ne peuvent être obtenues directement à partir d'autres sources.

Les estimations et les hypothèses sous-jacentes sont réexaminées de façon continue. L'impact des changements d'estimation comptable est comptabilisé au cours de la période du changement s'il n'affecte que cette période ou au cours de la période du changement et des périodes ultérieures si celles-ci sont également affectées par le changement.

Les méthodes comptables exposées ci-dessous ont été appliquées d'une façon permanente à l'ensemble des périodes présentées dans les états financiers consolidés, ainsi que pour la préparation du bilan d'ouverture en IFRS au 1<sup>er</sup> janvier 2004 pour les besoins de la transition aux IFRS.

Les méthodes comptables ont été appliquées d'une manière uniforme par les entités du Groupe. Toutes les sociétés du Groupe ont une date de clôture au 31/12/2005.

### 2. PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES

#### 2.1. Méthode de consolidation

##### *Filiales*

Les sociétés sur lesquelles MAISONS FRANCE CONFORT exerce un contrôle exclusif sont consolidées par intégration globale. Le contrôle exclusif est présumé exister lorsque la société mère détient, directement ou indirectement, le pouvoir de diriger les politiques financière et opérationnelle d'une entreprise de manière à tirer avantage de ses activités. Les filiales sont incluses dans le périmètre de consolidation à compter de la date à laquelle le contrôle est transféré effectivement au Groupe et les filiales cédées sont exclues du périmètre de consolidation à compter de la date de perte de contrôle.

Le Groupe comptabilise les participations dans lesquelles il exerce le contrôle exclusif selon la méthode de l'intégration globale : les actifs, passifs, produits et charges de la filiale sont intégrés à 100 %, et la quote-part des capitaux propres et du bénéfice net attribuable aux actionnaires minoritaires est présentée distinctement en intérêts minoritaires au bilan et compte de résultat consolidés.

### **Coentreprises**

Les coentreprises sont les participations de MAISONS FRANCE CONFORT dans lesquelles le pouvoir de diriger les politiques financière et opérationnelle est contractuellement partagé avec une ou plusieurs parties, dont aucune n'exerce seule le contrôle exclusif. Le Groupe comptabilise ses participations dans les entités contrôlées conjointement selon la méthode de l'intégration proportionnelle : les états financiers consolidés incluent la quote-part du Groupe dans les actifs, passifs, produits et charges regroupés, ligne à ligne, avec les éléments similaires de ses états financiers, à compter de la date à laquelle le contrôle conjoint est obtenu jusqu'à la date à laquelle il prend fin.

### **Entreprises associées**

Les entreprises associées sont les participations dans lesquelles le Groupe exerce une influence notable, c'est-à-dire qu'il a le pouvoir de participer aux politiques financières et opérationnelles de l'entreprise sans en détenir le contrôle. L'influence notable est présumée lorsque la société mère dispose, directement ou indirectement, d'une fraction au moins égale à 20 % des droits de vote de l'entité. Le Groupe comptabilise ses investissements dans les entreprises associées selon la méthode de la mise en équivalence : la participation du Groupe dans l'entreprise associée est comptabilisée au bilan et au compte de résultat pour le montant reflétant la quote-part du Groupe respectivement dans l'actif net et dans le résultat net de l'entreprise associée, à partir de la date à laquelle l'influence notable est exercée jusqu'à la date à laquelle elle prend fin.

### **Transactions éliminées dans les états financiers consolidés**

Les soldes bilantiels, les pertes et gains latents, les produits et les charges résultant des transactions intragroupe sont éliminés lors de la préparation des états financiers consolidés.

Les gains latents découlant des transactions avec les entreprises associées et les entités sous contrôle conjoint sont éliminés à concurrence des parts d'intérêt du Groupe dans l'entité.

Les pertes latentes sont éliminées de la même façon que les profits latents, mais seulement dans la mesure où elles ne sont pas représentatives d'une perte de valeur.

## **2.2. Monnaie étrangère**

### **Transactions en monnaie étrangère**

Les transactions en monnaie étrangère sont enregistrées en appliquant le cours de change en vigueur à la date de transaction.

Il n'existe aucun actif ni passif monétaires libellés en monnaie étrangère à la date de clôture.

### **Etats financiers des activités à l'étranger**

Le Groupe ne possède aucune activité à l'étranger.

## **2.3. Instruments financiers dérivés**

Le Groupe n'utilise aucun instrument financier dérivé, ce dernier n'étant pas exposé au risque de change ou de taux.

## **2.4. Immobilisations incorporelles**

Les incorporels acquis par le Groupe sont évalués à leur coût d'acquisition, diminué du cumul des amortissements et des éventuelles dépréciations.

Ils comprennent essentiellement les marques commerciales et droits assimilés, les droits au bail ainsi que les logiciels informatiques.

Ils sont amortis selon le mode linéaire sur leur durée d'utilité, à l'exception de certaines marques commerciales à durée de vie indéterminée détenues par le Groupe, qui ne sont pas amorties.

## **2.5. Ecarts d'acquisition**

L'écart d'acquisition issu d'un regroupement d'entreprises est initialement égal à l'excédent du coût du regroupement d'entreprises par rapport à la quote-part acquise de la juste valeur nette des actifs, passifs identifiables.

Tous les regroupements d'entreprises sont comptabilisés en appliquant la méthode de l'acquisition.

Les écarts d'acquisition résultent de l'achat des filiales, entreprises associées et coentreprises. S'agissant des acquisitions d'entreprises ayant eu lieu après le 1<sup>er</sup> janvier 2004, l'écart d'acquisition représente la différence entre le coût d'acquisition et la juste valeur des actifs nets identifiables acquis.

Pour les acquisitions antérieures à cette date, l'écart d'acquisition est maintenu à son coût présumé qui représente le montant comptabilisé net d'amortissement selon le référentiel comptable précédent.

Le classement et le traitement comptable des regroupements d'entreprise qui ont eu lieu avant le 1<sup>er</sup> janvier 2004 n'ont pas été modifiés pour la préparation du bilan d'ouverture du Groupe selon les normes IFRS.

L'écart d'acquisition est évalué à son coût, diminué du cumul des pertes de valeur. L'écart d'acquisition est affecté à des unités génératrices de trésorerie et n'est pas amorti mais fait l'objet d'un test de dépréciation au minimum annuel et à chaque fois qu'il existe un indice de perte de valeur (voir méthode comptable décrite en 2.13). S'agissant des entreprises associées, la valeur comptable de l'écart d'acquisition est incluse dans la valeur comptable de la participation dans l'entreprise associée.

L'écart d'acquisition négatif résultant de l'acquisition est comptabilisé immédiatement en résultat.

## 2.6. Immobilisations corporelles

### *Actifs dont le groupe est propriétaire*

Une immobilisation corporelle est évaluée à son coût d'acquisition diminué du cumul des amortissements (voir ci-dessous) et du cumul des pertes de valeur éventuelles (voir méthode comptable décrite en note 2.13).

Le coût d'un actif produit par le Groupe pour lui-même comprend le coût des matières premières, de la main d'œuvre directe, l'estimation initiale, le cas échéant, des coûts relatifs au démantèlement et à l'enlèvement de l'immobilisation et à la remise en état du site sur lequel elle est située, et une quote-part appropriée des frais généraux de production.

Aucune revalorisation des biens immobiliers n'a été opérée.

Lorsque des composants des immobilisations corporelles ont des durées d'utilité différentes, ils sont comptabilisés en tant qu'immobilisations corporelles distinctes.

### *Actifs loués*

Les contrats de location d'immobilisations corporelles qui transfèrent au Groupe la quasi-totalité des avantages et les risques inhérents à la propriété des biens sont comptabilisés au bilan, au démarrage du contrat de location, à la juste valeur du bien loué ou, si celle-ci est inférieure, à la valeur actualisée des paiements minimum au titre de la location. Les paiements des loyers sont ventilés entre la charge financière et l'amortissement de la dette. Les charges financières sont enregistrées en compte de résultat au poste "Coût de l'endettement financier net".

Les actifs faisant l'objet d'un contrat de location-financement sont amortis selon les mêmes durées que les biens acquis en propre, de catégorie identique. L'amortissement ne peut être supérieur à la durée du contrat.

### *Amortissements*

L'amortissement est comptabilisé en charges selon le mode linéaire sur la durée d'utilité estimée pour chaque composant d'une immobilisation corporelle.

Les terrains ne sont pas amortis. Les durées d'utilité estimées sont les suivantes :

Type d'immobilisation	Mode	Durée
Constructions sur sol d'autrui	Linéaire	40 ans
Constructions sur sol d'autrui	Linéaire	durée bail
Matériel et outillage	Linéaire	5 à 8 ans
Installations générales	Linéaire	5 à 10 ans
Matériel de transport	Linéaire	3 à 4 ans
Matériel de bureau	Linéaire	3 à 5 ans
Mobilier de bureau	Linéaire	8 à 10 ans

## 2.7. Autres actifs financiers

Les autres actifs financiers sont principalement constitués de dépôts de garantie et de titres de participation de sociétés non consolidées.

Compte tenu du caractère non significatif, les dépôts de garantie n'ont pas été actualisés.

## 2.8. Impôts différés

Les impositions différées sont constatées pour les différences entre les valeurs comptables et fiscales des éléments d'actif et de passif. Elles résultent principalement des différences temporelles apparaissant lorsque la valeur comptable d'un actif ou d'un passif est différente de sa valeur fiscale. Elles sont soit :

- sources d'impositions futures : (impôts différés passif) il s'agit essentiellement de produits dont l'imposition est différée...
- sources de déductions futures : (impôts différés actif) sont concernées principalement les provisions fiscalement non déductibles temporairement notamment...

Les actifs d'impôts différés sur les différences temporelles déductibles sont comptabilisés dans la mesure où leur imputation sur des bénéfices imposables futurs est probable.

Les actifs et passifs d'impôts différés sont évalués sur la base des taux d'impôts de l'exercice au cours duquel l'actif sera réalisé ou le passif réglé. Les taux d'impôts utilisés sont ceux qui sont applicables à la date d'arrêt des comptes.

Les impôts différés ne font pas l'objet d'actualisation. L'imposition différée actif est présentée en actif non courant.

## **2.9. Stocks et en-cours**

Les stocks sont évalués à leur coût de production ou à valeur nette de réalisation lorsque celle-ci est inférieure. La valeur nette de réalisation est le prix de vente estimé dans le cours normal de l'activité, diminué des coûts estimés pour l'achèvement et des coûts estimés nécessaires pour réaliser la vente.

Le stock est principalement constitué de terrains ainsi que du stock relatif à l'atelier de menuiserie d'Alençon.

## **2.10. Créances clients**

### ***Contrats de constructions en cours***

Les contrats de construction en cours sont comptabilisés selon la méthode telle que définie au paragraphe 2.18.

Ces contrats figurent :

- à l'actif lorsque le solde du contrat est débiteur (facturation théorique à l'avancement supérieure aux appels de fonds),
- au passif lorsque le solde du contrat est créditeur (facturation théorique à l'avancement inférieure aux appels de fonds),

### ***Autres créances clients et autres débiteurs***

Les autres créances clients et autres débiteurs sont évalués à leur juste valeur lors de la comptabilisation initiale, puis au coût amorti diminué du montant des éventuelles pertes de valeur (voir méthode comptable décrite en note 2.13).

## **2.11. Créances diverses**

Les autres créances sont évaluées à leur coût amorti, sous déduction des dépréciations tenant compte des possibilités effectives de recouvrement.

## **2.12. Trésorerie et équivalents de trésorerie**

Le poste "Trésorerie et équivalents" du bilan intègre la trésorerie, les équivalents trésorerie et les comptes courants de trésorerie.

La trésorerie comprend les liquidités en compte courant bancaire et les dépôts à vue.

Les équivalents de trésorerie sont détenus dans le but de faire face aux engagements de trésorerie à court terme. Les placements considérés comme des équivalents de trésorerie sont facilement convertibles en un montant de trésorerie soumis à un risque négligeable de changement de valeur, et présentent une maturité inférieure à 3 mois.

La trésorerie et les équivalents de trésorerie sont des actifs financiers détenus à des fins de transaction et sont évalués à leur juste valeur. Les variations de juste valeur sont comptabilisées au compte de résultat.

Les découverts bancaires remboursables à vue et qui font partie intégrante de la gestion de la trésorerie du Groupe constituent une composante de la trésorerie et des équivalents de trésorerie pour les besoins du tableau des flux de trésorerie.

## **2.13. Dépréciation des actifs non courants**

Les valeurs comptables des actifs du Groupe, les stocks (voir méthode comptable décrite en note 2.9) et les actifs d'impôt différé (voir méthode comptable décrite en note 2.8) sont examinés à chaque date de clôture afin d'apprécier s'il existe un quelconque indice qu'un actif a subi une perte de valeur. S'il existe un tel indice, la valeur recouvrable de l'actif est estimée (voir méthode comptable décrite ci-après).

Pour les écarts d'acquisitions, les immobilisations incorporelles à durée d'utilité indéterminée ou les immobilisations incorporelles qui ne sont pas encore prêtes à être mises en service, la valeur recouvrable est estimée à chaque date de clôture.

Une perte de valeur est comptabilisée si la valeur comptable d'un actif ou de son unité génératrice de trésorerie est supérieure à sa valeur recouvrable. Les pertes de valeur sont comptabilisées dans le compte de résultat.

Une perte de valeur comptabilisée au titre d'une unité génératrice de trésorerie est affectée d'abord à la réduction de la valeur comptable de tout écart d'acquisition affecté à l'unité génératrice de trésorerie (au groupe d'unités), puis à la réduction de la valeur comptable des autres actifs de l'unité (du groupe d'unités) au prorata de la valeur comptable de chaque actif de l'unité (du groupe d'unités).

Un test de dépréciation de l'écart d'acquisition et des immobilisations incorporelles à durée d'utilité indéterminée a été réalisé au 1<sup>er</sup> janvier 2004, date de transition aux IFRS, même s'il n'existait pas d'indication selon laquelle ces actifs avaient pu subir une perte de valeur.

#### **Calcul de la valeur recouvrable**

La valeur recouvrable des placements détenus par le Groupe jusqu'à l'échéance et des créances comptabilisés au coût amorti est égale à la valeur des flux de trésorerie futurs estimés, actualisée au taux d'intérêt effectif d'origine des actifs financiers (c'est-à-dire au taux d'intérêt effectif calculé lors de la comptabilisation initiale). Les créances dont l'échéance est proche ne sont pas actualisées.

#### **Reprise de la perte de valeur**

La perte de valeur au titre de prêts et créances ou de placements détenus jusqu'à l'échéance comptabilisés au coût amorti est reprise si l'augmentation de la valeur recouvrable peut être objectivement liée à un événement survenant après la comptabilisation de la dépréciation.

La perte de valeur au titre d'un instrument de capitaux propres classé comme disponible à la vente n'est par reprise par résultat. Si la juste valeur d'un instrument d'emprunt classé comme disponible à la vente augmente et que cette augmentation peut être objectivement reliée à un événement survenant après la comptabilisation en résultat de la perte de valeur, cette dernière est reprise et le montant de la reprise est comptabilisé en résultat.

Une perte de valeur comptabilisée au titre d'un écart d'acquisition ne peut pas être reprise.

Une perte de valeur comptabilisée pour un autre actif est reprise s'il y a eu un changement dans les estimations utilisées pour déterminer la valeur recouvrable.

La valeur comptable d'un actif, augmentée en raison de la reprise d'une perte de valeur ne doit pas être supérieure à la valeur comptable qui aurait été déterminée, nette des amortissements, si aucune perte de valeur n'avait été comptabilisée.

## **2.14. Capitaux propres consolidés**

Si le Groupe rachète ses propres instruments de capitaux propres, le montant de la contrepartie payée, y compris les coûts directement attribuables, est comptabilisé en variation des capitaux propres. Les actions rachetées sont classées en tant qu'actions propres et déduites des capitaux propres.

## **2.15. Dettes financières**

Les emprunts portant intérêt sont comptabilisés initialement à la juste valeur diminuée du montant des coûts de transaction attribuables.

La fraction à moins d'un an des dettes financières est présentée en passif courant.

## **2.16. Provisions**

Une provision est comptabilisée au bilan lorsque le Groupe a une obligation actuelle juridique ou implicite résultant d'un événement passé et lorsqu'il est probable qu'une sortie de ressources représentatives d'avantages économiques sera nécessaire pour éteindre l'obligation.

Lorsque l'effet de la valeur temps est significatif, le montant de la provision est déterminé en actualisant les flux de trésorerie futurs attendus au taux, avant impôt, reflétant les appréciations actuelles par le marché de la valeur temps de l'argent et lorsque cela est approprié, les risques spécifiques à ce passif. Les provisions courantes comprennent principalement :

#### **Les provisions pour litiges**

Elles sont évaluées à hauteur des sorties de ressources probables qu'occasionneront les procès ou litiges en cours dont le fait générateur existait à la date de clôture. Les provisions pour litiges et contentieux comprennent les débours estimés au titre des litiges, contentieux et réclamations de la part des tiers. Elles incluent également les charges relatives aux contentieux de nature sociale ou fiscale.

### **Les provisions dites de « Service Après Vente »**

Ces provisions sont destinées à couvrir les coûts supplémentaires mis à la charge du Groupe durant une période d'environ 3 à 4 années après la réception du chantier.

Cette provision est constituée sur la base du chiffre d'affaires multiplié par un taux statistique établi sur la base des charges de SAV constatées les exercices antérieurs.

Ce taux statistique est déterminé chaque année à partir des éléments de référence SAV propres à chaque société du Groupe. Le groupe ne comptabilise pas de provision :

#### **Pour garantie (décennale et trentenaire)**

Aux termes du contrat de construction (article 4-4), le groupe est assuré contre les conséquences pécuniaires de sa responsabilité professionnelle qui pourrait être engagée, en application des articles 1792 et suivants et 2270 du Code Civil.

Les contrats multirisques souscrits prévoient :

- la garantie responsabilité décennale telle que définie par les articles 1792 et 1792.2 du Code Civil pour les travaux de bâtiment que le Groupe réalise, soit en qualité de locateur d'ouvrage, soit en qualité de sous-traitant,
- la garantie responsabilité civile que le Groupe peut encourir en raison des préjudices causés à autrui avant ou après la réception des travaux ou encore suite à une erreur d'implantation de l'ouvrage qu'elle réalise en qualité de locateur d'ouvrage,
- les garanties, avant réception des travaux, d'effondrement des ouvrages, attentats, tempête, catastrophes naturelles.

En vertu de ces contrats, seules les franchises par sinistre restent à notre charge. Les franchises éventuellement dues sont provisionnées dans le compte provisions pour risques.

En ce qui concerne la responsabilité civile trentenaire, notre Groupe n'a jamais fait l'objet d'une mise en cause ni d'une condamnation dans ce cadre.

#### **Pour pertes à terminaison**

Les pertes à terminaison sont quasiment inexistantes. Par ailleurs, la durée moyenne de construction (9 mois) et l'homogénéité des contrats limitent un tel risque.

#### **Pour défaut de sous-traitants**

Le groupe fait appel à des sous-traitants pour la quasi-totalité de la construction de ses maisons.

Dans le cadre des procédures internes au groupe, la signature d'un marché de sous-traitance est subordonnée à la fourniture d'une attestation d'assurance décennale.

En cas de sinistre, la responsabilité du sous-traitant est systématiquement mise en cause par notre assurance ce qui explique l'absence de provisions.

Une note explicative concernant chaque type de provision comptabilisée est détaillée sous la note détaillant l'évolution de ce poste.

## **2.17. Dettes fournisseurs et autres créiteurs**

Les dettes fournisseurs et autres créiteurs sont évalués à leur juste valeur lors de la comptabilisation initiale, puis au coût amorti.

## **2.18. Produits : reconnaissance du chiffre d'affaires**

La majeure partie du chiffre d'affaires du Groupe est constituée du produit de la vente de maisons individuelles issu d'un contrat de construction.

### **Contrats de construction**

Lorsque le résultat d'un contrat de construction peut être estimé de façon fiable, les produits et les coûts du contrat sont comptabilisés dans le compte de résultat en fonction du degré d'avancement du contrat.

Les résultats sont dégagés selon la méthode de l'avancement à partir de la date de la programmation du chantier (attestation de financement, propriété du terrain et permis de construire obtenus).

Le pourcentage d'avancement est déterminé sur la base des coûts réels encourus par rapport aux coûts totaux budgétés réactualisés périodiquement, comprenant les coûts directement imputables aux chantiers.

Ces coûts intègrent :

- les coûts commerciaux rattachables aux contrats pour les agents et les salariés VRP,
- les coûts techniques liés à l'obtention des permis de construire
- la sous-traitance
- les matériaux

- les assurances rattachables au chantier
- la main d'œuvre directe de production

Le chiffre d'affaires ainsi déterminé chantier par chantier est comparé aux avances et acomptes reçus des clients afin de déterminer un solde débiteur ou créditeur chantier par chantier qui sera comptabilisé à l'actif ou au passif du bilan.

Les pertes à terminaison éventuelles, calculées sur la base du coût global, sont intégralement provisionnées dans l'exercice où elles sont constatées. Notons la rareté d'une telle éventualité.

## **2.19. Charges**

### ***Paiements au titre de contrats de location simple***

Les paiements au titre de contrats de location simple sont comptabilisés en charges sur une base linéaire sur la durée du contrat de location.

Les avantages reçus font partie intégrante du total net des charges locatives et sont comptabilisés en résultat selon la même règle.

### ***Résultat financier net***

Le coût de l'endettement financier net correspond au coût de l'endettement financier brut, diminué des produits de trésorerie, d'équivalents de trésorerie et d'actifs de gestion de trésorerie.

Le coût de l'endettement financier brut est constitué :

- des charges d'intérêt brutes, relatives à la dette financière courante et non courante,
- des amortissements des actifs ou passifs financiers évalués au coût amorti,
- des résultats de couverture de taux,
- des produits et charges éventuels liés à la comptabilisation à la juste valeur des prêts et dettes financières.

Les produits de trésorerie, d'équivalents de trésorerie et des actifs financiers de gestion de trésorerie sont constitués :

- des produits et charges d'intérêt relatifs à la trésorerie, aux équivalents de trésorerie et aux actifs financiers de gestion de trésorerie,
- des revenus provenant des équivalents de trésorerie et des actifs financiers de gestion de trésorerie,
- des produits et charges sur cessions et variations de juste valeur des équivalents de trésorerie et des actifs financiers de gestion de trésorerie.

Les escomptes de règlements sont déduits des achats correspondants et sont donc comptabilisés en résultat opérationnel.

Les charges d'intérêt sont comptabilisées en charge de l'exercice au cours duquel elles sont encourues.

### ***Impôt sur le résultat***

L'impôt sur le résultat (charge ou produit) comprend la charge (le produit) d'impôt exigible et la charge (le produit) d'impôt différé. L'impôt est comptabilisé en résultat sauf s'il se rattache à des éléments qui sont comptabilisés directement en capitaux propres ; auquel cas il est comptabilisé en capitaux propres.

L'impôt exigible est le montant estimé de l'impôt dû au titre du bénéfice imposable d'une période, déterminé en utilisant les taux d'impôt qui ont été adoptés ou quasi adoptés à la date de clôture, et tout ajustement du montant de l'impôt exigible au titre des périodes précédentes.

L'impôt différé est déterminé selon l'approche bilantielle de la méthode du report variable pour toutes les différences temporelles entre la valeur comptable des actifs et passifs et leurs bases fiscales.

Les éléments suivants ne donnent pas lieu à la constatation d'impôt différé :

- l'écart d'acquisition non déductible fiscalement,
- la comptabilisation initiale d'un actif ou d'un passif dans une transaction qui n'est pas un regroupement d'entreprises et qui n'affecte ni le bénéfice comptable, ni le bénéfice imposable
- les différences temporelles liées à des participations dans des filiales dans la mesure où elles ne s'inverseront pas dans un avenir prévisible.

L'évaluation des actifs et passifs d'impôt différé repose sur la façon dont le Groupe s'attend à recouvrer ou régler la valeur comptable des actifs et passifs, en utilisant les taux d'impôt qui ont été adoptés ou quasi adoptés à la date de clôture.

Un actif d'impôt différé n'est comptabilisé que dans la mesure où il est probable que le groupe disposera de bénéfices futurs imposables sur lesquels cet actif pourra être imputé. Les actifs d'impôt différé sont réduits dans la mesure où il n'est plus désormais probable qu'un bénéfice imposable suffisant sera disponible.

L'impôt supplémentaire qui résulte de la distribution de dividendes est comptabilisé lorsque les dividendes à payer sont comptabilisés au passif.

## 2.20. Résultat net par action

Le résultat net par action avant dilution est obtenu en divisant le résultat net par le nombre moyen pondéré d'actions en circulation au cours de l'exercice. Tous les titres donnant un droit illimité aux bénéficiaires sont pris en compte. Les actions de la société consolidante détenues par elle-même et, le cas échéant, par les sociétés consolidées sont exclues dans le nombre moyen d'actions en circulation.

Le résultat net dilué par action est calculé en retenant l'ensemble des instruments financiers donnant un accès différé au capital de la société consolidante, qu'ils soient émis par celle-ci ou une de ses filiales. La dilution est déterminée instrument par instrument, compte tenu des conditions existantes à la date de clôture et en excluant les instruments antidilutifs.

## 2.21. Information sectorielle

Un secteur est une composante distincte du Groupe qui est engagée soit dans la fourniture de produits ou services liés (secteur d'activité), soit dans la fourniture de produits ou de services dans un environnement économique particulier (secteur géographique) et qui est exposée à des risques et une rentabilité différents de ceux des autres secteurs.

Notre groupe étant mono activité, il n'y a pas de décomposition possible du chiffre d'affaires par type d'activité. En revanche, une répartition géographique est indiquée.

## 2.22. Recours à des estimations ou jugements

Lors de la préparation des états financiers consolidés, la direction du Groupe MAISONS FRANCE CONFORT est amenée à utiliser des hypothèses ou à réaliser des estimations qui peuvent avoir une incidence significative sur les montants comptabilisés dans les états financiers. La réalité peut différer.

Les hypothèses ou estimations effectuées concernent principalement :

- l'évaluation des travaux en cours sur les contrats de construction,
- les provisions pour risques et charges (dont provision pour avantage au personnel),
- les tests de dépréciation des écarts d'acquisition et autres éléments incorporels.

Il n'existe pas d'évènements susceptibles de remettre en question ces estimations dans leur globalité. De plus, ces dernières sont très peu volatiles aux évènements extérieurs.

# 3. INFORMATIONS RELATIVES AU PERIMETRE DE CONSOLIDATION

## 3.1. Liste des sociétés consolidées au 31 décembre 2005

Raison sociale	Activité	Siège	Siret	% Intérêt	Méthode de consolidation
MAISONS FRANCE CONFORT	Construction	2, rte d'Ancinnes - 61000 ALENCON	095 720 314 00012	100	mère
Maisons de L'avenir	Construction	19, rue Jean Jaures - 29000 QUIMPER	329 626 261 00021	99,97	IG
Maisons de l'Avenir Loire Atlantique	Construction	Chemin des Martinets - 44000 ORVAULT	444 593 172 00018	99,97	IG
Maisons de l'Avenir Ille et Vilaine	Construction	32b, rue de Rennes - 35510 CESSON SEVIGNE	487 606 626 00017	99,97	IG
Maisons de l'Avenir Morbihan	Construction	36, rue Jean Oberlé - 56000 VANNES	487 421 349 00019	99,97	IG
OC Résidences	Construction	160, av Ch. de Gaule - 81100 CASTRES	328 252 671 00024	99,96	IG
Maisons BERVAL	Construction	La Haute Borne - 77100 MAREUIL LES MEAUX	348 279 381 00019	99,97	IG
GHPA (M. Bruno Petit)	Construction	Route de Lourdes - 65290 JUILLAN	349 124 693 00012	100	IG
MJB (Bruno Petit)	Construction	360 avenue de la Châtre - 36000 CHATEAUROUX	404 481 491 00029	100	IG
MJB 18 (Bruno Petit)	Construction	56, rue Marcel Haegelen - 18000 BOURGES	451 406 854 00021	100	IG
Maisons Horizon	Construction	3bis, rue du Canal - 57950 MONTIGNY LES METZ	379 434 459 00044	100	IG
Azur et construction	Construction	rue Charles Dullin - 13500 MARTIGUES	395 037 187 00030	100	IG
Constructions Idéale Demeure	Construction	305, rue Giraudeau - 37000 TOURS	390 836 112 00024	100	IG
Investissements Tours Constructions	Holding	305, rue Giraudeau - 37000 TOURS	448 740 027 00017	100	IG
Foncière Résidences	Marchand de biens	2, rte d'Ancinnes - 61000 ALENCON	421 221 987 00017	100	IG
SCCV Le Jardin des Escourtines	Promotion Immobilière	2, bvd de Strasbourg - 94130 NOGENT SUR MARNE	450 280 896 00017	99	IG
SCCV La Gentilhommière	Promotion Immobilière	2, bvd de Strasbourg - 94130 NOGENT SUR MARNE	484 199 146 00016	50	IP
SCCV Résidence KENNEDY	Promotion Immobilière	29, rue des Montées - 45100 ORLEANS	453 009 532 00012	50	IP
S.A.R.L. GEPHIMO	Promotion Immobilière	28, avenue de Chanzy - 95130 FRANCONVILLE	408 494 870 00012	49,8	ME

IG = Intégration globale - IP = Intégration proportionnelle - ME = Mise en équivalence

### 3.2. Liste des sociétés exclus

Seule la société GHPA Constructions, SAS au capital de 10 €, sans activité n'est pas inclus dans le périmètre de consolidation.

### 3.3. Variations de périmètre

Les variations de périmètre de l'exercice 2005, décrites ci-après, n'affectent pas de manière significative la comparabilité des états financiers consolidés du Groupe MAISONS FRANCE CONFORT.

#### **Acquisition de la société Azur & Construction**

Le 1<sup>er</sup> avril 2005, la société MAISONS FRANCE CONFORT a fait l'acquisition de l'intégralité des 1 200 actions composant le capital de la Société Azur & Construction, située dans les Bouches du Rhône.

Les chiffres clés sur l'exercice 2005 relatifs à cette filiale sont les suivants (K€) :

Chiffre d'affaires (9 mois)	: 7 240 K€
Résultat opérationnel (9 mois)	: 1 032 K€
Résultat net (9 mois)	: 716 K€

#### **Acquisition de la société Constructions Idéale Demeure**

Le 3 octobre 2005, la société MAISONS FRANCE CONFORT a fait l'acquisition de l'intégralité des 960 actions composant le capital de la Société Constructions Idéale Demeure, située en Indre et Loire par l'intermédiaire de sa société holding : Investissement Tours Constructions.

Les chiffres clés sur l'exercice 2005 relatifs à cette filiale sont les suivants (K€) :

Chiffre d'affaires (3 mois)	: 2 956 K€
Résultat opérationnel (3 mois)	: 458 K€
Résultat net (3 mois)	: 328 K€

#### **Flux de trésorerie sur actifs et passifs acquis**

Le tableau ci-après permet de mesurer les impacts de ces acquisitions sur la trésorerie du Groupe.

#### **Incidence des investissements financiers sur les flux de trésorerie**

(en millions d'€)	2005
Trésorerie et équivalents	7 465
Autres actifs	9 479
Autres passifs	(13 011)
Actif net acquis (A)	3 933
Ecart d'acquisition (B)	3 640
Décaissement (A) + (B) *	7 573
Trésorerie acquise	(7 465)
Décaissement net	108

\* Partie financée par emprunt : 2 500 K€

#### **Création des sociétés Maisons de l'avenir Morbihan et Maisons de l'avenir Ille et Vilaine**

Dans le cadre de notre développement interne, deux nouvelles structures ont été créées afin de renforcer notre présence sur la Bretagne. Ce développement interne n'engendre aucune incidence sur les comptes consolidés du Groupe.

#### **Fusion des filiales de commercialisation**

Dans le cadre d'une restructuration interne du groupe, nos quatre filiales de commercialisation ont été fusionnées avec leur société de production respective.

Il s'agit des sociétés suivantes :

##### **FC Promotion et FC PACARA**

Transmission universelle de patrimoine avec la société MAISONS FRANCE CONFORT effective le 31/12/2005.

##### **Maisons de l'avenir Commercialisation**

Fusion rétroactive au 1<sup>er</sup> janvier 2005 avec la société MAISONS DE L'AVENIR.

##### **BATICOM S.A.R.L.**

Transmission universelle de patrimoine avec la société AZUR ET CONSTRUCTION effective le 31/12/2005.

Ces opérations juridiques n'ont eu aucune incidence sur les comptes consolidés du Groupe.

## 4. NOTES SUR LE BILAN CONSOLIDE

### 4.1. Immobilisations incorporelles

Les mouvements intervenus sur ce poste se décomposent comme suit :

Brut	Frais de développement	Concessions, brevets et droits assimilés	Autres immobilisations incorporelles	Total
<b>01/01/04</b>	-	<b>640</b>	<b>535</b>	<b>1 176</b>
Ecarts de conversion	-	-	-	-
Virements de rubriques et autres	-	-	-	-
Changements de périmètre	-	4	-	4
Investissements et autres augmentations	-	35	1 000	1 035
Cessions et réductions diverses	-	(2)	-	(2)
<b>31/12/2004</b>	-	<b>677</b>	<b>1 535</b>	<b>2 213</b>
<b>Flux 2005</b>				
Ecarts de conversion	-	-	-	-
Virements de rubriques et autres	-	-	-	-
Changements de périmètre	-	21	23	44
Investissements et autres augmentations	-	139	-	139
Cessions et réductions diverses	-	(52)	-	(52)
<b>31/12/2005</b>	-	<b>785</b>	<b>1 558</b>	<b>2 344</b>
Amortissements, dépréciations et pertes de valeur	Frais de développement	Concessions, brevets et droits assimilés	Autres immobilisations incorporelles	Total
<b>01/01/04</b>	-	<b>551</b>	<b>34</b>	<b>585</b>
Ecarts de conversion	-	-	-	-
Virements de rubriques et autres	-	-	-	-
Changements de périmètre	-	4	-	4
Cessions et réductions diverses	-	(1)	-	(1)
Dotations et reprises	-	65	-	65
Perte de valeur comptabilisée	-	-	-	-
Reprise de perte de valeur	-	-	-	-
<b>31/12/2004</b>	-	<b>620</b>	<b>34</b>	<b>653</b>
<b>Flux 2005</b>				
Ecarts de conversion	-	-	-	-
Virements de rubriques et autres	-	-	-	-
Changements de périmètre	-	9	-	9
Cessions et réductions diverses	-	(52)	-	(52)
Dotations et reprises	-	69	30	98
Perte de valeur comptabilisée	-	-	-	-
Reprise de perte de valeur	-	-	-	-
<b>31/12/2005</b>	-	<b>645</b>	<b>63</b>	<b>709</b>
Net	Frais de développement	Concessions, brevets et droits assimilés	Autres immobilisations incorporelles	Total
<b>31/12/2004</b>	-	<b>58</b>	<b>1 502</b>	<b>1 560</b>
<b>31/12/2005</b>	-	<b>140</b>	<b>1 495</b>	<b>1 635</b>

Les marques et droits au bail qui ne sont plus exploités ont été dépréciés en totalité pour leur valeur d'acquisition.

Pour les éléments incorporels qui demeurent exploités par le groupe, la valeur inscrite au bilan est justifiée au regard :

- des ventes effectuées au cours de l'exercice en ce qui concerne les marques et les fonds commerciaux,
- des emplacements des droits au bail.

## 4.2. Ecarts d'acquisition

### Evolution de la valeur nette de la rubrique au 31 décembre 2005

Brut	Valeur brute	Dépréciation	Valeur nette
<b>01/01/04</b>	<b>4 783</b>	-	<b>4 783</b>
Changements de périmètre	1 211	-	1 211
Perte de valeur (dotation)	-	-	-
Autres mouvements	-	-	-
<b>31/12/2004</b>	<b>5 994</b>	-	<b>5 994</b>
<b>Flux 2005</b>			
Changements de périmètre	3 640	-	3 640
Perte de valeur (dotation)	-	-	-
Autres mouvements	-	-	-
<b>31/12/2005</b>	<b>9 634</b>	-	<b>9 634</b>

### Répartition de l'écart d'acquisition par unité génératrice de trésorerie (UGT)

Ecarts acquisitions net	31/12/05	31/12/04
Maisons de l'avenir	1 347	1 347
OC Résidences	1 000	1 000
Maisons BERVAL	731	731
GHPA	601	601
MJB	1 104	1 104
Maisons Horizon	1 211	1 211
Azur & Construction	1 572	
Constructions Idéale Demeure	2 068	
<b>TOTAL</b>	<b>9 634</b>	<b>5 994</b>

A ce jour, les acquisitions de toutes les filiales du groupe MAISONS FRANCE CONFORT ont été réalisées avec un prix ferme et définitif. Ces acquisitions prévoyaient néanmoins une garantie de passif. Aucune garantie de passif n'a été activée à ce jour. En ce qui concerne la société Maisons Horizon, le coût des titres retenu dans le calcul de l'écart d'acquisition est le prix définitif puisque ce dernier est connu de manière ferme au 31/12/2005.

Les tests de dépréciation auxquels ces écarts d'acquisition ont été soumis conformément à la note 2.13 n'ont pas fait apparaître de perte de valeur au 31 décembre 2005.

La méthode de détermination de la valeur recouvrable des UGT auxquelles ont été affectés les écarts d'acquisition, dont les valeurs au bilan sont significatives, est exposée ci-après.

La valeur recouvrable des UGT listées ci-dessus a été déterminée par un calcul de valeur d'utilité suivant la méthode flux de trésorerie actualisés (DCF) selon les principes suivants :

- Les flux de trésorerie sont issus des prévisions d'exploitation arrêtées par la direction pour l'exercice à venir avec des prévisions de croissance pour les deux années suivantes. Ces prévisions sont en corrélation directe avec le carnet de commandes des différentes entités.
- le taux d'actualisation retenu est le Taux Moyen des Emprunts d'Etat (TME) majoré d'un taux de risque coefficienté en fonction de la visibilité du carnet de commandes (18 mois).

### 4.3. Immobilisations corporelles

Les mouvements de l'exercice relatifs à la valeur brute des immobilisations corporelles et des amortissements correspondants peuvent être résumés comme suit :

Brut	Terrains et constructions	Installations, matériels et outillage	Autres immobilisations corporelles	Immobilisations en cours	Total
<b>01/01/04</b>	<b>6 101</b>	<b>444</b>	<b>3 805</b>	<b>106</b>	<b>10 457</b>
Ecarts de conversion	-	-	-	-	-
Virements de rubriques et autres	141	-	-	(141)	-
Changements de périmètre	-	1	21	-	22
Investissements et autres augmentations	287	55	755	47	1 144
Cessions et réductions diverses	(345)	(35)	(545)	-	(926)
<b>31/12/2004</b>	<b>6 183</b>	<b>465</b>	<b>4 036</b>	<b>13</b>	<b>10 697</b>
dont locations financements	-	-	169	-	169
<b>Flux 2005</b>					
Ecarts de conversion	-	-	-	-	-
Virements de rubriques et autres	(11)	-	11	-	-
Changements de périmètre	-	1	228	-	229
Investissements et autres augmentations	265	192	956	389	1 802
Cessions et réductions diverses	(34)	(101)	(361)	-	(496)
<b>31/12/2005</b>	<b>6 404</b>	<b>558</b>	<b>4 868</b>	<b>402</b>	<b>12 232</b>
dont locations financements	-	-	169	-	169
Amortissements, dépréciations et pertes de valeur	Terrains et constructions	Installations, matériels et outillage	Autres immobilisations corporelles	Immobilisations en cours	Total
<b>01/01/04</b>	<b>2 447</b>	<b>350</b>	<b>2 474</b>	<b>-</b>	<b>5 271</b>
Ecarts de conversion	-	-	-	-	-
Virements de rubriques et autres	-	-	-	-	-
Changements de périmètre	-	1	15	-	16
Cessions et réductions diverses	(198)	(35)	(342)	-	(575)
Dotations et reprises	103	41	554	-	698
Perte de valeur comptabilisée	-	-	-	-	-
Reprise de perte de valeur	-	-	-	-	-
<b>31/12/2004</b>	<b>2 352</b>	<b>357</b>	<b>2 701</b>	<b>-</b>	<b>5 410</b>
dont locations financements	-	-	169	-	169
<b>Flux 2005</b>					
Ecarts de conversion	-	-	-	-	-
Virements de rubriques et autres	(5)	-	5	-	-
Changements de périmètre	-	1	140	-	141
Cessions et réductions diverses	(30)	(101)	(320)	-	(451)
Dotations et reprises	140	78	585	-	804
Perte de valeur comptabilisée	-	-	-	-	-
Reprise de perte de valeur	-	-	-	-	-
<b>31/12/2005</b>	<b>2 457</b>	<b>336</b>	<b>3 111</b>	<b>-</b>	<b>5 904</b>
dont locations financements	-	-	169	-	169
Net	Terrains et constructions	Installations, matériels et outillage	Autres immobilisations corporelles	Immobilisations en cours	Total
<b>31/12/2004</b>	<b>3 832</b>	<b>108</b>	<b>1 335</b>	<b>13</b>	<b>5 287</b>
dont locations financements	-	-	-	-	-
<b>31/12/2005</b>	<b>3 948</b>	<b>222</b>	<b>1 757</b>	<b>402</b>	<b>6 328</b>
dont locations financements	-	-	-	-	-

#### 4.4. Participations dans les entreprises associées

Le détail du poste "Titres mis en équivalence" au bilan se décompose de la façon suivante :

Brut	QP dans les capitaux propres	Ecart acquisition sur ent. Associées	Valeur nette
<b>01/01/04</b>	-	-	-
Virement de rubriques et autres	-	-	-
Changements de périmètre	-	-	-
Investissements et autres augmentations	-	-	-
Cessions et réductions diverses	-	-	-
Dotations	-	-	-
<b>31/12/2004</b>	-	-	-
<b>Flux 2005</b>			
Virement de rubriques et autres	-	-	-
Changements de périmètre	71	-	71
Investissements et autres augmentations	-	-	-
Cessions et réductions diverses	-	-	-
Dotations	-	-	-
<b>31/12/2005</b>	<b>71</b>	-	<b>71</b>

Le tableau suivant résume les informations financières relatives aux investissements dans les entreprises associées :

(milliers d'euros)	GEPHIMO
Actif non courant	8
Actif courant	912
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>919</b>
Capitaux propres	142
Passif non courant	151
Passif courant	627
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>919</b>
Chiffre d'affaires	1 453
Résultat opérationnel	167

#### 4.5. Autres actifs financiers

Brut	Participations non consolidées	Prêts	Autres actifs financiers	Total
<b>01/01/04</b>	<b>32</b>	<b>146</b>	<b>231</b>	<b>410</b>
Virements de rubriques et autres	-	-	-	-
Changements de périmètre	-	-	7	7
Investissements et autres augmentations	-	8	31	39
Cessions et réductions diverses	(25)	(10)	(13)	(47)
<b>31/12/2004</b>	<b>8</b>	<b>145</b>	<b>257</b>	<b>409</b>
<b>Flux 2005</b>				
Virements de rubriques et autres	-	-	-	-
Changements de périmètre	-	-	29	29
Investissements et autres augmentations	-	9	76	86
Cessions et réductions diverses	(3)	(22)	(3)	(28)
<b>31/12/2005</b>	<b>5</b>	<b>132</b>	<b>359</b>	<b>496</b>

Les tests de dépréciation réalisés sur les titres de participation n'ont pas fait apparaître de moins-value latente.

#### 4.6. Actifs d'impôts non courants

Impôts différés actif	31/12/05	31/12/04
Provisions non déductibles	214	221
Participation des salariés	-	130
Ajustements I.F.R.S.	-	2 018
Autres	12	13
<b>TOTAL</b>	<b>226</b>	<b>2 382</b>

La variation constatée sur le poste provient principalement de la récupération des impôts différés relatifs aux ajustements IFRS suite à l'adoption dans les comptes sociaux de nos sociétés de méthodes identiques facilitée par le nouveau règlement sur les actifs applicable à compter du 1/1/05.

#### 4.7. Stocks et en-cours

Les stocks au 31 décembre 2005 ainsi que leur évolution en valeur brute par rapport à l'exercice précédent se présentent ainsi :

Stocks	31/12/05			31/12/04		
	Brut	Déprec.	Net	Brut	Déprec.	Net
Terrains	3 611	(77)	3 534	778	(77)	701
Matières premières atelier menuiserie	289		289	304		304
Encours atelier menuiserie	59		59	52		52
Encours de production de biens	118	-	118	111		111
<b>TOTAL</b>	<b>4 077</b>	<b>(77)</b>	<b>3 999</b>	<b>1 244</b>	<b>(77)</b>	<b>1 167</b>

#### 4.8. Créances clients

Clients	31/12/05			31/12/04		
	Brut	Déprec.	Net	Brut	Déprec.	Net
Créances clients sur contrat en cours (net)	49 724	-	49 724	46 923	-	46 923
Créances clients sur contrats facturés	9 677	(1 163)	8 514	11 641	(1 013)	10 628
<b>TOTAL</b>	<b>59 401</b>	<b>(1 163)</b>	<b>58 238</b>	<b>58 564</b>	<b>(1 013)</b>	<b>57 551</b>

Décomposition créances sur contrats en cours	31/12/2005	31/12/2004	Variation
Créances clients sur contrats en cours	172 522	153 029	19 493
Acomptes reçus	(126 293)	(108 883)	17 410
<b>SOLDE</b>	<b>46 229</b>	<b>44 146</b>	<b>2 083</b>
Soldes débiteurs (actifs)	49 724	46 923	2 801
Soldes créditeurs (passifs)	(3 495)	(2 777)	(718)

#### 4.9. Créances diverses

Le poste « Créances diverses » au 31 décembre 2005 ainsi que son évolution par rapport à l'exercice précédent se présente ainsi :

(K€)	31/12/05	31/12/04	Variation	dont variat° périmètre
Etat - créances de TVA	29 828	25 577	+ 4 251	+ 302
Etat - autres créances	153	7	+ 146	
Acomptes Agents / VRP sur ventes portefeuille	6 351	5 550	+ 801	+ 112
Autres créditeurs	1 410	1 271	+ 139	+ 168
<b>TOTAL CREANCES DIVERSES</b>	<b>37 742</b>	<b>32 405</b>	<b>+ 5 337</b>	<b>+ 582</b>

Le poste « Actifs d'impôts courants » est constitué en totalité d'une créance d'impôt sur les sociétés.

#### 4.10. Trésorerie et équivalent de trésorerie

Ce poste se décompose comme suit :

(K€)	31/12/05	31/12/04	Variation
Valeurs mobilières de placement	39 392	31 594	+ 7 798
Disponibilités	12 047	9 318	+ 2 729
<b>TOTAL TRESORERIE</b>	<b>51 439</b>	<b>40 912</b>	<b>+ 10 527</b>

Conformément à la norme IAS 32, les mouvements affectant les titres d'autocontrôle sont portés en capitaux propres indépendamment de l'objectif recherché. Les profits et pertes dégagés lors des cessions de ces titres sont présentés comme une variation de capitaux propres.

#### 4.11. Capitaux propres consolidés

La société MAISONS FRANCE CONFORT a procédé à une division du nominal de ses actions par trois. Cette opération a été votée lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire qui s'est tenue le 26 mai 2005 et décidée aux termes de la réunion du conseil d'administration du 8 juillet 2005. Suite à cette opération, le nombre d'actions en circulation a été multiplié par trois.

Au 31 décembre 2005, le capital social de MAISONS FRANCE CONFORT SA est constitué de 6 937 593 actions ordinaires, entièrement libérées.

	31/12/05	31/12/04
Capital social	1 250	1 250
Prime d'émission	7 021	7 021
Réserve légale	125	125
Réserves réglementées		52
Réserves du groupe	20 818	14 816
Report à nouveau	705	260
Résultat groupe	15 036	10 688
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>	<b>44 954</b>	<b>34 211</b>

Les variations relatives à ce poste ont été détaillées dans le tableau « variation des capitaux propres ».

#### Variations de capitaux propres ne transitant pas par le compte de résultat

(K€)	31/12/05	31/12/04	Variation
Actions d'auto-contrôle (1)	771	472	+299
Instruments financiers en couverture de flux de trésorerie	-	-	-
Réserve de conversion	-	-	-
Paievements en actions	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>771</b>	<b>472</b>	<b>+299</b>

(1) La réserve d'actions d'autocontrôle comprend le coût des actions de la société détenues par le Groupe. En 2005, ce dernier a procédé à une opération de rachat de 40 % de son contrat de liquidité auprès du groupe CIC.

Au 31/12/2005, la société MAISONS FRANCE CONFORT détient 58 374 actions propres pour un montant de 771 K€.

### Dividendes

Le montant des dividendes versés par la société mère est le suivant :

	31/12/05	31/12/04
Dividende versé (K€)	4 013,0	2 298,7
Soit, par actions ordinaires (Euros)	0,58	0,33

Le montant du dividende qui sera proposé à l'Assemblée Générale d'approbation des comptes relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2005 s'élèvera à un montant de 0,87 € par action.

### 4.12. Impôts différés passif

Impôts différés passifs	31/12/05	31/12/04
Ajustements I.F.R.S.	89	155
Autres	37	19
<b>TOTAL</b>	<b>126</b>	<b>174</b>

### 4.13. Dette financière nette

La notion d'endettement financier net, telle que définie par le Groupe, peut être détaillée de la façon suivante :

Endettement net	31/12/05	31/12/04
Trésorerie et équivalents de trésorerie	51 439	40 912
Actifs financiers de gestion de trésorerie	-	-
<b>Trésorerie active (A)</b>	<b>51 439</b>	<b>40 912</b>
Dettes financières non courantes	4 989	4 985
Dettes financières courantes	5 724	3 043
<b>Endettement brut (B)</b>	<b>10 713</b>	<b>8 028</b>
<b>Endettement net (B)-(A)</b>	<b>(40 726)</b>	<b>(32 884)</b>

La répartition de la dette financière nette du Groupe par catégories et par échéances est la suivante au 31 décembre 2005 :

(K€)	Solde 31/12/2005	Part à - d'un an	De 1 à 5 ans	A + de 5 ans
Emprunts auprès des établissements de crédit	8 221	3 232	4 978	11
Concours bancaires	1 392	1 392		
Fonds de participations	867	90	777	
Intérêts courus	59	59		
Autres emprunts et dettes financières	174	174		
<b>TOTAL PASSIFS FINANCIERS</b>	<b>10 713</b>	<b>4 947</b>	<b>5 755</b>	<b>11</b>

Tous les emprunts ont été contractés en € (aucune exposition au risque de change).

Tous les emprunts ont été contractés à taux fixe.

#### 4.14. Provisions non courantes

Les provisions non courantes sont constituées des provisions pour indemnités de départ en retraite des salariés. L'évolution de ce poste se décompose comme suit :

Avantages au personnel	
<b>01/01/04</b>	<b>-</b>
Ecart de conversion	-
Virements de rubriques et autres	-
Changements de périmètre	-
Dotations	14
Reprises utilisées	-
Reprises non utilisées	-
<b>31/12/2004</b>	<b>14</b>
<b>Flux 2005</b>	<b>-</b>
Ecart de conversion	-
Virements de rubriques et autres	-
Changements de périmètre	-
Dotations	45
Reprises utilisées	-
Reprises non utilisées	-
<b>31/12/2005</b>	<b>59</b>

Le groupe externalise la gestion de ses indemnités de départ en retraite auprès d'une compagnie d'assurance. Cette gestion externe n'exonère pas le groupe de son obligation juridique ou implicite de payer. Les engagements ont fait l'objet d'une évaluation au 31/12/2005 selon la méthode rétrospective des unités de crédit projetées avec salaire de fin de carrière (conforme à la norme IAS 19) dont les caractéristiques sont les suivantes :

Taux d'augmentation annuel des salaires	: 2%
Table de mortalité utilisée	: INSEE 2003
Taux d'actualisation retenu	: 4,01 % (taux de rendement du fonds dédié)
Hypothèse de départ retenue	: départ volontaire à l'âge moyen de 63 ans
Taux de rotation retenu	: rotation lente
Taux de charges patronales retenues	: 42 % (Employés / Cadres) - 30 % (VRP)

Le calcul de l'engagement au 31/12/2005 s'élève à 1 132 K€. L'évaluation du fonds dédié géré par un organisme externe s'élève au 31/12/2005 à 1 074 K€.

#### 4.15. Provisions courantes

	Litiges, contentieux (1)	S.A.V.	Autres provisions	Total
<b>01/01/04</b>	<b>1 014</b>	<b>328</b>	<b>246</b>	<b>1 587</b>
Ecart de conversion	-	-	-	-
Virements de rubriques et autres	-	-	-	-
Changements de périmètre	26	10	-	36
Dotations	1 246	750	123	2 119
Reprises utilisées	(744)	(340)	(166)	(1 249)
Reprises non utilisées	-	-	-	-
<b>31/12/2004</b>	<b>1 542</b>	<b>748</b>	<b>203</b>	<b>2 493</b>
<b>Flux 2005</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Ecart de conversion	-	-	-	-
Virements de rubriques et autres	18	-	(18)	-
Changements de périmètre	107	125	0	232
Dotations	895	837	0	1 732
Reprises utilisées	(605)	(73)	(43)	(721)
Reprises non utilisées	(28)	(15)	(55)	(98)
<b>31/12/2005</b>	<b>1 929</b>	<b>1 622</b>	<b>87</b>	<b>3 638</b>

(1) dont : - provisions litiges chantiers 1 802  
- provisions litiges sociaux 87  
- provisions litiges autres 40

En raison de leur caractère court terme, ces provisions n'ont fait l'objet d'aucune actualisation financière (impact non significatif).

Aucun passif éventuel significatif (litiges susceptibles d'occasionner une sortie éventuelle de ressources) n'a été identifié à la date de clôture des comptes.

Un changement d'estimation a été opéré sur l'exercice 2005 concernant la provision S.A.V. Auparavant, cette dernière était calculée en tenant compte d'un montant forfaitaire par chantier réceptionné au cours des 3 derniers mois. A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2005, cette provision est constituée sur la base du chiffre d'affaires multiplié par un taux statistique établi sur la base des charges de SAV constatées lors des exercices antérieurs.

Ce taux statistique est déterminé chaque année à partir des éléments de référence SAV propres à chaque société du Groupe.

Ce changement d'estimation a impacté négativement les comptes sur cet exercice pour un montant de 663 K€.

#### 4.16. Dettes sur contrats en cours

(K€)	31/12/05	31/12/04	Variation
Acomptes clients sur chantiers en cours	3 495	2 777	+ 718
Acomptes clients sur chantiers en portefeuille	4 399	4 171	+ 228
<b>TOTAL DETTES SUR CONTRATS EN COURS</b>	<b>7 894</b>	<b>6 948</b>	<b>+ 946</b>

#### 4.17. Dettes fiscales et sociales

(K€)	31/12/05	31/12/04	Variation	dont variat° périmètre
Etat - comptes de TVA	32 526	27 001	+ 5 525	+ 775
Etat - autres dettes	1 432	2 632	- 1 200	+ 256
Salariés et organismes sociaux	8 207	10 181	- 1 974	+ 394
<b>TOTAL DETTES FISCALES ET SOCIALES</b>	<b>42 165</b>	<b>39 814</b>	<b>+ 2 351</b>	<b>+ 1 425</b>

Les dettes fiscales et sociales sont principalement composées de la T.V.A. sur les factures à établir relatives aux chantiers en cours (non compensable avec la T.V.A. sur les acomptes reçus). L'évolution de ce poste est donc directement liée à l'activité.

#### 4.18. Dettes fournisseurs et comptes rattachés

(K€)	31/12/05	31/12/04	Variation	dont variat° périmètre
Comptes fournisseurs	44 587	38 137	+ 6 450	+ 3 310
Effets à payer	15 218	16 756	- 1 538	+ 256
<b>TOTAL</b>	<b>59 805</b>	<b>54 893</b>	<b>+ 4 912</b>	<b>+ 3 566</b>

#### 4.19. Autres créditeurs courants

(K€)	31/12/05	31/12/04	Variation	dont variat° périmètre
Assurances	1 516	913	+ 603	+ 267
Autres créditeurs	386	175	+ 211	+ 105
<b>TOTAL</b>	<b>1 902</b>	<b>1 088</b>	<b>+ 814</b>	<b>+ 372</b>

#### 4.20. Echéances des créances et des dettes

(K€)	A 1 AN AU PLUS	A PLUS D'1AN	TOTAL
Clients et autres débiteurs	96 250	1 182	97 432
Fournisseurs et autres créditeurs	111 766	0	111 766

## 5. NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

### 5.1. Ventilation du chiffre d'affaires

(K€)	31/12/05	31/12/04
Ventes de maisons	323 688	264 859
Prestations de service	3 202	3 520
<b>TOTAL CHIFFRE D'AFFAIRES</b>	<b>326 889</b>	<b>268 379</b>

Le groupe possède une activité de promotion immobilière qui reste marginale. Le chiffre d'affaires dégagé sur l'exercice par cette activité s'élève à 10 143 K€.

### 5.2. Achats consommés

(K€)	31/12/05	31/12/04
Achats matières premières	64 228	53 693
Autres achats et charges externes	196 787	160 087
<b>TOTAL ACHATS CONSOMMES</b>	<b>261 014</b>	<b>213 779</b>

### 5.3. Charges de personnel

(K€)	31/12/05	31/12/04
Salaires et traitements	25 865	23 007
Charges sociales	13 631	11 474
<b>TOTAL CHARGES DE PERSONNEL</b>	<b>39 495</b>	<b>34 481</b>

### 5.4. Impôts et taxes

La charge d'impôts et taxes figurant dans ce poste renferme principalement la taxe professionnelle et la taxe de contribution solidarité (taxe Organic).

### 5.5. Charge d'impôt sur les bénéfices

Décomposition de la charge d'impôt	31/12/05	31/12/04
Charge d'impôt courant	5 757	6 537
Impôt différé	2 171	(646)
<b>CHARGE D'IMPÔT TOTALE</b>	<b>7 928</b>	<b>5 891</b>

Le taux d'impôt différé, retenu pour l'exercice clos le 31 décembre 2005, est de 34,43 % (taux de droit commun).

### RATIONALISATION DU TAUX D'IMPÔT

	31/12/05	31/12/04
<b>Résultat net part du groupe</b>	<b>15 036</b>	<b>10 688</b>
<b>Retraitements</b>		
Impôt sur les résultats	7 928	5 891
Résultat mis en équivalence	(51)	-
Intérêts minoritaire	3	2
<b>Résultat net avant impôt sur les résultats et intérêts minoritaires</b>	<b>22 917</b>	<b>16 581</b>
<b>Taux d'imposition légale en France</b>	<b>34,9%</b>	<b>35,4%</b>
Charges non déductibles	0,1%	0,2%
Franchise non soumis contrib. sociale (3,30 %)	-0,1%	-0,2%
Autres différences nettes	-0,3%	0,1%
<b>TAUX D'IMPOSITION RÉEL</b>	<b>34,6%</b>	<b>35,5%</b>

## 6. AUTRES INFORMATIONS

### 6.1. Engagements hors bilan

Engagements donnés	Paiements dus par période			TOTAL
	A -1 an	De 1 à 5 ans	A + 5 ans	
Cautions et garanties	2 227	4 352	9	6 588
Autres engagements	216	232	0	448
<b>TOTAL</b>	<b>2 443</b>	<b>4 584</b>	<b>9</b>	<b>7 036</b>

Engagements reçus	Paiements dus par période			TOTAL
	A -1 an	De 1 à 5 ans	A + 5 ans	
Cautions et garanties	36 200	0	0	36 200
Autres engagements	0	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>36 200</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>36 200</b>

Les engagements donnés correspondent essentiellement aux nantissements des titres des filiales dans le cadre d'emprunts finançant leur acquisition.

Les engagements reçus sont constitués de la garantie de paiement des sous-traitants accordés par un ensemble de banques moyennant une redevance annuelle calculée en fonction de l'encours sous-traitants du Groupe.

### 6.2. Effectifs moyens du groupe

	31/12/05	31/12/04
Cadres	65	53
VRP	171	126
Employés - ouvriers	584	546
<b>EFFECTIF MOYEN</b>	<b>820</b>	<b>725</b>
Hommes	580	533
Femmes	240	192

### 6.3. Risques de marché

#### *Risque de taux*

Le résultat financier du Groupe est peu sensible à la variation des taux d'intérêt, l'intégralité de son endettement étant à taux fixe.

#### *Risque de change*

L'activité du groupe MAISONS FRANCE CONFORT est exercée exclusivement en France. Il n'existe aucun actif ni passif monétaires libellés en monnaie étrangère à la date de clôture. Il n'existe donc aucun risque de change.

#### *Risque de crédit et de contrepartie*

Les crédits bancaires contractés par le Groupe MAISONS FRANCE CONFORT ne comportent aucune clause de ratio financier ni d'exigibilité anticipée liée à la notation.

Concernant ses placements, le Groupe MAISONS FRANCE CONFORT ne contracte qu'avec des contreparties de premier plan afin de limiter le risque de contrepartie.

#### **6.4. Informations sur les parties liées**

##### ***Rémunérations des principaux dirigeants***

La rémunération versée aux 2 cadres dirigeants (2 mandataires sociaux) l'exercice 2005 s'élève à 495 K€ et se décompose comme suit :

Rémunération fixe	: 220 K€
Rémunération variable	: 273 K€ (basée sur l'activité 2004)
Avantages en nature	: NEANT
Jetons de présence	: 2 K€

Par ailleurs, la part de la charge externalisée liée aux obligations comptabilisées au titre des indemnités de fin de carrière de ces cadres dirigeants s'élève à 82 K€.

##### ***Transactions avec les autres parties liées***

La seule transaction avec les autres parties liées concerne les frais de tenue de comptabilité facturés par MAISONS FRANCE CONFORT à la holding familiale « MFC PROU-INVESTISSEMENTS » pour un montant annuel de 1 000€.

#### **6.5. Evénements postérieurs à l'arrêté**

##### **Acquisition de la société MCA au 1<sup>er</sup> janvier 2006**

Créée en 1986, la société MCA est un des leaders de la construction de maisons individuelles sur la région aquitaine. Elle est présente sur les départements de la Gironde, de la Charente-Maritime, de la Dordogne et du Lot-et-Garonne. Ce constructeur propose à travers un réseau de 17 implantations une gamme de maisons individuelles en parfaite cohérence avec l'offre diversifiée du groupe MAISONS FRANCE CONFORT.

L'actuel dirigeant de MCA, Monsieur Serge MELCHIORRE (49 ans) conservera ses fonctions de dirigeant de la filiale au sein du groupe, tout en en détenant 25% du capital.

MCA a réalisé lors de son exercice clos le 30/09/05 une production de 28 M€ et un résultat net de 1,8 M€. Au 31/12/05, MCA présente une trésorerie nette de 3,7 M€ et des fonds propres s'élevant à 4,9 M€. Sur l'année 2005, la société a enregistré environ 500 commandes de maisons individuelles.

## 7. INFORMATIONS SPECIFIQUES SUR LA TRANSITION AU REFERENTIEL IFRS

Les principaux impacts liés au passage des normes françaises (CRC 99-02) aux normes IFRS sont définis ci-dessous. Comme le montre le tableau de variation des capitaux propres, ces impacts ont été traités comme des changements de méthode.

### **Norme IAS 11 « Contrats de construction » & Normes IAS 18 « Définition des actifs » :**

Les frais de commercialisation et techniques relatifs aux chantiers en portefeuille et en cours auparavant comptabilisés en charges différées ont été :

- reclassés dans les chantiers en cours pour la partie rattachable directement aux contrats,
- sont considérés comme des charges de la période pour la partie non imputable directement aux contrats (principalement les frais de publicité et les frais d'encadrement de la force de vente)

Les provisions qui couvraient le risque d'annulations de commandes ayant fait l'objet d'une activation de charges commerciales ont disparu, les charges activées dans le nouveau référentiel étant plus restrictives et récupérables en cas d'annulation de commandes.

### **Norme IAS 3 « Regroupement d'entreprises » :**

Il n'est plus pratiqué d'amortissement sur les écarts d'acquisition.

### **Norme IAS 16 : « Immobilisations » :**

La méthode d'évaluation retenue par le Groupe MAISONS FRANCE CONFORT est le coût amorti (valeur brute diminuée des amortissements).

Pour le passage aux IFRS, le groupe MAISONS FRANCE CONFORT a décidé de ne pas réévaluer ses immobilisations (siège social et pavillons témoins construits sur sol propre), cette réévaluation étant une option offerte dans le cadre du passage aux IFRS.

Les immobilisations significatives ont été décomposées en composants et la durée des amortissements pratiquée a été révisée en fonction des durées d'utilité retenues. Cette révision a été pratiquée selon la méthode rétrospective.

### **Norme IAS 32 : « Titres d'autocontrôle » :**

Les titres d'autocontrôle (notion beaucoup plus large dans le référentiel IFRS) sont portés en déduction des capitaux propres consolidés, indépendamment de l'objectif d'acquisition et/ou de détention.

### **Impacts de présentation**

Les retraitements liés à l'application de la norme IAS 11 ont également impacté de façon significative les comptes. Il s'agit de :

- la compensation contrats par contrats, entre les factures à établir clients sur chantiers en cours et les acomptes reçus correspondants,
- la disparition des charges différées (charges commerciales et techniques) dont certaines sont considérées comme des charges de la période. La partie de ces charges directement imputables sur les chantiers en cours est dorénavant intégrée à la production.

Les autres retraitements de présentation concernent principalement le reclassement des escomptes obtenus du résultat financier au résultat opérationnel et le reclassement du résultat exceptionnel en autres produits et charges d'exploitation.

Les tableaux ci-après permettent de mesurer l'impact du changement de référentiel sur le bilan d'ouverture au 1<sup>er</sup> janvier 2004 et les états financiers au 31 décembre 2004.

## IMPACTS SUR LE BILAN D'OUVERTURE

Bilan au 1<sup>er</sup> janvier 2004

en normes françaises (CRC 99-02) et en normes IFRS

ACTIF (en K€)	01/01/2004	IAS 11 / 18	IAS 16	IAS 36	Reclass.	01/01/2004
	Normes françaises	Contrats de constructions	Immob.	Dépréciation des actifs		Normes IFRS
Ecarts d'acquisition	4 784					4 784
Immobilisations incorporelles	533		58			591
Immobilisations corporelles	4 834		259			5 093
Autres actifs financiers	406					406
Impôts différés	0	1 681			836	2 517
<b>TOTAL ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>10 557</b>	<b>1 681</b>	<b>317</b>	<b>0</b>	<b>836</b>	<b>13 391</b>
Stocks et en-cours	1 770					1 770
Créances clients	117 667	-65 533				52 134
Créances diverses	46 679	-17 238				29 441
Créances d'impôts différés	836				-836	0
Trésorerie et équivalent de trésorerie	31 088				-472	30 616
<b>TOTAL ACTIFS COURANTS</b>	<b>198 040</b>	<b>-82 771</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-1 308</b>	<b>113 961</b>
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>208 597</b>	<b>-81 090</b>	<b>317</b>	<b>0</b>	<b>-472</b>	<b>127 352</b>

PASSIF (en K€)	31/12/2004	IAS 11 / 18	IAS 16	IAS 36	Reclass.	31/12/2004
	Normes françaises	Contrats de constructions	Immob.	Dépréciation des actifs		Normes IFRS
<b>CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS</b>	<b>28 239</b>	<b>-2 146</b>	<b>205</b>		<b>-472</b>	<b>25 826</b>
Impôts différés passifs	0		112			112
Passifs financiers - part à plus d'un an	0				5 788	5 788
Provisions non courantes	0					0
<b>TOTAL PASSIFS NON COURANTS</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>112</b>	<b>0</b>	<b>5 788</b>	<b>5 900</b>
Provisions courantes	3 326	-1 739				1 587
Passifs financiers	12 009				-5 788	6 221
Dette d'impôts différés	842					842
Dettes fiscales et sociales	30 260	2 202				32 462
Dettes sur contrats en cours	87 742	-78 968				8 774
Fournisseurs	45 071	-439				44 632
Autres créditeurs courants	1 108					1 108
<b>TOTAL PASSIFS COURANTS</b>	<b>180 358</b>	<b>-78 944</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-5 788</b>	<b>95 626</b>
<b>TOTAL DU PASSIF</b>	<b>208 597</b>	<b>-81 090</b>	<b>317</b>	<b>0</b>	<b>-472</b>	<b>127 352</b>

## IMPACTS SUR LES COMPTES ANNUELS DU 31/12/2004

Compte de résultat du 31 décembre 2004  
en normes françaises (CRC 99-02) et en normes IFRS

Compte de résultat (en K€)	31/12/2004	IAS 11 / 18	IAS 16	IAS 36	Reclass.	31/12/2004
	Normes françaises	Contrats de constructions	Immob.	Dépréciation des actifs		Normes IFRS
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>266 740</b>	<b>1 639</b>				<b>268 379</b>
Autres produits d'activité	9					9
Achats consommés	-213 896	-936			1 053	-213 779
Charges de personnel	-32 590	-1 891				-34 481
Impôts et taxes	-1 940	-28				-1 968
Dotations aux amortissements	-880		90			-790
Dotations aux provisions nettes	-874	15				-860
Autres produits et charges d'exploitation	-103		30		167	94
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>	<b>16 465</b>	<b>-1 201</b>	<b>120</b>	<b>0</b>	<b>1 220</b>	<b>16 605</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>1 029</b>				<b>-1 053</b>	<b>-24</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>167</b>				<b>-167</b>	<b>0</b>
Dot. aux amortissements des écarts d'acquisition	-694			694		0
Charge d'impôt	-6 425	492	43			-5 891
<b>RESULTAT NET</b>	<b>10 542</b>	<b>-709</b>	<b>163</b>	<b>694</b>	<b>0</b>	<b>10 690</b>

## IMPACTS SUR LES COMPTES ANNUELS DU 31/12/2004

Bilan au 31 décembre 2004  
en normes françaises (CRC 99-02) et en normes IFRS

ACTIF (en K€)	31/12/2004	IAS 11 / 18	IAS 16	IAS 36	Reclass.	31/12/2004
	Normes françaises	Contrats de constructions	Immob.	Dépréciation des actifs		Normes IFRS
Ecarts d'acquisition	5 300			694		5 994
Immobilisations incorporelles	1 528		32			1 560
Immobilisations corporelles	4 881		406			5 287
Autres actifs financiers	409					409
Impôts différés	0	1 395			987	2 382
<b>TOTAL ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>12 119</b>	<b>1 395</b>	<b>437</b>	<b>694</b>	<b>987</b>	<b>15 632</b>
Stocks et en-cours	1 167					1 167
Créances clients	148 262	-90 711				57 551
Créances diverses	55 947	-23 542				32 405
Créances d'impôts différés	987				-987	0
Trésorerie et équivalent de trésorerie	41 383				-471	40 912
<b>TOTAL ACTIFS COURANTS</b>	<b>247 746</b>	<b>-114 253</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-1 458</b>	<b>132 035</b>
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>259 866</b>	<b>-112 858</b>	<b>437</b>	<b>694</b>	<b>-471</b>	<b>147 668</b>
PASSIF (en K€)	31/12/2004	IAS 11 / 18	IAS 16	IAS 36	Reclass.	31/12/2004
	Normes françaises	Contrats de constructions	Immob.	Dépréciation des actifs		Normes IFRS
<b>CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS</b>	<b>36 481</b>	<b>-2 770</b>	<b>282</b>	<b>694</b>	<b>-471</b>	<b>34 216</b>
Impôts différés passifs	0	-862	155		881	174
Passifs financiers - part à plus d'un an	0				4 985	4 985
Provisions non courantes	0				14	14
<b>TOTAL PASSIFS NON COURANTS</b>	<b>0</b>	<b>862</b>	<b>155</b>	<b>0</b>	<b>5 880</b>	<b>5 173</b>
Provisions courantes	4 261	-1 754			-14	2 493
Passifs financiers	8 028				-4 985	3 043
Dette d'impôts différés	881				-881	0
Dettes fiscales et sociales	40 484	-670				39 814
Dettes sur contrats en cours	112 809	-105 861				6 948
Fournisseurs	55 589	-696				54 894
Autres créditeurs courants	1 334	-246				1 088
<b>TOTAL PASSIFS COURANTS</b>	<b>223 386</b>	<b>- 109 226</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-5 880</b>	<b>108 280</b>
<b>TOTAL DU PASSIF</b>	<b>259 866</b>	<b>-112 858</b>	<b>437</b>	<b>694</b>	<b>-471</b>	<b>147 668</b>

### **3. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS**

Exercice clos le 31 décembre 2005

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons procédé au contrôle des comptes consolidés de la société Maisons France Confort S.A. relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2005, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par votre Conseil d'Administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes. Ces comptes ont été préparés pour la première fois conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne. Ils comprennent à titre comparatif les données relatives à l'exercice 2004 retraitées selon les mêmes règles.

#### **1. Opinion sur les comptes consolidés**

Nous avons effectué notre audit selon les normes professionnelles applicables en France ; ces normes requièrent la mise en oeuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à examiner, par sondages, les éléments probants justifiant les données contenues dans ces comptes. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis et les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes et à apprécier leur présentation d'ensemble. Nous estimons que nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

Nous certifions que les comptes consolidés de l'exercice sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière, ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

#### **2. Justification des appréciations**

En application des dispositions de l'article L.823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

Le groupe Maisons France Confort comptabilise les produits et les coûts relatifs aux contrats de construction selon les modalités décrites dans la note 2.18 aux états financiers. Le résultat ainsi constaté en fonction du degré d'avancement des contrats est dépendant des estimations des résultats à terminaison des chantiers en-cours.

Sur la base des informations qui nous ont été communiquées, nos travaux ont consisté à apprécier les données et les hypothèses sur lesquelles se fondent les évaluations des résultats à terminaison de ces contrats, à revoir les calculs effectués par la société, à comparer les évaluations des résultats à terminaison des périodes précédentes avec les réalisations correspondantes et à examiner les procédures d'approbation de ces estimations par la direction.

La société procède systématiquement, à chaque clôture, à un test de dépréciation des écarts d'acquisition et des actifs incorporels à durée de vie indéfinie et évalue également s'il existe un indice de perte de valeur des actifs à long terme, selon les modalités décrites dans les notes 2.5, 2.13 et 4.2 aux états financiers. Nous avons examiné les modalités de mise en oeuvre de ce test de dépréciation ainsi que les prévisions de flux de trésorerie et hypothèses utilisées et nous avons vérifié que les notes citées ci-dessus donnent une information appropriée.

Les notes 2.16 et 4.15 aux états financiers mentionnent les jugements et estimations significatifs retenus par la direction en matière de provisions. Nous avons examiné les procédures en vigueur dans le groupe Maisons France Confort permettant leur recensement, leur évaluation et leur traduction comptable.

Nous avons procédé à l'appréciation des approches retenues par le groupe, sur la base des éléments disponibles à ce jour, et mis en œuvre des tests pour vérifier par sondages l'application de ces méthodes.

Dans le cadre de nos appréciations, nous nous sommes assurés du caractère raisonnable de ces estimations.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes consolidés, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

### 3. Vérification spécifique

Par ailleurs, nous avons également procédé, conformément aux normes professionnelles applicables en France, à la vérification des informations données dans le rapport sur la gestion du groupe. Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Alençon et Caen, le 11 mai 2006

Les Commissaires aux Comptes

KPMG Audit  
Département de KPMG S.A.

SOCOGE

Thierry LEFEVRE  
Associé

Yves GOUHIR  
Associé

Alain MUELLE  
Associé

# ÉLÉMENTS JURIDIQUES ET BOURSIERS

## 1. RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX CONCERNANT LA SOCIÉTÉ ET SON CAPITAL

### Dénomination sociale (article 2 des statuts)

MAISONS FRANCE CONFORT (MFC)  
(anciennement M.F.C. Prout Frères SA)

### Siège social

2, route d'Ancinnes – 61000 Alençon

### Forme juridique

Société Anonyme de droit français à Conseil d'Administration régie par les articles L 210 – 1 à L 248 – 1 du Code de Commerce et le décret du 23 mars 1967.

La Société, initialement constituée en 1919 en société en nom collectif a été transformée en Société à Responsabilité Limitée le 2 janvier 1950, puis en Société Anonyme le 1<sup>er</sup> mai 1979.

### Nationalité

Française

### Date de constitution et durée de la Société

La Société a été constituée, pour une durée de 99 ans, à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés d'Alençon.

La société MAISONS FRANCE CONFORT prendra fin le 1<sup>er</sup> mai 2078, sauf cas de prorogation ou de dissolution anticipée décidée par l'Assemblée Générale Extraordinaire.

### Objet social (article 3 des statuts)

La Société a pour objet :

- le commerce de tous matériaux de construction,
- la conception, la commercialisation, la fabrication, l'exécution de tous corps d'état, la coordination, la maîtrise d'œuvre de maisons individuelles en diffus, promotion ou vente en l'état futur d'achèvement; ainsi que tous bâtiments en général,
- l'achat, l'aménagement, la rénovation et la revente de tous terrains et immeubles,
- la prestation de services et l'activité de conseils en informatique, l'exploitation de sites en réseau liée aux activités précitées,
- et généralement, toutes opérations commerciales, industrielles et financières, mobilières et immobilières se rattachant même indirectement audit objet et pouvant contribuer à son développement, le tout dans la mesure où les dispositions légales en vigueur peuvent le permettre.

### Registre du commerce et des sociétés

095 720 314 RCS Alençon

### Code NAF

452 A

### Lieu où peuvent être consultés les documents et renseignements relatifs à la Société

Les statuts, comptes et rapports, procès-verbaux d'assemblées générales peuvent être consultés au siège social de la société MAISONS FRANCE CONFORT.

### **Exercice social** (article 17 des statuts)

L'exercice social commence le 1<sup>er</sup> janvier et finit le 31 décembre.

### **Franchissement de seuils**

A l'exception des seuils légaux définis par l'article L 233-7 du Code de Commerce, la Société n'a pas prévu de seuils statutaires à déclarer.

### **Répartition statutaire des bénéfices** (article 18 des statuts)

La différence entre les produits et les charges de l'exercice, après réduction des amortissements et des provisions, constitue le bénéfice ou la perte de l'exercice.

Sur le bénéfice diminué, le cas échéant, des pertes antérieures, il est prélevé cinq pour cent pour constituer le fonds de réserve légale. Ce prélèvement cesse d'être obligatoire lorsque le fonds de réserve a atteint une somme égale au dixième du capital social. Il reprend son cours lorsque, pour une cause quelconque, la réserve est descendue au-dessous de ce dixième.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice diminué des pertes antérieures et du prélèvement prévu ci-dessus et augmenté des reports bénéficiaires.

Ce bénéfice est à la disposition de l'Assemblée Générale qui, sur proposition du Conseil d'Administration, peut, en tout ou partie, le reporter à nouveau, l'affecter à des fonds de réserve généraux ou spéciaux, ou le distribuer aux actionnaires à titre de dividende.

En outre, l'Assemblée peut décider la mise en distribution des sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition ; en ce cas, la décision indique expressément les postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués. Toutefois, le dividende est prélevé par priorité sur le bénéfice distribuable de l'exercice.

L'écart de réévaluation n'est pas distribuable ; il peut être incorporé en tout ou partie au capital.

L'Assemblée a la faculté d'accorder à chaque actionnaire pour tout ou partie du dividende ou des acomptes sur dividendes mis en distribution une option entre le paiement, en numéraire ou en actions, des dividendes ou des acomptes sur dividendes.

### **Titres au porteur identifiables** (article 9 des statuts)

La Société est en droit de demander à la SICOVAM à tout moment, conformément aux articles L 228-2 et L 228-3 du Code de Commerce, contre rémunération à sa charge, le nom, ou s'il s'agit d'une personne morale, la dénomination, la nationalité et l'adresse du détenteur de titres conférant immédiatement ou à terme le droit de vote dans ses propres assemblées d'actionnaires, ainsi que la quantité de titres détenue par chacun d'eux et, le cas échéant, les restrictions dont les titres peuvent être frappés.

### **Assemblées générales**

Les assemblées d'actionnaires sont convoquées et délibèrent dans les conditions prévues par la loi et les règlements.

Elles sont réunies au siège social ou en tout autre lieu du même département.

Tout actionnaire a le droit de participer aux assemblées générales ou de s'y faire représenter, quel que soit le nombre de ses actions, dès lors que ses titres sont libérés des versements exigibles et inscrits à son nom depuis cinq jours au moins avant la date de la réunion. Le Conseil d'Administration peut réduire ce délai par voie de mesure générale bénéficiant à tous les actionnaires.

Tout actionnaire propriétaire d'actions d'une catégorie déterminée peut participer aux assemblées spéciales des actionnaires de cette catégorie, dans les conditions visées ci-dessus.

Les votes s'expriment soit à main levée soit par appel nominal. Il peut être procédé à un scrutin secret dont l'assemblée fixera les modalités qu'à la demande de membres représentant, par eux-mêmes ou comme mandataires, la majorité requise pour le vote de la résolution en cause.

Chaque membre de l'assemblée a droit à autant de voix qu'il possède ou représente d'actions sans limitation, sous réserve des dispositions légales ou statutaires pouvant restreindre l'exercice de ce droit.

Chaque fois qu'il est nécessaire de posséder un certain nombre d'actions pour exercer un droit, il appartient aux propriétaires qui ne possèdent pas ce nombre de faire leur affaire du groupement requis.

### **Droits de vote double**

Tout actionnaire a autant de voix qu'il possède d'actions ou en représente, sans aucune limitation que celles prévues par la loi.

Les statuts ne stipulent pas de droit de vote double

### **Capital social**

Le capital de la Société s'élève à 1 250 000 € divisé en 6 937 593 actions ordinaires entièrement libérées. Le nombre total de droits de vote au 31/12/2005 est de 6 937 593 sauf autodétention.

### **Droits potentiels sur le capital**

Il n'existe pas de droits potentiels sur le capital.

### **Capital autorisé non émis**

#### **Autorisations d'émettre**

L'Assemblée Générale Mixte du 28 mai 2005 a autorisé le Conseil d'Administration, avec faculté de délégation au président, à procéder pendant une période de 26 mois, à l'émission, en France ou sur les marchés étrangers, soit en francs français, soit en €, ou de sa contre-valeur en autres monnaies ou unités monétaires de valeurs mobilières donnant accès, immédiat ou à terme, au capital de la Société.

Ces émissions pourront être réalisées avec maintien ou avec suppression du droit préférentiel de souscription et ne pourront donner lieu hors ajustements liés notamment à l'incorporation de bénéfices, réserves ou primes au capital, ou à la réservation des droits de porteurs de valeurs mobilières ou de bons, à une augmentation du capital nominal supérieure à 312 500 €.

#### **Options de souscription**

Néant.

### **Autres titres donnant accès au capital**

Il n'y a pas d'autre titre donnant accès au capital de la Société.

## Tableau d'évolution du capital social depuis la transformation de MAISONS FRANCE CONFORT en S.A.

Date	Nature de l'opération	Augmentation du capital	Prime d'émission et d'apport	Nombre de titre émis	Montant cumulé du capital social	Nombre d'actions
<b>Exprimés en Francs</b>						
27 novembre 1978	Transformation de la Société (nominal 250 F)	-	-	-	900 000	3 600
8 avril 1981	Incorporation (nominal 250 F)	600 000	-	2 400	1 500 000	6 000
8 avril 1981	Augmentation de capital en Numéraire (nominal 250 F)	1 000 000	-	4 000	2 500 000	10 000
7 novembre 1994	Incorporation (nominal 250 F)	2 500 000	-	10 000	5 000 000	20 000
7 novembre 1994	Augmentation de capital en Numéraire (nominal 250 F)	666 750	333 375	2 667	5 666 750	22 667
7 décembre 1998	Conversion d'OC*	500 000	500 000	2 000	6 166 750	24 667
21 avril 2000	Augmentation de capital par Prélèvement sur la prime d'émission	392 820	-	-	6 559 570	24 667
<b>Exprimés en Euros</b>						
21 avril 2000	Conversion € (suppression de la référence à la valeur nominale)	-	-	-	1 000 000	1 850 025
21 avril 2000	Augmentation de capital (introduction)	250 000	7 381 349	462 506	1 250 000	2 312 531
15 juillet 2005	Division par 3 du nominal de l'action	-	-	-	1 250 000	6 937 593

\* Obligations convertibles souscrites par BTP Capital Investissement lors de son entrée au capital en 1994, puis revendues en décembre 1998 à la holding familiale MFC PROUGESTION.

## 2. ACTIONNARIAT / BOURSE

### 2.1. Répartition du capital et des droits de vote au 31 janvier 2006

La répartition du capital de la société MAISONS FRANCE CONFORT, à la date du 31 janvier 2006, et à la connaissance de la Société, est la suivante :

Actionnaires	Actions		Vote	
	Nombre	%	Nombre	%
MFC PROU-INVESTISSEMENTS***	3 475 800	50,10	3 475 800	50,53
Patrick VANDROMME	111 504	1,61	111 504	1,62
Pascal VANDROMME	[142 050 (NP)]*	[2,04 (NP)]	[142 050 (NP)]*	<b>[2,06 (NP)]</b>
Aline VANDROMME	[265 050 (NP)]*	[3,82 (NP)]	[265 050 (NP)]*	[3,85 (NP)]
Jean VANDROMME	407 100 (US)**	5,86 (US)	407 100 (US)**	5,91 (US)
BTP CAPITAL INVESTISSEMENT ****	84 000	1,21	84 000	1,22
Public & divers	2 799 584	40,36	2 799 584	40,72
Autodétention	59 605	0,86	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>6 937 593</b>	<b>100,00</b>	<b>6 877 988</b>	<b>100,00</b>

\*NP = nue-propriété

\*\* US = usufruit

\*\*\* MFC PROU-INVESTISSEMENTS = holding de gestion de la famille VANDROMME

\*\*\*\* BTP CAPITAL INVESTISSEMENT = société de capital risque (Groupe Crédit Coopératif) entré au capital de MFC en 1994

A la connaissance de la société, aucun actionnaire autres que ceux mentionnés dans le tableau ci-dessus ne détient plus de 5% du capital ou des droits de vote et il n'existe pas de pacte d'actionnaires.

- Plan d'options : La société n'a pas mis en œuvre de plan d'options.
- Pacte d'actionnaires : Néant.
- Titre de capital potentiel : Néant.

	% actions	% droits de vote
Organes d'administration	1,61	1,62
Salariés de l'entreprise	Inférieur à 1%	Inférieur à 1%

Nombre approximatif d'actionnaires : plus de 4 000.

## 2.2. Evolution de l'actionariat en pourcentage sur 3 ans

ACTIONNAIRES	2003 <sup>(1)</sup>		2004 <sup>(1)</sup>		2005 <sup>(1)</sup>	
	ACTIONS	DROITS DE VOTE	ACTIONS	DROITS DE VOTE	ACTIONS	DROITS DE VOTE
MFC PROUGESTION	52,80	65,67	0	0	0	0
MFC PROU- INVESTISSEMENTS			50,10	50,58	50,10	50,53
Patrick VANDROMME	1,61	1,01	1,61	1,63	1,61	1,62
Pascal VANDROMME	[2,74 (NP)] <sup>(2)</sup>	[3,43 (NP)] <sup>(2)</sup>	[2,74 (NP)] <sup>(2)</sup>	[2,76 (NP)] <sup>(2)</sup>	[2,04 (NP)] <sup>(2)</sup>	[2,06 (NP)] <sup>(2)</sup>
Aline VANDROMME	[3,82 (NP)] <sup>(2)</sup>	[4,78 (NP)] <sup>(2)</sup>	[3,82 (NP)] <sup>(2)</sup>	[3,86 (NP)] <sup>(2)</sup>	[3,82 (NP)] <sup>(2)</sup>	[3,85 (NP)] <sup>(2)</sup>
Jean VANDROMME	6,56 (US) <sup>(3)</sup>	8,21 (US) <sup>(3)</sup>	6,56 (US) <sup>(3)</sup>	6,62 (US) <sup>(3)</sup>	5,86 (US) <sup>(3)</sup>	5,91 (US) <sup>(3)</sup>
BTP CAPITAL INVESTISSEMENT	1,73	2,16	1,73	1,75	1,21	1,22
PUBLIC (hors autodétention)	36,41	22,95	39,05	39,42	40,36	40,72
Autodétention	0,89	0	0,95	0	0,86	0
<b>TOTAL</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

<sup>(1)</sup> Situation au 31 décembre.

<sup>(2)</sup> Nue propriété.

<sup>(3)</sup> Usufruit.

## 2.3. Pactes et conventions d'actionnaires

A la connaissance de la Société, il n'existe pas de clauses de conventions portant sur des actions ou des droits de vote de la Société qui auraient dû, conformément à l'article L. 233-11 du Code de commerce, être transmises à l'Autorité des Marchés Financiers.

## 2.4. Marché du titre

Cotation sur le Second Marché d'Euronext depuis le 30 mai 2000. Procédure d'introduction : 16,5 €.

Cotation de 693 759 actions dont 462 506 actions nouvelles et 231 253 actions anciennes. OPF sur 20% du nombre d'actions mise à la disposition du marché. Placement garanti sur 80 % du nombre d'actions mise à la disposition du marché. Le 15 juillet 2005, le nominal de l'action a été divisé par 3.

	Nombre de titres échangés	Cours Extrêmes		Capitaux échangés K. €
		Plus hauts €	Plus bas €	
<b>Années :</b>				
31/05/2000 à 12/2000	217 647	5,50	3,86	1 055 575
01/01/2001 à 12/2001	525 627	5,80	3,60	2 588 222
01/01/2002 à 12/2002	972 747	7,33	4,17	5 577 995
01/01/2003 à 12/2003	1 150 704	11,76	4,50	9 710 222
01/01/2004 à 12/2004	3 063 141	23,26	9,95	48 917 433
01/01/2005 à 12/2005	2 839 369	47,25	22,40	96 734 060
<b>Mois :</b>				
01/2005	211 272	25,83	22,40	5 019 629
02/2005	202 236	26,80	22,60	5 102 165
03/2005	296 478	26,68	24,05	7 541 859
04/2005	358 797	31,17	26,00	10 366 075
05/2005	136 551	32,35	30,07	4 283 120
06/2005	158 148	31,33	29,13	4 800 075
07/2005 (Division par 3 du nominal de l'action)	260 496	37,33	30,58	9 038 619
08/2005	157 278	42,00	36,50	6 281 448
09/2005	393 440	42,99	35,00	15 693 194
10/2005	283 424	47,25	39,61	12 341 437
11/2005	163 994	46,39	39,95	6 985 986
12/2005	217 255	46,50	39,00	9 280 453
01/2006	249 444	51,90	42,50	11 921 069
02/2006	147 373	55,30	50,30	7 816 170
03/2006	170 717	58,85	52,65	9 400 894

## 2.5. Dividendes sur 5 ans

Exercice clos le	Montant net total distribué (en €)	Dividende	
		Dividende net Actions 0	Avoir fiscal Actions 0
31 décembre 2005	6 035 705,91 <sup>(1)</sup>	0,87	
31 décembre 2004	4 096 929,00	1,77	
31 décembre 2003	2 312 531,00	1,00	0,50
31 décembre 2002	1 641 897,01	0,71	0,35
31 décembre 2001	1 248 766,74	0,54	0,27

(1) Dividende proposé à l'Assemblée Générale du 23 mai 2006

Conformément aux dispositions légales, les dividendes et acomptes sur dividendes sont prescrits dans un délai de cinq ans au profit de l'état.

## **3. GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE**

### **3.1. Conseil d'Administration**

#### **Président Directeur Général**

**Patrick VANDROMME**

Renouvelé le 28 mai 2002 pour un mandat venant à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2007.

Autres fonctions dans le Groupe :

- Directeur Général de MAISONS DE L'AVENIR
- Directeur Général de OC RESIDENCES
- Directeur Général de MAISONS BERVAL
- Directeur Général de Sté GHPA (MAISONS BRUNO PETIT)
- Directeur Général de Sté MJB (MAISONS BRUNO PETIT)
- Directeur Général de la SAS MJB 18
- Directeur Général de la SAS MAISONS HORIZON
- Gérant GHPA CONSTRUCTIONS
- Directeur Général de la Sté AZUR & CONSTRUCTION
- Président de SAS MFC PROU-INVESTISSEMENTS

#### **Directeur Général Délégué**

**Philippe VANDROMME**

Nommé Directeur Général Délégué pour une durée indéterminée.

Nommé administrateur le 18 mai 2004 pour un mandat venant à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2009.

#### **Administrateurs**

**Christian LOUIS-VICTOR**

Renouvelé le 18 mai 2001 pour un mandat venant à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2006.

- Président du Directoire GCE Garanties
- P.D.G. Compagnie Européenne de Garanties Immobilières (CEGI)
- PDG Financière CEGI
- Gérant CEGI Vertriebsgesellschaft mbh (Allemagne)
- Gérant CEGI Courtage SNC
- Président du conseil d'administration SACCEF
- Administrateur de SOCAMAB Assurances
- Gérant CLV Développement
- Administrateur SURASSUR (SA) - Sté Luxembourgeoise de Réassurance (Groupe Caisse Nationale des Caisses d'Epargne)
- Administrateur CIFA (Compagnie Immobilière et Foncière d'Aquitaine)
- Administrateur Maisons C.L.I.O. (Montpellier)
- Administrateur Financière Quarre SA

**Gilberte DUC**

Renouvelée le 28 mai 2002 pour un mandat venant à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2007.

**Willi MUSSMANN**

Nommé le 21 avril 2000 pour un mandat venant à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2005.

(Associé dans une société spécialisée dans le conseil et la direction d'entreprises)

## 3.2. Fonctionnement du Conseil

### Réunions

Le Conseil d'Administration s'est réuni 5 fois au cours de l'année 2005.

### Dispositions particulières

Lors du Conseil d'Administration du 27 mars 2003, il a été adopté un Règlement Intérieur qui, notamment, oblige les administrateurs à s'abstenir de faire concurrence à la société, les oblige à révéler tout conflit d'intérêt, à se documenter, leur interdit d'effectuer des opérations d'initiés et organiser précisément le fonctionnement du Conseil.

### Comités

En raison de la taille et de la structure de la société et du faible nombre d'administrateurs, il n'a pas été créé de comités.

### Rémunérations

Le montant global des rémunérations perçues par les membres du Comité de Direction, au titre de l'année 2005, s'est élevé à 495 K€ - hors déplacement.

Le montant global des jetons de présence alloués au Conseil d'Administration en 2005 s'est élevé à 18 294 €.

### Conventions réglementées

Elles figurent au Rapport Spécial des Commissaires aux Comptes.  
Depuis la clôture, aucune convention n'a été conclue.

### Prêts accordés

Aucun prêt n'a été accordé ni aucune garantie n'a été consentie.

### Nantissements, Garanties et Sûretés

Ces garanties figurent dans l'Annexe des Comptes Consolidés page 73.

### Options

Il n'existe pas de plan d'option d'achat ni de souscription d'actions au profit des dirigeants.

### Personnel

- contrat d'intéressement : néant
- participation : régime légal - accord de participation du 19 décembre 1996
- montant des sommes affectées sur 5 ans en K€ :

2005	0
2004	367
2003	299
2002	294
2001	340

### Engagements hors bilan

Voir détails dans Annexe des Comptes Consolidés page 73.

## **4. RAPPORT DU PRÉSIDENT À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DES ACTIONNAIRES DU 23 MAI 2006**

Chers actionnaires,

Comme la loi m'y invite, je vous rends compte des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'Administration ainsi que des procédures de contrôle interne mises en place par notre société.

Pour accomplir cette tâche, je me suis entretenu notamment avec les Directeurs Administratif et Financier et avec les Commissaires aux Comptes.

### **1. Préparation et organisation des travaux du conseil d'administration :**

Le conseil, nous vous le rappelons, est composé de cinq membres :

- Monsieur Patrick VANDROMME est président et directeur général, il n'exerce par ailleurs aucune autre activité professionnelle si l'on exclut ses responsabilités dans les instances professionnelles de la construction de Maisons Individuelles.
- Monsieur Philippe VANDROMME qui exerce également la fonction de Directeur Général Délégué ; il est par ailleurs Directeur Technique des Régions Normandie et Ile de France.
- Madame Gilberte DUC, membre de la famille fondatrice.
- Monsieur Willi MUSSMANN administrateur indépendant qui exerce par ailleurs une activité de conseil en gestion d'entreprises.
- Monsieur Christian LOUIS VICTOR administrateur indépendant qui exerce par ailleurs des activités professionnelles de Dirigeant de sociétés d'assurance et de réassurance et de sociétés financières.

Le faible nombre d'administrateurs en référence au caractère essentiellement familial de la société a amené le conseil d'administration à renoncer à la création de commissions.

Les administrateurs indépendants sont choisis en considération de leur connaissance de l'environnement professionnel de l'activité exercée par la société et de leurs compétences personnelles en matière de direction d'entreprises.

Les deux délégués du comité d'entreprise sont convoqués à toutes les réunions du conseil. Ils y assistent régulièrement.

Les commissaires aux comptes sont convoqués à toutes les réunions du conseil d'administration et ont à cœur d'y participer. Généralement au moins l'un des deux commissaires assiste effectivement à la réunion et dans la majorité des cas les deux commissaires sont présents.

Les convocations sont faites par écrit huit jours au moins à l'avance, sauf exception, les administrateurs ayant en outre été préalablement informés du calendrier prévisionnel des réunions du conseil en début d'année.

Les réunions se tiennent généralement au siège social, toutefois une réunion au moins par an a lieu à PARIS afin de faciliter l'accès des participants, administrateurs parisiens et dirigeants des filiales invités à présenter l'activité de leur société à l'occasion de la réunion d'arrêtés des comptes de la société mère.

Le conseil s'est réuni CINQ fois au cours de l'année 2005.

La présence physique des membres aux réunions a été souhaitée et elle est effective, le règlement intérieur du conseil ne prévoyant pas le recours à des moyens de visioconférence.

Les membres du conseil ont témoigné d'une grande assiduité, aucun absentéisme notable n'étant à déplorer.

Aucune réunion n'a été provoquée à l'initiative d'administrateurs.

Pour permettre aux membres du conseil de préparer utilement les réunions, le président s'efforce de leur communiquer toutes informations ou documents nécessaires préalablement.

Chaque fois qu'un membre du conseil en fait la demande, le président lui communique dans la mesure du possible les informations et documents complémentaires qu'il désire recevoir.

## **2. Procédures de contrôle interne**

### **2.1. Les Objectifs**

Le groupe **MAISONS FRANCE CONFORT** dispose d'un système de contrôle interne dont la finalité est d'assurer ou de favoriser :

- La qualité de l'information financière
- La protection et la sauvegarde du patrimoine
- L'amélioration des performances
- La conformité aux lois et règlements en vigueur.

Comme tout système de contrôle, celui mis en place par la société ne peut fournir une garantie absolue que les risques d'erreurs et de fraude qu'il vise sont totalement éliminés.

### **2.2. Organisation générale du Contrôle interne**

#### **La responsabilité du dispositif :**

Le Président M. Patrick VANDROMME a un rôle prépondérant dans la définition des orientations du contrôle interne et la supervision de la mise en place de l'ensemble des éléments le composant. Au sein de chaque filiale cette responsabilité est déléguée aux dirigeants.

Sur un plan opérationnel la mise en place des procédures et leur contrôle sont sous la responsabilité :

Direction technique : Au siège : Monsieur Claude DUVAL ; en région : Directeur Régionaux et directeurs d'Agences

Direction financière : M. Michel MARTIN

Direction administrative : M. Jean Christophe GODET

Contrôle de gestion : M. Joël COMMAIN

Direction informatique : M. Boris MICHALECZEK

Direction Recherche et Développement : M. Hervé CHAVET

Direction S.A.V. et Contentieux : M. Alain THOMASSIN

Direction commerciale : M. Steve BEAUDEL.

Lesquels sont rattachés directement au président.

La société ne dispose pas à l'heure actuelle d'un service dédié au contrôle interne chargé d'effectuer les vérifications pour son compte tant en son sein qu'au sein des filiales.

Chaque filiale est autonome dans sa gestion commerciale, sociale et financière dans le respect des règles définies par le groupe.

Le personnel dédié au contrôle interne a été renforcé par le recrutement de deux personnes :

En 2005, M. Jean Christophe GODET chargé notamment d'effectuer de nombreux contrôles auprès des filiales et de s'assurer de la correcte application des nouvelles normes IFRS s'imposant au groupe et en 2006 Monsieur Eric VANDROMME.

#### **Délégations de pouvoirs :**

Les Présidents de sociétés filiales jouissent dans le cadre de leur mandat social des pouvoirs les plus étendus pour agir dans l'intérêt de la société.

Au sein de la société MAISONS FRANCE CONFORT, Monsieur Philippe VANDROMME exerce les fonctions de Directeur Général Délégué.

#### **Charte et procédures :**

Le groupe a entamé le processus d'élaboration d'un manuel de procédures internes.

Les principes comptables du groupe, les procédures de consolidation, et les outils de reporting des filiales font l'objet d'un manuel à l'usage des filiales et du service consolidation.

### **2.3. Contrôles et procédures en matière de reporting financier**

Le cœur du contrôle interne du groupe repose sur des procédures destinées à assurer la fiabilité des comptes et des autres informations financières utilisées par la direction et communiquées aux investisseurs.

#### **2.3.1. Procédure budgétaire**

La procédure budgétaire, qui permet de responsabiliser les directeurs de nos régions ainsi que les Présidents de nos filiales, est un outil essentiel.

Chaque région et filiale établit annuellement sous la responsabilité de nos service contrôle de gestion un budget présenté au Conseil d'Administration en début d'année.

#### **2.3.2. Le reporting**

##### **Données d'activité**

Chaque mois, les données d'activité de nos régions et de nos filiales sont centralisées dans notre tableau de bord (commandes, ouvertures, réceptions,...)

Ces informations sont analysées par le service « Contrôle de gestion » avant communication à la direction administrative et financière.

Les directeurs et présidents de filiales sont interrogés sur l'évolution constatée si le besoin s'en fait ressentir.

##### **Situations comptables**

Une situation comptable de chaque entité composant le groupe MAISONS FRANCE CONFORT est établie trimestriellement.

Ces reportings permettent de mesurer la performance des filiales et régions, centres de profit, et d'identifier les éventuels problèmes afin de les traiter en cours d'année.

##### **Informations et autorisations**

Indépendamment du système de reporting mensuel qui permet la remontée de la mesure des performances opérationnelles, le suivi de position de trésorerie est assuré de façon permanente.

Les investissements tant matériels qu'humains font systématiquement l'objet d'une procédure d'autorisation et sont rapprochés des éléments prévus au budget.

##### **Contrôles des commissaires aux comptes**

Enfin des contrôles sont régulièrement effectués par nos commissaires aux comptes au sein de chacune des filiales et au sein des Directions Régionales.

Ces contrôles font l'objet d'un rapport écrit à la Direction Générale.

### **2.4. Autres contrôles et procédures significatives**

Les procédures en vigueur au sein du groupe ont également pour objectif de sécuriser le processus clé de l'entreprise : la vente et la construction de maisons individuelles, telle que définie aux termes de la loi du 19 décembre 1990, codifiée sous les articles L 231 – 1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH).

Elles comprennent :

- la validation par le directeur d'agence des contrats de constructions : contrôle des conditions financières de vente et d'enregistrement d'un contrat, souscription des garanties.
- le contrôle de la qualité technique et juridique des sous-traitants, de leurs conditions financières d'intervention et de leur garantie en matière d'assurance.
- le suivi technique du bon déroulement du chantier permettant l'émission des appels de fonds conformément au contrat.
- la gestion des comptes clients en liaison avec les organismes de financement.
- le suivi des coûts de construction et des marges en cours et en fin de chantier.
- les modalités de réception définitive d'un chantier : procès verbal de réception, règlement des éventuels litiges, facturation définitive.

Les risques relatifs à la mise en cause de la responsabilité professionnelle du groupe MAISONS FRANCE CONFORT sont couverts par une assurance « multirisques entreprise de construction » souscrite auprès la compagnie AXA.

Pus généralement les risques garantis par une assurance sont décrits sous la note « Facteurs de Risques » du Document de Référence.

## **2.5. Perspectives d'avenir en matière de contrôle interne**

Dans le prolongement du processus d'identification des axes de progrès en matière de contrôle interne, nous avons mis en place une procédure de contrôles exercés par le personnel du siège sur les chantiers en cours de réalisation dans l'ensemble des sociétés du groupe.

Ces contrôles inopinés font ensuite l'objet d'un rapport adressé à la Direction Régionale ou Direction de filiale concernée.

Ces contrôles sont l'un des éléments de la démarche QUALITE que nous avons initiée au niveau des chantiers de travaux.

Cette démarche qualité a pour objectifs :

- d'améliorer les délais de réalisation des chantiers,
- le respect et l'amélioration des marges prévisionnelles,
- la levée des réserves à la réception,
- la réduction à leur minimum des soldes débiteurs
- le raccourcissement des délais d'encaissement.
- la satisfaction des clients

L'environnement du contrôle interne demeure en permanente évolution.

## **2.6. Etablissement des comptes consolidés**

Une consolidation est réalisée à chaque situation semestrielle (30/06 et 31/12) en normes françaises (99.02) jusqu'au 30/06/2005 inclus et en normes IFRS depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2005.

Le groupe MAISONS France CONFORT utilise un logiciel de consolidation.

Les comptes consolidés sont vérifiés par les auditeurs de la société avant leur communication.

A compter de 2007 cette consolidation sera établie trimestriellement.

A l'occasion de la transition vers le nouveau référentiel IFRS, un manuel des nouvelles procédures comptables a été élaboré à destination de la société MAISONS FRANCE CONFORT et de ses filiales.

## **3. Limitation des pouvoirs du directeur général**

Aucune limitation n'a été apportée par le conseil d'administration aux pouvoirs du directeur général et du directeur général délégué.

Le président du conseil d'administration,  
Patrick VANDROMME

# RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LE RAPPORT DU PRESIDENT (EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2005)

Mesdames, Messieurs les actionnaires

En notre qualité de commissaires aux comptes de la société Maisons France Confort S.A. et en application des dispositions du dernier alinéa de l'article L. 225-235 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le rapport établi par le Président de votre société conformément aux dispositions de l'article L.225-37 du Code de commerce au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2005.

Il appartient au Président de rendre compte, dans son rapport, notamment des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'Administration et des procédures de contrôle interne mises en place au sein de la société.

Il nous appartient de vous communiquer les observations qu'appellent de notre part les informations données dans le rapport du Président, concernant les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Nous avons effectué nos travaux selon la doctrine professionnelle applicable en France. Celle-ci requiert la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la sincérité des informations données dans le rapport du Président, concernant les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière. Ces diligences consistent notamment à :

- prendre connaissance des objectifs et de l'organisation générale du contrôle interne, ainsi que des procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, présentés dans le rapport du Président ;
- prendre connaissance des travaux sous-tendant les informations ainsi données dans le rapport.

Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations données concernant les procédures de contrôle interne de la société relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, contenues dans le rapport du Président du Conseil d'Administration, établi en application des dispositions du dernier alinéa de l'article L. 225 37 du Code de commerce.

Alençon et Caen, le 11 mai 2006

Les Commissaires aux Comptes

KPMG Audit  
Département de KPMG S.A.

SOCOGEC

Thierry LEFEVRE  
Associé

Yves GOUHIR  
Associé

Alain MUELLE  
Associé

## 5. RÉSOLUTIONS PROPOSÉES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 23 MAI 2006

### RESOLUTIONS EN MATIERE ORDINAIRE

#### PREMIERE RESOLUTION – APPROBATION DES COMPTES

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des rapports du Conseil d'Administration et des commissaires aux comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2005 approuve, tels qu'ils ont été présentés, les comptes annuels arrêtés à cette date se soldant par un bénéfice de 11 230 507,24 €.

#### DEUXIEME RESOLUTION – APPROBATION DES COMPTES CONSOLIDES

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des rapports du Conseil d'Administration et des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés au 31 décembre 2005 approuve ces comptes tels qu'ils ont été présentés se soldant par un bénéfice de 15 039 289 €.

#### TROISIEME RESOLUTION – APPROBATION DES CONVENTIONS

Statuant sur le rapport spécial qui lui a été présenté sur les conventions des articles L.225-38 et suivants du Code de Commerce, l'Assemblée Générale approuve les conventions qui y sont mentionnées.

#### QUATRIEME RESOLUTION – AFFECTATION DU RESULTAT

Sur proposition du conseil d'administration, l'Assemblée Générale décide de procéder à l'affectation de résultat suivante :

##### Origine :

- Bénéfice de l'exercice	11 230 507,24 €
- Report à nouveau	704 699,89 €

##### Affectation :

- aux actionnaires, à titre de dividendes	6 035 705,91 €
- à la réserve ordinaire	5 500 000,00 €
- au report à nouveau	399 501,22 €

<b>TOTAUX</b>	<b>11 935 207,13 €</b>	<b>11 935 207,13 €</b>
---------------	------------------------	------------------------

Le dividende revenant à chaque action serait ainsi fixé à 0,87 €

L'intégralité du montant ainsi distribué est éligible à la réfaction de 40 % mentionnée à l'article 158-3-2° du Code Général des Impôts pour les personnes remplissant les conditions prévues aux termes dudit article.

Il serait mis en paiement au plus tard le 30 juin 2006.

L'assemblée générale précise en outre qu'au cas où, lors de la mise en paiement du dividende, la société détiendrait certaines de ses propres actions, la somme correspondant aux dividendes non versés en raison de ces actions sera affectée au compte « Report à nouveau ».

L'assemblée générale reconnaît enfin qu'il lui a été rappelé qu'au titre des trois précédents exercices, les dividendes distribués à chaque action et l'avoir fiscal correspondant se sont élevés respectivement à :

EXERCICE	DIVIDENDE DISTRIBUE	AVOIR FISCAL	REVENU REEL
<b>2002 (2.312.531 actions)</b>	0,71	0,35	1,06
<b>2003 (2.312.531 actions)</b>	1,00	0,50	1,50

Pour l'année 2004, l'intégralité du montant du dividende distribué soit 4.046.929,25 € était éligible à la réfaction de 50 % mentionnée à l'article 158-3-2° du Code Général des Impôts pour les personnes remplissant les conditions prévues aux termes dudit article.

#### **CINQUIEME RESOLUTION – RENOUELEMENT DU MANDAT D'ADMINISTRATEUR de Monsieur Willi MUSSMANN.**

L'assemblée générale, sur proposition du conseil d'administration, décide de renouveler pour une durée de six années, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale ordinaire annuelle à tenir dans l'année 2012 et appelée à statuer sur les comptes de l'année 2011, le mandat de d'administrateur de Monsieur Willi MUSSMANN demeurant à SEIGNOSSE (40510), Allée de la Merlette.

#### **SEPTIEME RESOLUTION – PROGRAMME DE RACHAT D' ACTIONS**

L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration autorise ce dernier, pour une période de dix huit mois, conformément aux articles L. 225-209 et suivants du Code de commerce, à procéder à l'achat, en une ou plusieurs fois aux époques qu'il déterminera, d'actions de la société dans la limite de 3,9 % du nombre d'actions composant le capital social soit sur la base du capital actuel, 270.566 actions.

Cette autorisation met fin à l'autorisation donnée au Conseil d'Administration par l'Assemblée Générale ordinaire du 26 mai 2005.

Les acquisitions pourront être effectuées en vue de :

- Assurer l'animation du marché secondaire ou la liquidité de l'action MAISONS FRANCE CONFORT par l'intermédiaire d'un prestataire de service d'investissement au travers d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie de l'AFEI admise par l'AMF,
- Conserver les actions achetées et les remettre ultérieurement à l'échange ou en paiement dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe, étant précisé que les actions acquises à cet effet ne peuvent excéder 5 % du capital de la société,
- Assurer la couverture de plans d'options d'achat d'actions et autres formes d'allocation d'actions à des salariés et/ou des mandataires sociaux du groupe dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi, notamment au titre de la participation aux résultats de l'entreprise, au titre d'un plan d'épargne d'entreprise ou par attribution gratuite d'actions,
- Assurer la couverture de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution d'actions de la société dans le cadre de la réglementation en vigueur,
- Procéder à l'annulation éventuelle des actions acquises, sous réserve de l'autorisation à conférer par la présente assemblée générale des actionnaires dans sa septième résolution à caractère extraordinaire.

Ces achats d'actions pourront être opérés par tous moyens, y compris par voie d'acquisition de blocs de titres, et aux époques que le conseil d'administration appréciera, y compris en période d'offre publique dans la limite de la réglementation boursière. Toutefois, la société n'entend pas recourir à des produits dérivés.

Le prix maximum d'achat est fixé à 120 € par action. En cas d'opération sur le capital notamment de division ou de regroupement des actions ou d'attribution gratuite d'actions, le montant sus-indiqué sera ajusté dans les mêmes proportions (coefficient multiplicateur égal au rapport entre le nombre d'actions composant le capital avant l'opération et le nombre d'actions après l'opération).

Le montant maximal de l'opération est ainsi fixé à 32 467 920 €.

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à ces opérations, d'en arrêter les conditions et les modalités, de conclure tous accords et d'effectuer toutes formalités.

## **RESOLUTIONS EN MATIERE EXTRAORDINAIRE**

### **HUITIEME RESOLUTION – DELEGATION POUR REDUCTION DE CAPITAL DANS LE CADRE D'UN PROGRAMME DE RACHAT D' ACTIONS**

L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration et du rapport des commissaires aux comptes :

- 1) donne au Conseil d'Administration l'autorisation d'annuler, sur ses seules décisions, en une ou plusieurs fois, dans la limite de 3,9 % du capital , soit 270 566 actions, les actions que la société détient ou pourra détenir par suite des rachats réalisés dans le cadre de l'article L.225-209 du Code de Commerce ainsi que de réduire le capital social à due concurrence conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur,
- 2) Fixe à 24 mois à compter de la présente assemblée soit jusqu'au 23 mai 2008, la durée de validité de la présente autorisation,
- 3) Donne tous pouvoirs au Conseil d'Administration pour réaliser les opérations nécessaires à de telles annulations et aux réductions corrélatives du capital social, de modifier en conséquence les statuts de la société et accomplir toutes les formalités requises.

### **NEUVIEME RESOLUTION – DELEGATION POUR AUGMENTATION DE CAPITAL AVEC MAINTIEN DU DROIT PREFERENTIEL DE SOUSCRIPTION**

L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes et conformément aux dispositions du Code de Commerce et, notamment, de son article L. 225-129-2 :

- 1) Délègue au Conseil d'Administration sa compétence pour procéder à l'augmentation du capital, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera :
  - a/ par émission, soit en €, soit en monnaies étrangères ou en toute autre unité de compte établie par référence à un ensemble de monnaies, d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme, à tout moment ou à date fixe, à des actions ordinaires de la société ou, conformément à l'article L 228-93 du Code de commerce, de toute société qui possède directement ou indirectement plus de la moitié de son capital ou dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital, que ce soit, par souscription, conversion, échange, remboursement, présentation d'un bon ou de toute autre manière ;
  - b/ et/ou par incorporation au capital de primes, réserves, bénéfices ou autres sous forme d'attribution d'actions gratuites ou d'élévation de la valeur nominale des actions existantes ;

2) Fixe à vingt six mois la durée de validité de la présente délégation, décomptée à compter du jour de la présente Assemblée.

3) Décide de fixer, ainsi qu'il suit, les limites des montants des émissions autorisées en cas d'usage par le Conseil d'Administration de la présente délégation de compétence :

Le montant nominal global des actions susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à 312 500 € et ne pourra par conséquent porter le capital à un montant supérieur à 1 562 500 €.

Le plafond ainsi arrêté inclut la valeur nominale globale des actions supplémentaires à émettre éventuellement pour préserver, conformément à la loi, les droits des titulaires des valeurs mobilières donnant accès au capital. En outre, sur ce plafond s'imputera le montant nominal global des actions émises, directement ou non, en vertu de la résolution qui suit.

4) En cas d'usage par le Conseil d'Administration de la présente délégation de compétence dans le cadre des émissions visées au 1/a/ ci-dessus :

a/ décide que la ou les émissions seront réservées par préférence aux actionnaires qui pourront souscrire à titre irréductible,

b/ décide que si les souscriptions à titre irréductible, et le cas échéant à titre réductible, n'ont pas absorbé la totalité de l'émission, le Conseil d'Administration pourra utiliser les facultés prévues par la loi et notamment offrir au public tout ou partie des titres non souscrits,

c/ en ce qui concerne toute incorporation au capital de primes, réserves, bénéfices ou autres, décide que, le cas échéant, les droits formant rompus ne seront pas négociables et que les actions correspondantes seront vendues, les sommes provenant de la vente étant allouées aux titulaires des droits dans le délai fixé par les dispositions légales,

5) Décide que le Conseil d'Administration disposera, dans les limites fixées ci-dessus, des pouvoirs nécessaires notamment pour fixer les conditions de la ou des émissions, constater la réalisation des augmentations de capital qui en résultent, procéder à la modification corrélative des statuts, imputer, à sa seule initiative, les frais des augmentations de capital sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation, et plus généralement faire le nécessaire en pareille matière.

6) Prend acte que la présente délégation prive d'effet toute délégation antérieure ayant le même objet.

## **DIXIEME RESOLUTION – DELEGATION POUR AUGMENTATION DE CAPITAL AVEC SUPPRESSION DU DROIT PREFERENTIEL DE SOUSCRIPTION**

L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes et conformément aux dispositions du Code de Commerce et notamment son article L 225-129-2 :

1. Délègue au Conseil d'Administration sa compétence à l'effet de procéder à l'augmentation du capital, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, sur le marché français et/ou international, en faisant publiquement appel à l'épargne, par émission soit en €, soit en monnaies étrangères ou en toute autre unité de compte établie par référence à un ensemble de monnaies, d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme, à tout moment ou à date fixe, à des actions ordinaires de la société que ce soit par souscription, conversion, échange, remboursement, présentation d'un bon ou de toute autre manière; étant précisé que ces titres pourront être émis à l'effet de rémunérer des titres qui seraient apportés à la Société dans le cadre d'une offre publique d'échange sur titres répondant aux conditions fixées par l'article L 225-148 du Code de Commerce.

Conformément à l'article L 228-93 du Code de commerce, les valeurs mobilières à émettre pourront donner accès à des actions ordinaires de toute société qui possède directement ou indirectement plus de la moitié de son capital ou dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital.

2. Fixe à vingt six mois la durée de validité de la présente délégation, décomptée à compter du jour de la présente assemblée.
3. Décide de fixer, ainsi qu'il suit, les limites des montants des émissions autorisées en cas d'usage par le Conseil d'Administration de la présente délégation de pouvoirs :

Le montant nominal global des actions ordinaires susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à 312 500 € et ne pourra par conséquent porter le capital à un montant supérieur à 1 562 500 €.

En outre, sur ce plafond, s'imputera le montant nominal global des actions émises en vertu de la précédente résolution.

4. Décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux titres faisant l'objet de la présente résolution, en laissant toutefois au Conseil d'Administration la faculté de conférer aux actionnaires, un droit de priorité conformément à la loi.
5. Décide que la somme revenant, ou devant revenir, à la Société pour chacune des actions ordinaires émises dans le cadre de la présente délégation de compétence, après prise en compte, en cas d'émission de bons autonomes de souscription d'actions, du prix d'émission desdits bons, sera au moins égal au minimum requis par les dispositions légales et réglementaires applicables au moment où le Conseil d'Administration mettra en oeuvre la délégation.
6. Décide, en cas d'émission de titres appelés à rémunérer des titres apportés dans le cadre d'une offre publique d'échange, que le Conseil d'Administration disposera, dans les limites fixées ci-dessus, des pouvoirs nécessaires pour arrêter la liste des titres apportés à l'échange, fixer les conditions d'émission, la parité d'échange ainsi que, le cas échéant, le montant de la soulte en espèces à verser, et déterminer les modalités d'émission.
7. Décide que le Conseil d'Administration disposera, dans les limites fixées ci-dessus, des pouvoirs nécessaires notamment pour fixer les conditions de la ou des émissions, constater la réalisation des augmentations de capital qui en résultent, procéder à la modification corrélative des statuts, imputer, à sa seule initiative, les frais des augmentations de capital sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation, et plus généralement faire le nécessaire en pareille matière.
8. Prend acte que la présente délégation prive d'effet toute délégation antérieure ayant le même objet.

#### **ONZIEME RESOLUTION – AUTORISATION D'AUGMENTER LE MONTANT DES EMISSIONS EN CAS DE DEMANDES EXCEDENTAIRES**

Pour chacune des émissions décidées en application des neuvième et dixième résolutions, le nombre de titres à émettre pourra être augmenté dans les conditions prévues par l'article L 225-135-1 du code de commerce et dans la limite des plafonds fixés par l'assemblée, lorsque le Conseil d'Administration constate une demande excédentaire.

#### **DOUZIEME RESOLUTION - FORMALITES**

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur d'un exemplaire, d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal à l'effet d'accomplir toutes les formalités de dépôt et de publicité requises par la Loi.

# RESPONSABLE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE ET RESPONSABLES DU CONTRÔLE DES COMPTES

## 1) Responsable du document de référence

Monsieur Patrick Vandromme

Président du Conseil d'Administration et Directeur Général de MAISONS FRANCE CONFORT

## 2) Attestation du responsable du document de référence

“J’atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent document de référence sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d’omission de nature à en altérer la portée.

J’ai obtenu des contrôleurs légaux des comptes, KPMG Audit et SOCOGEC, une lettre de fin de travaux dans laquelle ils indiquent avoir procédé, conformément à la doctrine et aux normes professionnelles applicables en France, à la vérification des informations portant sur la situation financière et les comptes données dans le présent document de référence ainsi qu’à la lecture d’ensemble de ce même document de référence.”

Patrick Vandromme

Président du Conseil d'Administration et Directeur Général

## 3) Responsables du contrôle des comptes et attestation des Commissaires aux Comptes

### Commissaires aux Comptes titulaires

#### KPMG Audit

4, rue Alfred Kastler - 14053 CAEN Cedex

Représenté par M.Thierry LEFEVRE et M. Yves GOUHIR

Renouvelé le 26/05/2005

Mandat venant à échéance à l'Assemblée Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2010.

#### SOCOGEC

BP 321 - 61000 ALENCON Cedex

Représenté par M. Alain MUELLE

Renouvelé le 28/05/2002

Mandat venant à échéance à l'Assemblée Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2007.

### Commissaires aux Comptes suppléants

#### Eric THOUVENEL

1, rue Claude Bloch - BP 5093 - 14078 CAEN Cedex

Nommée le 26/05/2005

Mandat venant à échéance à l'Assemblée Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2010.

#### Dominique FILOCHE

BP 321 - 61009 ALENCON Cedex

Renouvelé le 28/05/2002

Mandat venant à échéance à l'Assemblée Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2007.

### Honoraires des Commissaires aux comptes et des membres de leurs réseaux pris en charge par le Groupe en 2005

	2005				2004			
	KPMG Audit		SOCOGEC		KPMG Audit		SOCOGEC	
	K€	%	K€	%	K€	%	K€	%
Commissaires aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés	128	91,4%	127	91,4%	91	91,9%	91	91,9%
Missions accessoires *	12	8,6%	12	8,6%	8	8,1%	8	8,1%
Total	140	100,0%	139	100,0%	99	100,0%	99	100,0%

\* Concernent des missions liées à l'acquisition de sociétés

# TABLEAU DE CONCORDANCE

Rubrique de l'annexe 1 du règlement européen 809/2004

	Pages		Pages
<b>1 Personnes responsables</b>	99	15.2 Montant total des sommes provisionnées ou constatées aux fins de versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages	70
<b>2 Contrôleurs légaux des comptes</b>	99	<b>16 Fonctionnement des organes d'administration et de direction</b>	
<b>3 Informations financières sélectionnées</b>		16.1 Date d'expiration des mandats actuels	40
3.1 Informations historiques	NA	16.2 Contrats de service liant les membres des organes d'administration	49
3.2 Informations intermédiaires	9	16.3 Informations sur le Comité d'Audit et le Comité des Rémunérations	NA
<b>4 Facteurs de risque</b>	22 à 25	16.4 Gouvernement d'entreprise	87
<b>5 Informations concernant l'émetteur</b>		<b>17 Salariés</b>	
5.1 Histoire et évolution de la société	4 & 9	17.1 Nombre de salariés	45 & 73
5.2 Investissements	10	17.2 Participations et stock-options	88
<b>6 Aperçu des activités</b>		17.3 Accord prévoyant une participation	88
6.1 Principales activités	4 & 5	<b>18 Principaux actionnaires</b>	
6.2 Principaux marchés	12 à 16	18.1 Actionnaires détenant plus de 5 % du capital social et des droits de vote	85
6.3 Événements exceptionnels	75	18.2 Existence de droits de vote différents	83
6.4 Dépendance éventuelle	NA	18.3 Contrôle de l'émetteur	3 & 83
6.5 Eléments fondateurs de toute déclaration de l'émetteur concernant sa position concurrentielle	21	18.4 Accord connu de l'émetteur, dont la mise en œuvre pourrait, à une date ultérieure, entraîner un changement de son contrôle	85
<b>7 Organigramme</b>		<b>19 Opérations avec des apparentés</b>	49 & 74
7.1 Description sommaire	3	<b>20 Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de l'émetteur</b>	
7.2 Liste des filiales importantes	3, 35 & 61	20.1 Informations financières historiques	NA
<b>8 Propriétés immobilières, usines et équipements</b>		20.2 Informations financières pro forma	76 à 78
8.1 Immobilisation corporelle importante, existante ou planifiée	7	20.3 Etats financiers	50 à 78
8.2 Question environnementale pouvant influencer l'utilisation des immobilisations corporelles	46	20.4 Vérification des informations historiques annuelles	79 & 80
<b>9 Examen de la situation financière et du résultat</b>		20.5 Date des dernières informations financières	NA
9.1 Situation financière	9, 10 & 33	20.6 Informations financières intermédiaires et autres	NA
9.2 Résultat d'exploitation	9, 10 & 33	20.7 Politique de distribution des dividendes	86
<b>10 Trésorerie et capitaux</b>		20.8 Procédures judiciaires et d'arbitrage	70 & 71
10.1 Capitaux de l'émetteur	83 & 84	20.9 Changement significatif de la situation commerciale ou financière	62
10.2 Source et montant des flux de trésorerie	52	<b>21 Informations complémentaires</b>	
10.3 Conditions d'emprunt et structure financière	69	21.1 Capital social	83 & 84
10.4 Informations concernant toute restriction à l'utilisation des capitaux, ayant influé sensiblement ou pouvant influencer sur les opérations de l'émetteur	NA	21.2 Acte constitutif et statuts	81 à 83
10.5 Sources de financement attendues	NA	<b>22 Contrats importants</b>	NA
<b>11 Recherche et développement, brevets et licences</b>	4, 10 & 11	<b>23 Informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêts</b>	NA
<b>12 Information sur les tendances</b>	30 & 34	<b>24 Documents accessibles au public</b>	81
<b>13 Prévisions ou estimations du bénéfice</b>	NA	<b>25 Informations sur les participations</b>	3, 35 & 61
<b>14 Organes d'administration, de direction et de surveillance, et direction générale</b>			
14.1 Organes d'administration et de direction	87		
14.2 Conflit d'intérêt au niveau des organes d'administration et de direction	NA		
<b>15 Rémunérations et avantages</b>			
15.1 Montant de la rémunération versée et avantages en nature	41		