

**Document de référence 2006**



  
MAISONS  
**FRANCE**  
**CONFORT**  
*depuis 1919*

# SOMMAIRE

## **RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LE GROUPE.....3**

- 1 . PRESENTATION DU GROUPE..... 3
- 2 . ACTIVITE ..... 9
- 3 . MARCHE ET CONCURRENCE ..... 12
- 4 . FACTEURS DE RISQUES..... 23
- 5 . EVOLUTION RECENTE ET PERSPECTIVES..... 27

## **ELEMENTS FINANCIERS.....32**

- 1 . RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION A L'ASSEMBLEE GENERAL ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 15 MAI 2007 ..... 32
- 2 . COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2006 ..... 52
- 3 . RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES..... 79

## **ELEMENTS JURIDIQUES ET BOURSIERS .....81**

- 1 . RENSEIGNEMENTS GENERAUX CONCERNANT LA SOCIETE ET SON CAPITAL..... 81
- 2 . ACTIONNARIAT / BOURSE..... 84
- 3 . GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE ..... 86
- 4 . RAPPORT DU PRESIDENT A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DES ACTIONNAIRES DU 15 MAI 2007..... 88
- 5 . RESOLUTIONS PROPOSEES A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 15 MAI 2007 ..... 94

## **RESPONSABLE DU DOCUMENT DE REFERENCE ET RESPONSABLES DU CONTROLE DES COMPTES .....98**

- 1 . RESPONSABLE DU DOCUMENT DE REFERENCE ..... 98
- 2 . ATTESTATION DU RESPONSABLE DU DOCUMENT DE REFERENCE..... 98
- 3 . RESPONSABLE DU CONTROLE DES COMPTES ET ATTESTATION DES COMMISSAIRES AUX COMPTES ..... 98

## **TABLEAU DE CONCORDANCE ..... 100**

AUTORITÉ  
DES MARCHÉS FINANCIERS

**AMF**

Le présent document de référence a été déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 11 mai 2007 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.

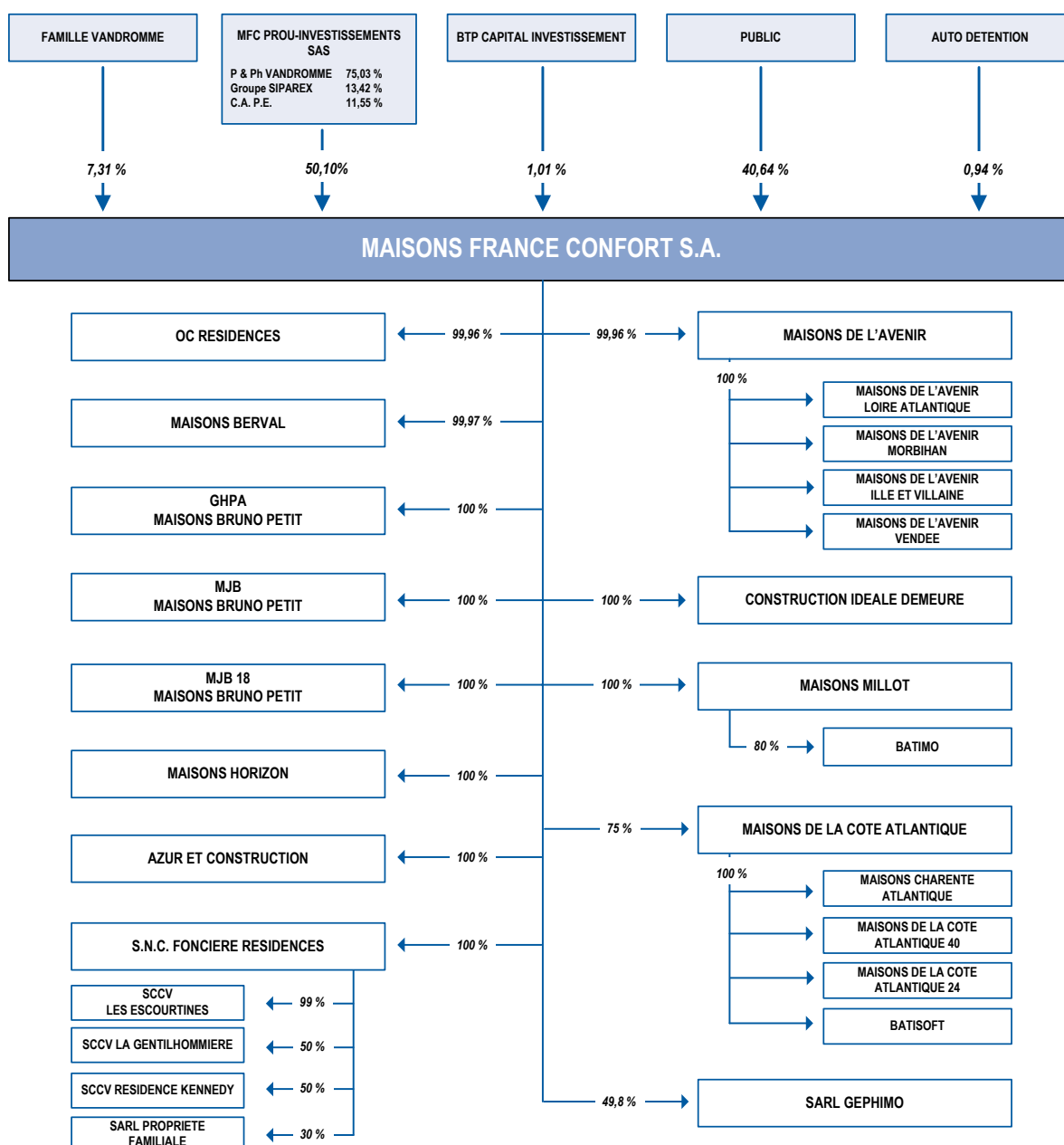
Conformément à l'article 28 du Règlement européen n° 809/2004 du 29 avril 2004, le lecteur est renvoyé aux précédents documents de référence concernant certaines informations :

1. les comptes consolidés relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 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.»
2. les comptes consolidés relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2005 et le rapport des commissaires aux comptes y afférent, en pages 50 à 80 du document de référence déposé auprès de l'Autorité des Marchés le 22 mai 2006 sous le numéro D06-0428.»

# RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LE GROUPE

## 1. PRESENTATION DU GROUPE

### 1.1. Organigramme au 28 février 2007



## 1.2. Tableau des filiales

Données en K€

Société	Activité	Acquisition	Chiffres d'affaires *		Résultat net *	
			2005	2006	2005	2006
Foncière Résidences (Groupe)	Marchand de biens		10 143	9 918	337	317
Maisons de l'Avenir (Groupe)	Construction	01/01/00	58 550	60 755	3 491	3 423
OC Résidences	Construction	11/07/00	30 886	32 083	2 152	2 466
Maisons Berval	Construction	01/05/01	10 086	10 389	1 050	888
GHPA Maisons B. Petit	Construction	01/07/02	11 720	13 822	571	707
MJB Maisons B. Petit (Groupe)	Construction	01/07/03	14 445	16 402	1 208	1 548
Maisons Horizon	Construction	01/10/04	11 030	15 739	478	1 068
Azur & Construction	Construction	01/04/05	7 240	11 919	716	863
Constructions Idéale Demeure	Construction	03/10/05	2 956	11 479	328	778
Maisons Côte Atlantique (Groupe)	Construction	01/01/06		39 025		2 799
Millot (Groupe)	Construction	01/10/06		3 333		220

\* 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 (source : recensement 2006 des constructeurs réalisé par Caron Marketing).

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 (9,9 M€ de CA en 2006) 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 BERAL
- ◆ MAISONS BRUNO PETIT
- ◆ MAISONS HORIZON
- ◆ AZUR & CONSTRUCTION
- ◆ CONSTRUCTIONS IDEALE DEMEURE
- ◆ MAISONS COTE ATLANTIQUE
- ◆ MAISONS MARCEL MILLOT

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 2 marques locales 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 450 K€ TTC, le prix de vente moyen s'établissant à 115 K€ TTC pour une surface habitable moyenne de 100 m<sup>2</sup>.

Pour le consommateur final, une maison individuelle en Ile-de-France ou en PACA, terrain compris, ressort généralement à 250/300 K€ (surface moyenne du terrain 550 m<sup>2</sup>), et en province, entre 140 et 200 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 formations à la vente, et aux évolutions techniques et réglementaires.

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

- Salariés : 107 vendeurs environ.
- Agents commerciaux : 85 vendeurs environ.

Société	Implantations	Force de vente
Maisons de l'Avenir	Bretagne / Vendée	90 % salariés
OC Résidences	Midi-Pyrénées / Languedoc	100 % salariés
Maisons Berval	Ile de France	100 % salariés
GHPA Maisons B. Petit	Sud Ouest	100 % salariés
MJB Maisons B. Petit	Centre	100 % salariés
Maisons Horizon	Lorraine	100 % salariés
Azur & Construction	PACA	90 % salariés
Constructions Idéale Demeure (CID)	Centre	100 % salariés
Maisons de la Côte Atlantique (MCA)	Aquitaine	80 % salariés
Millot	Limousin / Creuse / Corrèze	90 % salariés

Au total, le Groupe MAISONS FRANCE CONFORT emploie 1 041 salariés au 31/12/06 dont 230 commerciaux 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. Ils trouvent ainsi des terrains pour les clients et les aident à monter leur financement.

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 précis et rapide 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.com](http://www.maisons-france-confort.com) permet à près de 60 000 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 3 000 par mois à nous laisser leurs coordonnées complètes (avec numéro de téléphone) pour des demandes de renseignements, soit plus de 100 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-résidents « 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 et Harrogate ainsi que dans les principaux supports : « French Property News », « Living France », en 2006, 100 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.

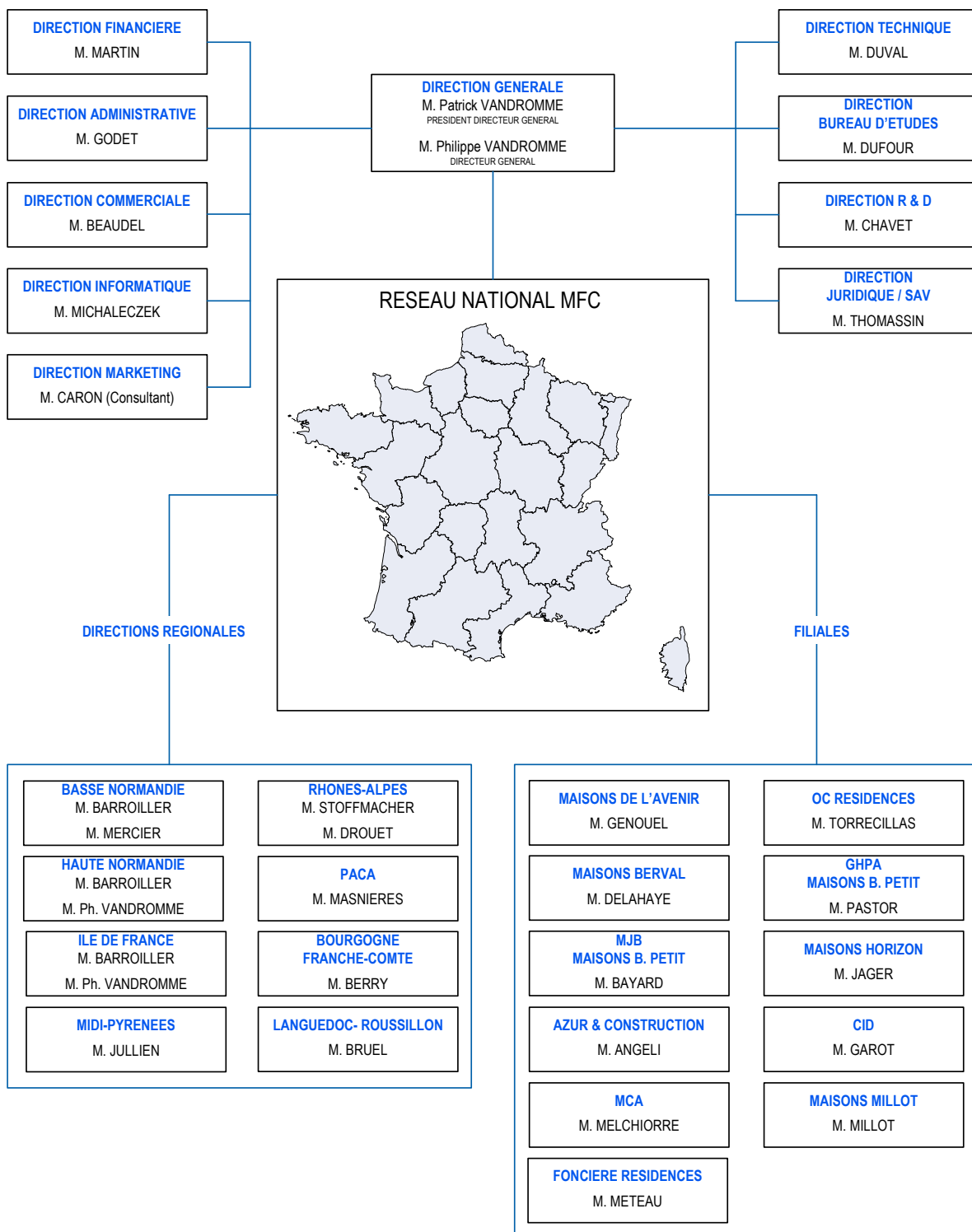
#### **1.5.3. Implantations**

### **Biens appartenant au Groupe au 31 décembre 2006.**

Les biens appartenant au Groupe représentent environ 100 000 m<sup>2</sup> de terrain dont 17 500 m<sup>2</sup> de bâtiments.

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



## 2. ACTIVITE

### 2.1. Données significatives

#### Evolution des indicateurs clés

(données quantitatives)	2004	2005	2006
Evolution des commandes	4 220	5 133	6 145
Evolution des ouvertures	3 251	3 538	4 793
Evolution des chantiers en cours	2 311	2 573	3 525

#### Données financières

Tableau de synthèse de la rentabilité (Chiffres en M€, normes IFRS)	2005	2006
Chiffre d'affaires	326,9	425,0
Résultat d'exploitation	22,5	30,9
Résultat financier	0,5	0,8
Résultat net	15,1	20,9
<i>dont intérêts minoritaires</i>	-	0,7

#### Une activité soutenue :

Au cours de l'année 2006, le Groupe a poursuivi de manière intense sa politique de croissance selon deux axes :

♦ **Externe :**

Le 1<sup>er</sup> janvier 2006, le Groupe a fait l'acquisition de 75% des actions composant le capital de la Société MAISONS DE LA COTE ATLANTIQUE, située en Aquitaine et Charentes.

Le 1<sup>er</sup> octobre 2006, le Groupe a fait l'acquisition de l'intégralité des titres composant le capital de la Société MILLOT, située dans le Limousin.

♦ **Interne :**

La filiale SNC FONCIERE RESIDENCES, dans le cadre du développement de son activité de VEFA, a acquis 30% des parts de la S.A.R.L « PROPRIETE FAMILIALE ».

La filiale « LES MAISONS DE L'AVENIR » a continué son maillage de la Bretagne en créant trois nouvelles sociétés MAISONS DE L'AVENIR 35, MAISONS DE L'AVENIR 56 et MAISONS DE L'AVENIR 85.

Le chiffre d'affaires net a évolué globalement de 30 %. Sa croissance, à périmètre constant, ressort à 14 %.

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, Aquitaine, Charentes et Limousin.

#### Rentabilité du Groupe

Le résultat opérationnel du Groupe s'élève à 30,9 M€ au 31 décembre 2006 contre 22,5 M€ l'année précédente, soit un accroissement de 37,4 %.

#### Résultat financier

Le résultat financier du Groupe ressort à 0,8 M€ au 31/12/2006, contre 0,5 M€ l'exercice précédent. Cette évolution s'explique par la bonne gestion des excédents de trésorerie générés par l'activité.

#### Résultat net

Le résultat net avant impôts s'élève à 20,9 M€ contre 15,1 M€ en 2005, soit une progression de + 38,4 %.

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

En M€ : Normes IFRS	2005	2006
Capitaux propres	43,6	60,1
Valeur de placement et disponibilités	51,4	69,4
Passif financier	10,7	18,9
Endettement net	-40,7	-50,5
Gearing	-93%	-84%

La trésorerie disponible de 69,4 M€ et une trésorerie nette de 50,5 M€ va permettre au Groupe de poursuivre à la fois une croissance interne et externe.

## 2.2. Politique d'investissement

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

Postes en K€	2005	2006
Logiciels informatiques	139	202
Marques, fonds de commerce et droit au bail	-	109
Terrains, constructions et maisons pour exposition	265	576
Autres immobilisations (y compris immobilisations en cours)	1 537	2 961
<b>Total</b>	<b>1 941</b>	<b>3 848</b>

### Principaux investissements en 2006

Acquisition de la marque « Bruno Petit » en décembre 2006,  
Poursuite de la construction de nouveaux pavillons d'exposition (Bourges, Lannion, Beaucaire, ...),  
Fin de la réalisation des travaux d'extension du siège social de Maisons France Confort,  
Agencements, installations du nouveau siège social de la société Maisons de l'avenir,  
Installations, agencements dans le cadre de l'ouverture des nouveaux points de vente du Groupe,  
Poursuite du renouvellement du parc informatique et déploiement d'un nouveau réseau.

## 2.3. Activité en matière de recherche et développement

### Informatique

Au cours du premier semestre de l'année 2006, le nouveau réseau ADSL/SDSL (technologie IP/VPN MPLS) a fini d'être déployé, reliant en haut débit chaque agence commerciale et le siège social.

Début 2007, l'interface graphique et le contenu du site Internet [www.maisons-france-confort.com](http://www.maisons-france-confort.com), portail du groupe Maisons France Confort, ont été modifiés. De nouvelles fonctionnalités ont été ajoutées : portfolio de réalisations grâce à un catalogue virtuel, lexique expliquant les principaux termes de la construction, ...

Au cours du premier semestre 2007, deux nouveaux sites satellites pour nos marques « Maisons Balency » et « Maisons de Manon » seront mis en ligne. Ainsi qu'un site dédié à notre offre « maison performance ».

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 a été développé et mis en production courant 2006. Il permet :

- 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 les commandes de matériaux
- d'établir les 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, ...) sont en cours. Ils se poursuivront en 2007.

## 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 depuis 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.

L'optimisation des adaptations au sol de nos constructions ainsi qu'une maîtrise parfaite des coûts engendrés sont rendus désormais possible par le déploiement au cours de l'année 2006 d'une « Modélisation Numérique de Terrain ». Elle permet d'apprécier en terme de visualisation et de quantification toutes les modifications durables nécessaires à l'implantation d'un projet.

## 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	PDM	Individuels groupés	PDM	Collectif	PDM	Total
1995	113,0 0,5%	39,9%	30,3 -6,5%	10,7%	140,1 -8,1%	49,4%	283,4 -4,6%
1996	123,2 9,0%	45,2%	26,4 -12,9%	9,7%	122,7 -12,4%	45,1%	272,3 -4,0%
1997	126,9 3,0%	47,0%	27,8 5,3%	10,3%	115,4 -6,0%	42,7%	270,1 -0,8%
1998	134,8 6,2%	48,0%	31,0 11,5%	11,0%	115,3 0,0%	41,0%	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	167,0 9,6%	55,1%	32,0 -9,8%	10,6%	104,0 -15,2%	34,3%	303,0 -2,0%
2001	157,2 -5,9%	53,7%	33,6 5,0%	11,5%	102,0 -2,0%	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%	12,0%	132,8 18,1%	38,2%	347,8 14,0%
2005	179,8 3,8%	45,8%	49,1 14,8%	12,5%	163,5 22,5%	41,7%	392,4 12,2%
2006	181,4 1,0%	45,1%	49,2 0,1%	12,3%	171,3 4,6%	42,6%	401,9 2,4%

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 pour se stabiliser en 2006.

La construction de maisons individuelles est un secteur en développement structurel. En effet, l'accèsion 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'accèsion 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 : maintien 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>8,0 mois</b>
Feu vert – ouverture de chantier	<b>2,0 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 **les prêts libres** atteignaient 14%) et une spéculation déraisonnable, a atteint son apogée en 1993 : 122 000 maisons individuelles (diffus + groupés) 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 230 000 en 2006** (Source : Bulletin DAEI-SES ; SITADEL/Ministère de l'Équipement, des Transports et du Logement).

## **La dynamique du marché repose sur trois tendances de fond :**

### **1. Une volonté de désertier 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 40 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.

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

Elles 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%.

Une récente enquête (novembre 2006) de l'Université Paris Dauphine / Crédit Foncier indique par ailleurs que le besoin annuel de logement sera de 500 000 entre 2005 et 2010 et de 470 000 jusqu'en 2020.

## **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 désolabilisés 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 loi de cohésion sociale, la maison à 100 000 €**

Cette loi a pour but de faciliter l'accession 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.

### **6. Projet de loi sur « l'Engagement national pour le logement »**

Pour lutter contre la pénurie du foncier et favoriser l'accession 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 2006 (source SITADEL du Ministère du Logement), près de 230 700 maisons individuelles « groupés et diffus » ont été mises en chantier (228 900 en 2005).

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 3 000 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

	1996	1998	2000	2002	2004	2005
Nombre de constructeurs	3 689	4 220	3 921	3 388	3 120	3 000
<b>Gros Constructeurs &gt; 100</b>						
Nombre	87	105	145	157	164	192
Part de marché	32%	36%	41%	45%	47%	50%
<b>Moyens Constructeurs</b>						
Nombre	690	820	830	805	850	890
Part de marché	36%	35%	33%	31%	35%	33%
<b>Petits Constructeurs &lt; 20</b>						
Nombre	2 912	3 295	2 946	2 426	2 106	1 918
Part de marché	32%	29%	26%	24%	18%	17%

*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 CCM1, 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 32% à 50%, et le nombre de petits constructeurs de - de 20 maisons est passé de 2 912 à 1 918, ils ne correspondent plus qu'à 17% du marché. L'évolution technique, commerciale et financière accélère ces phénomènes de concentration.

Les PME réalisant moins de 20 maisons/an représentent 64% des entreprises (68% en 2004), mais ne réalisent que 17% du marché de la maison individuelle.

Celles qui réalisent entre 20 et 100 maisons par an représentent 30% des entreprises et réalisent 33% du marché de la maison individuelle (27% en 2004).

Les constructeurs structurés réalisant + de 100 maisons/an sont au nombre de 192 et représente 6% des entreprises de construction mais réalisent 50% du marché de la maison individuelle, soit exactement la moitié.

Seuls ces derniers ont des perspectives de croissance à terme 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'accentuer 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 87 à 192 et en parts de marchés de 32% à 50%.

### 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

	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
<b>Ouvertures de chantiers</b>											
Secteur diffus (en milliers)	123,2	126,9	134,8	152,7	167,0	157,2	157,3	157,8	173,4	179,8	181,4
Croissance (%)	9,0	3,0	6,2	13,3	9,6	(5,9)	0,1	0,3	10,1	3,8	1,0
Groupe MFC (en unités)	649	817	981	1 300	2 046	2 170	2 590	2 719	3 251	3 538	4 793
Croissance (%)	43,6	25,9	20,1	32,5	58,2	6,1	19,4	5,0	19,6	8,8	35,5
Part de marché de MFC (en %)	0,53	0,64	0,73	0,85	1,23	1,38	1,65	1,76	1,87	1,97	2,64

(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 4 793 ouvertures de chantiers en diffus en 2006, MAISONS FRANCE CONFORT continue à prendre des parts de marché mais ne représente que 2,64 % du marché total national. Sur les 64 départements où le Groupe est actuellement présent, les parts de marché des ventes se situent en moyenne à 4,9 % avec des pointes sur certains départements qui atteignent 25 % dans l'Indre, 19 % dans l'Aude.

Les ouvertures de chantiers dans le secteur groupé, par FONCIERE RESIDENCES, restent marginales en 2006 et non représentatives (49 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 à 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 zéro**

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 taux zéro»**.

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).

Le Prêt à Taux Zéro voit depuis début 2007 son montant augmenté d'un maximum de 15 000€ supplémentaires si les ménages bénéficiaires construisent ou acquièrent un logement neuf, respectent les plafonds de ressources du logement social et bénéficient d'une aide à l'accession à la propriété, de la part d'une collectivité territoriale du lieu d'implantation de leur logement.

## 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'évalent sur une période de 2 à 20 ans, voire 40 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 2006, 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 (19,89 €/m <sup>2</sup> ) Zone B = Ile de France hors zone A, agglomérations + 50 000 Hab et certaines zones littorales et frontalières (13,82 €/m <sup>2</sup> ) Zone C = reste du territoire (9,94€/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 = 11,30 €/m<sup>2</sup> et Zone C = 8,28 €/m<sup>2</sup>) à partir du 01/09/2006. 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.

## Le PASS FONCIER

Ce dispositif, entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2007 et signé entre l'Etat, le 1 % logement et la Caisse des dépôts et consignations (CDC), permet d'acquérir sa résidence en deux temps, en séparant l'achat de la maison de celui du foncier. L'acquéreur peut ainsi rembourser en priorité la maison (sur vingt-cinq ans au maximum) avant d'entamer le paiement du terrain. En cas de difficultés, il pourra encore devenir locataire du terrain pendant quinze ans. Le Pass-Foncier devrait concerner 20 000 ménages par an de 2007 à 2010 (Source [www.borloo-de-robien.com](http://www.borloo-de-robien.com)).

## 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 commercialisé 9 571 maisons en 2006 et réalisé un chiffre d'affaires de 661 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 a réalisé 1970 maisons en 2006.

**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 a réalisé 3 571 maisons.

**Le réseau MIKIT** qui regroupe plus de 100 franchisés, tous indépendants, qui réalisent environ 3 000 maisons (en 2005) 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.

**Maisons Pierre**, constructeur en Ile de France, sur la région Ouest et récemment en Midi-Pyrénées (Toulouse), a vendu plus de 1 800 maisons en 2006.

### Autres constructeurs de logements

**Nexity** est un acteur majeur 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.

**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.

**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.

## 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 dans le cadre des garanties de livraison délivrées par les garants.

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 16).

#### 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 KE/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€

(Montant en K€)	Actions Propres	Contrat de Liquidité	Total
Position à l'actif	243	248	491
Position réelle : Base du cours au 29.12.06 (56,75€)	2 968	261	3 229

### 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 sur des supports garantis.

### Risques d'annulations de commandes

Le taux d'annulation des commandes reste stable en 2006. Les annulations constatées n'ont aucun impact sur le compte de résultat du groupe MAISONS FRANCE CONFORT, les charges activées dans le référentiel IFRS étant 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 2006, 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 134 K€ par sinistre
- Assurance responsabilité décennale : 288 K€ par sinistre
- Assurance responsabilité civile : Plafond 8 600 K€ par sinistre
- Flotte Automobile : Tous Risques avec franchise 0,2 K€
- Assurance marchandises transportées : 15 K€ par sinistre
- Tous risques informatiques: 1 450 K€
- Multirisques professionnelles notamment risques industriels : Plafond 12 265 K€ pour le site d'Alençon

Ces chiffres 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 2006 à 4 721 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 et il n'existe pas de dépendance à cet égard. La marque BRUNO PETIT a été acquise par MAISONS FRANCE CONFORT en décembre 2006.

## 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 4,9% par département exploité. La part de marché du Groupe MAISONS FRANCE CONFORT est supérieure à 8% dans 17 départements, comprise entre 5 et 7,5% dans 14 départements et inférieure à 4,9% dans 33 départements. Les parts de marché sont calculées sur le nombre de ventes 2006 réalisées avec un contrat de construction de maisons individuelles (Source Caron Marketing – SISAM)

#### 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.

10 croissances externes significatives ont déjà été réalisées depuis 7 ans.

#### 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 9,9 M€ en 2006 contre 10,1 M€ en 2005.

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

Avec les produits actuels, les perspectives de croissance du marché sur le segment de la primo accession populaire se réduiront à terme. 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 second catalogue et une communication dédiés à cette clientèle ont été lancés en mars 2005. En 2006, un catalogue spécifique a été réalisé pour le Sud de la France. La maison senior dans la société MFC représente pour le groupe 15,5 % des ventes de 2006.

Fonctionnelle et évolutive, la Maison Senior s'est vue décerner la Médaille d'Or aux Trophées UNCFI des maisons innovantes 2006.

#### **- 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 senior qui investira dans une maison locative qu'elle habitera ensuite. La maison locative représente 8,5 % des ventes du groupe en 2006. Le produit maison locatif continuera à être développé en 2007.

#### **- "l'habitat travail"**

Nous entrons dans l'ère post-industrielle où le salariat cédera progressivement la place au travail indépendant (le télétravail 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 tendance loft"**

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'UNCFI 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, l'évolution des prix a connu dans le secteur de 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 30% par rapport à la Réglementation Thermique 2005 et enfin, une conformité aux règles parasismiques.

Les objectifs atteints en 2006 ont été :

- l'optimisation des plans et la définition architecturale dédiée à cette maison performance ;
- la création des outils de commercialisation : catalogue, communication ;
- la conception d'une offre spécifique de financement avec le Crédit Foncier;

Les objectifs 2007 sont les suivants :

- la création d'un site Internet spécifique ;
- 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.

### -la gamme Open

le 31 janvier 2007, Maisons France Confort a de nouveau innové avec le lancement d'un concept de maisons personnalisables dans tout le sud de la France. Avec la gamme Open, le nouvel accédant peut choisir l'architecture de sa façade (Provençale, Design, Élégance), préférer une maison plain-pied ou à étage et moduler l'aménagement intérieur grâce à un pack de prestations supplémentaires compris dans le prix de base (High Tech, Balnéo, Déco). L'espace de vie peut également être personnalisé (chambre supplémentaire, deuxième salle d'eau, suite parentale...). Le slogan de lancement reflète le besoin couvert : "Avec Open, devenez propriétaire d'une maison qui vous ressemble pour moins de 100 000 €". Cette nouvelle gamme permet à Maisons France Confort de se positionner sur un segment sous-exploité de primo-accédants, de tenir compte des nouvelles exigences environnementales tout en augmentant la productivité.

### -la maison CEE

Une offre intitulée « Welcome Pack » a été lancée fin 2005 et a pris toute son ampleur en 2006, pour les étrangers qui souhaitent venir s'installer en France en résidence secondaire ou pour leur retraite. Cette offre est portée par une équipe de huit commerciaux bilingues dont l'objectif est de proposer un service global aux ménages anglo-saxons : la recherche du terrain, des financements (avec notamment HSBC). Le groupe participe aux principaux salons en Grande-Bretagne. En 2006, les maisons CEE représente 1,5 % des ventes du groupe.

## 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 2007

### Rappel des objectifs :

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

Le Groupe continuera à se développer 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 « tendance loft »
- la maison bioclimatique
- la maison C.E.E.
- la gamme OPEN (en 2007)
- 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 2006

(M€)	COMMANDES 2005 *	COMMANDES 2006*	VARIATION
En nombre	5 133	6 145	19,7%
En valeur HT	464,9	569,8	22,6%

\* commandes enregistrées avant annulation

#### Chantiers en cours

(M€)	2005	2006	VARIATION
En nombre	2 573	3 525	19,7%

En conséquence, pour l'exercice 2007, le Groupe anticipe, dans la continuité de 2006, une croissance à deux chiffres avec un chiffre d'affaires consolidé supérieur à 475 M€ et le maintien d'un excellent niveau de rentabilité.

# ELEMENTS FINANCIERS

## 1 . RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION A L'ASSEMBLEE GENERAL ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 15 MAI 2007

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 2006.
- 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.

#### 1.1.1. Activité du groupe

##### L'activité de l'ensemble du groupe au cours de l'exercice écoulé

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

Raison sociale	Activité	Date d'intégration
Maisons France Confort S.A.	Construction	Société Mère
Maisons de L'avenir	Construction	01/01/2000
Maisons de l'Avenir Loire Atlantique	Construction	27/12/2002
Maisons de l'Avenir Ile et Vilaine	Construction	09/12/2005
Maisons de l'Avenir Morbihan	Construction	20/12/2005
Maisons de l'Avenir Vendée	Construction	04/10/2006
OC Résidences	Construction	11/07/2000
Maisons BERVAL	Construction	11/05/2001
GHPA (Bruno Petit)	Construction	11/07/2002
MJB (Bruno Petit)	Construction	11/07/2003
MJB 18 (Bruno Petit)	Construction	06/09/2004
Maisons Horizon	Construction	01/10/2004
Azur et construction	Construction	01/04/2005
Constructions Idéale Demeure	Construction	01/10/2005
Maisons de la Côte Atlantique	Construction	01/01/2006
Maisons Charentes Atlantique	Construction	01/01/2006
Maisons Côte Atlantique 40	Construction	24/10/2006
Bati Soft Aquitaine	Construction	01/01/2006
Maisons MILLOT SAS	Construction	01/10/2006
Batimo	Construction	01/10/2006
Foncière Résidences	Promotion Immobilière Marchand de biens	02/04/2001
SCCV Le Jardin des Escourtines	Promotion Immobilière	01/10/2003
SCCV La Gentilhommière	Promotion Immobilière	19/09/2005
SCCV Résidence KENNEDY	Promotion Immobilière	13/04/2004
S.A.R.L. Propriété Familiale	Promotion Immobilière	01/06/2006
S.A.R.L. GEPHIMO	Promotion Immobilière	01/01/2005

## Eléments significatifs ressortant des comptes

Notre compte de résultat consolidé simplifié se résume comme suit :

(montants en K€)	31/12/2006	31/12/2005	Variation	
			K€	%
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>424 982</b>	<b>326 889</b>	<b>98 093</b>	<b>30,0%</b>
Résultat opérationnel	30 932	22 516	8 416	37,4%
Résultat financier	792	502	290	57,8%
<b>Résultat de l'ensemble consolidé</b>	<b>20 903</b>	<b>15 106</b>	<b>5 797</b>	<b>38,4%</b>
<i>Part groupe</i>	<i>20 205</i>	<i>15 103</i>	<i>5 102</i>	<i>33,8%</i>
<i>Part minoritaires</i>	<i>698</i>	<i>3</i>	<i>695</i>	<i>&gt; 100 %</i>

Notre activité 2006 a de nouveau connu une forte croissance. Les comptes consolidés de notre groupe font apparaître un chiffre d'affaires de 424 982 k€, en progression de 30,0 %. A périmètre constant, l'activité progresse de 13,7 %.

Dans la continuité de ses performances précédentes, notre Groupe augmente sa rentabilité en 2006 grâce à l'amélioration de sa marge brute et la bonne maîtrise de ses frais fixes.

La marge opérationnelle gagne 0,4 points et atteint 30 932 K€, soit une progression de 38,0 % par rapport à l'exercice 2005.

Cette évolution s'accroît au niveau du résultat net pour atteindre le montant record de 20 903 K€, en hausse de 39 % par rapport à l'exercice 2005.

L'acquisition des sociétés Maisons de la Côte Atlantique et Millot S.A.S. ont participé à l'amélioration globale de la rentabilité sur l'exercice 2006.

Nous vous demanderons d'approuver ces comptes.

## Evolution des éléments financiers

Notre bilan consolidé simplifié se résume comme suit :

(montants en K€)	31/12/2006	31/12/2005*
Actifs non courants	30 613	19 088
Stocks	7 952	3 999
Créances clients et autres créances	126 995	97 969
Trésorerie	69 374	51 439
<b>Total actif</b>	<b>234 934</b>	<b>172 495</b>
Capitaux propres	58 294	43 627
Intérêts minoritaires	1 763	5
Provisions	4 417	3 697
Impôts différés passif	74	126
Dettes financières non courantes	11 417	4 989
Dettes financières courantes	7 477	5 724
Dettes d'exploitation	151 492	114 327
<b>Total passif</b>	<b>234 934</b>	<b>172 495</b>

\* Au cours du premier semestre 2006, les travaux de mise en place des méthodes et outils de traitement des opérations en normes IFRS ont été affinés, ce d'autant plus que les opérations de transmission universelle de patrimoine des sociétés FC PROMOTION et FC PACARA ont modifié l'organisation commerciale du groupe à compter du 1er janvier 2006. L'ensemble de ces travaux a conduit à modifier le bilan d'ouverture au 1er janvier 2004 en conformité avec la norme IAS 11 portant sur les contrats de construction avec pour effet de diminuer les capitaux propres consolidés au 1er janvier 2005 de 1,4 millions d'euros. Ces modifications n'ont pas d'impacts significatifs sur le résultat 2005 (66 K€ net).

Les actifs non courants s'établissent à 30 613 K€ en hausse de 60 %. La hausse de ce poste provient principalement :

- de l'évolution du poste « Ecarts d'acquisition » consécutive à l'acquisition des sociétés Maisons de la Côte Atlantique et Millot S.A.S,
- de nos investissements 2006.

L'augmentation du poste stocks de 3 953 K€ est liée à l'acquisition de terrains (principalement dans le cadre de l'activité de notre filiale de promotion immobilière : FONCIERE RESIDENCES).

Les créances de l'actif circulant s'établissent à 126 995 K€ en augmentation de 29,63 %. Cette augmentation provient de l'évolution de l'activité et des variations de périmètre de l'exercice.

La trésorerie nette (trésorerie active / concours bancaires courants) est positive à la clôture de l'exercice de 67 545 k€ contre 50 047 k€ en 2005.

Les passifs non courants s'établissent à 11 558 K€, en évolution de 6 384 K€, évolution entièrement liée au financement des nouvelles acquisitions de l'exercice.

Les passifs courants s'établissent à 163.319 K€ en hausse de 32 %.

### **Activité globale du groupe au cours de l'exercice écoulé**

#### Faits marquants

Le groupe a poursuivi en 2006 sa politique de croissance externe avec :

- l'acquisition, au 1<sup>er</sup> Janvier 2006 de la société MAISONS DE LA COTE ATLANTIQUE qui exerce son activité principalement sur les départements de la Gironde, Charente Maritime, Dordogne et Landes,
- la reprise en Octobre dernier, de la société MILLOT S.A.S. exploitant son activité dans la région du Limousin.

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

#### 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 également été favorisés par une variation de l'indice BT 01 (sur lequel sont indexés nos contrats) dont la hausse en 2006 s'est élevée à 3,86 % (à fin 11/2006).

### 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 :
  - notre gamme « maisons open »
  - la maison « performance »
  - le « pack services clients »
  - la maison « senior »
  - la maison locative
  - la maison « tendance loft »
  - la maison Bioclimatique

### Evénements importants depuis la clôture

Dans le cadre de notre développement interne, la société MAISONS DE LA COTE ATLANTIQUE 24 a été créée afin de renforcer notre présence sur le département de la Dordogne. Cette filiale est détenue à 100 % par la société MAISONS DE LA COTE ATLANTIQUE.

### Evolutions et perspectives d'avenir

Les perspectives de croissance dynamique et de progression des résultats sont maintenues pour 2007 notamment grâce à l'excellente tenue des prises de commandes, qui offre une très grande visibilité de l'activité à 18 mois, complétée par la poursuite d'une politique de croissance externe.

En 2006, le Groupe a enregistré 6 145 prises de commande de maisons (+19,7 %) représentant en valeur 569,8 M€ soit une augmentation de +22,6 %.

Pour 2007, Le Groupe Maisons France Confort prévoit de réaliser un chiffre d'affaires supérieur à 475 M€ avec le maintien d'une excellente rentabilité.

### **Activité de nos filiales**

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

Hormis le sous-groupe MCA dont MAISONS FRANCE CONFORT ne détient que 75 %, toutes nos filiales sont fiscalement intégrées (pour les sociétés CID et MILLOT, l'option produira pour la première fois ses effets au titre de l'exercice ouvert le 1<sup>er</sup> janvier 2007).

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	Détenion		C.A. 2006	Résultat courant 2006	Résultat net 2006		Note		
		%	Lien							
MAISONS DE L'AVENIR	S.A.S.	99,97%	Directe	17 032	-66,9%	1 797	-50,6%	1 317	-45,8%	(1)
MAISONS DE L'AVENIR LOIRE ATLANTIQUE	S.A.S.	99,97%	Indirecte (100 % Maisons de l'Avenir)	10 229	22,9%	1 363	92,5%	901	91,5%	(1)
MAISONS DE L'AVENIR ILLE ET VILLAINNE	S.A.S.	99,97%	Indirecte (100 % Maisons de l'Avenir)	20 838		1 595		1 036		(1)
MAISONS DE L'AVENIR MORBIHAN	S.A.S.	99,97%	Indirecte (100 % Maisons de l'Avenir)	12 732		973		652		(1)
MAISONS DE L'AVENIR VENDEE	S.A.S.	99,97%	Indirecte (100 % Maisons de l'Avenir)	84		-24		-24		(1)
OC RESIDENCES	S.A.S.	99,96%	Directe	32 083	3,9%	3 732	13,3%	2 465	13,3%	
MAISONS BERVAL	S.A.S.	99,97%	Directe	10 389	3,0%	1 458	2,5%	1 014	10,7%	
GHPA	S.A.S.	100,00%	Directe	13 822	17,9%	1 056	22,4%	702	23,4%	
MJB	S.A.S.	100,00%	Directe	12 007	7,7%	1 719	18,1%	1 160	19,9%	
MJB 18	S.A.S.	100,00%	Directe	4 418	32,8%	584	38,2%	388	62,9%	
MAISONS HORIZON	S.A.S.	100,00%	Directe	15 739	42,7%	1 591	118,3%	1 065	123,1%	
AZUR & CONSTRUCTION	S.A.S.	100,00%	Directe	11 919	53,6%	1 254	25,3%	861	21,0%	(2)
CID	S.A.S.	100,00%	Directe	11 479	107,3%	1 184	184,1%	798	189,8%	(3)
FONCIERE RESIDENCES	S.N.C.	100,00%	Directe (99 %) Indirecte (1 % MJB)	8 804	19,3%	181	37,9%	180	37,9%	
LE JARDIN DES ESCOURTINES	S.C.C.V.	99,00%	Indirecte (99 % Foncière Résidences)	140	< 100,0%	-69	< 100,0%	-69	< 100,0%	(4)
RESIDENCE KENNEDY	S.C.C.V.	50,00%	Indirecte (50 % FONCIERE RESIDENCES)			147	-31,2%	147	-31,2%	(4)
LA GENTILHOMMIERE	S.C.C.V.	50,00%	Indirecte (50 % Foncière Résidences)	2 071	160,4%	203	94,3%	203	94,3%	
GEPHIMO	S.A.R.L.	49,80%	Directe	1 035	-28,8%	117	-24,2%	60	-40,7%	
M.C.A.	S.A.S.	75,00%	Directe	38 652		4 809		2 916		(5)
MAISONS CHARENTE ATLANTIQUE	S.A.S.	75,00%	Indirecte (100 % MCA)	705		-374		0		(6)
MAISONS DE LA COTE ATLANTIQUE 40	S.A.S.	75,00%	Indirecte (100 % MCA)	0		-156		-97		(6)
BATISOFT	S.A.R.L.	75,00%	Indirecte (100 % MCA)	3 855		3		21		(5)
MILLOT SAS	S.A.S.	100,00%	Directe	5 273		426		271		(7)
BATIMO	S.A.R.L.	80,00%	Indirecte (80 % Millot SAS)	1 423		2		1		(7)
PROPRIETE FAMILIALE	S.A.R.L.	29,95%	Indirecte (29,95 % Foncière Résidences)							(8)

- (1) Réorganisation du sous-groupe MAISONS DE L'AVENIR à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2006 avec la création d'une sous-filiale par département qui reprend l'activité de MAISONS DE L'AVENIR concernée.
- (2) Exercice de comparaison sur 9 mois intégrant le changement de méthode lié à l'intégration dans le Groupe.
- (3) Exercice de comparaison sur 3 mois intégrant le changement de méthode lié à l'intégration dans le Groupe.
- (4) Société civile de promotion immobilière créée spécifiquement pour un projet immobilier dont la réalisation s'est achevée au cours de l'exercice.
- (5) Prise de participation au 1<sup>er</sup> janvier 2006. Aucune donnée comparable pour la société M.C.A., les comptes clos le 31 décembre 2005 étant établis sur 3 mois et intégrant le changement de méthode lié à l'intégration dans le Groupe.
- (6) Sociétés créées au cours de l'exercice.
- (7) Prise de participation au 1<sup>er</sup> octobre 2006. Aucune donnée comparable pour la société MILLOT SAS, les comptes clos le 31 décembre 2006 étant établis sur 6 mois.
- (8) Société sans activité sur 2006.

## Activité propre de la société MAISONS FRANCE CONFORT S.A.

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

(montants en K€)	31/12/2006	31/12/2005	Variation	
			K€	%
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>200 716</b>	<b>181 307</b>	<b>19 409</b>	<b>10,7%</b>
Résultat d'exploitation	6 749	-1 454	8 203	
Résultat financier	8 937	12 572	-3 635	-28,9%
Résultat courant avant impôts	15 686	11 118	4 569	41,1%
<b>Résultat net</b>	<b>11 417</b>	<b>11 231</b>	<b>186</b>	<b>1,7%</b>

La société MAISONS FRANCE CONFORT dont nous vous demandons d'approuver les comptes sociaux, a réalisé un chiffre d'affaires de 200.716 k€, en progression de 10,7 % et un résultat net de 11.417 k€, en hausse de 1,7 %.

Nous rappelons que dans le cadre d'une restructuration interne du groupe, nos deux filiales de commercialisation 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. Ces 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€.

Au cours du premier semestre 2006, les travaux de mise en place des méthodes et outils de traitement des opérations conformément du règlement CRC 2004-06 (du 23 novembre 2004) relatif à la définition, la comptabilisation et l'évaluation des actifs ont été affinés, ce d'autant plus que les opérations de transmission universelle de patrimoine des sociétés FC PROMOTION et FC PACARA ont modifié l'organisation commerciale du groupe à compter du 1er janvier 2006.

L'ensemble de ces travaux a conduit à la comptabilisation d'une provision pour factures non parvenues avec pour effet de diminuer le résultat net de l'exercice 2006 de 1,4 M€.

Afin d'assurer la bonne lisibilité de l'information financière, des comptes pro forma ont été élaborés présentant les comptes 2005 et 2006 de la société Maisons France Confort. Ces comptes figurent en note 61.

Les retraitements opérés pour l'élaboration des comptes pro-forma se décomposent comme suit :

### *Année 2005*

- Application des dispositions du règlement 2004-06 du Comité de Réglementation Comptable sur la définition, la comptabilisation et l'évaluation des actifs, comme si la société MAISONS FRANCE CONFORT avait toujours appliqué la méthode,
- Intégration des comptes des sociétés FC Promotion et FC Pacara avec les comptes de la société Maisons France Confort comme si ces trois entités étaient fusionnées depuis le 1er janvier 2005.

### *Année 2006*

- Retraitement des impacts résiduels liés à l'application des dispositions du règlement 2004-06 du Comité de Réglementation Comptable sur la définition, la comptabilisation et l'évaluation des actifs.

Ces comptes pro forma peuvent être synthétisés comme suit :

(montants en K€)	31/12/2006	31/12/2005	Variation	
			K€	%
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>200 716</b>	<b>170 079</b>	<b>30 637</b>	<b>18,0%</b>
Résultat d'exploitation	8 773	6 644	2 129	32,0%
Résultat financier	8 937	9 834	-897	-9,1%
Résultat courant avant impôts	17 711	16 478	1 233	7,5%
<b>Résultat net</b>	<b>12 744</b>	<b>13 776</b>	<b>-1 032</b>	<b>-7,5%</b>

Les comptes pro-forma font apparaître une progression du chiffre d'affaires de 18,0 %.

Parallèlement à cette évolution, le résultat d'exploitation progresse de 32%. Ce phénomène est dû :

- une amélioration sensible de notre marge brute,
- une dilution plus importante de nos frais fixes compte tenu de l'évolution de notre activité,
- à l'ajustement de notre provision S.A.V. en 2005 dont l'impact sur les comptes s'établissait à environ 487 K€.

La baisse du résultat financier constatée provient de l'absence de remontée de dividendes de nos filiales de commercialisation fusionnées l'année dernière.

Il convient enfin de souligner que le résultat net intègre la comptabilisation d'une provision pour participation des salariés d'un montant de 892 K€. Aucune participation n'avait été comptabilisée au titre de l'exercice 2005 compte tenu des impacts constatés sur notre résultat fiscal 2005 liés à l'application des dispositions du règlement 2004-06 du Comité de Réglementation Comptable sur la définition, la comptabilisation et l'évaluation des actifs.

Les principales données bilantielles de la société MAISONS FRANCE CONFORT S.A. se résument ainsi :

(montants en K€)	31/12/2006	31/12/2005
Actif immobilisé	44 375	30 973
Stocks	750	347
Créances clients et autres créances	159 961	129 430
Trésorerie	23 129	16 749
<b>Total actif</b>	<b>228 214</b>	<b>177 500</b>
Capitaux propres	45 548	40 114
Provisions	2 830	2 510
Emprunts et dettes financières	17 303	9 927
Avances et acomptes reçues sur commandes	90 553	69 902
Dettes d'exploitation	71 981	55 047
<b>Total passif</b>	<b>228 214</b>	<b>177 500</b>

L'évolution de l'actif immobilisé provient essentiellement de l'acquisition des titres MAISONS DE LA COTE ATLANTIQUE et MILLOT S.A.S.

L'évolution des créances provient de l'évolution de l'activité en corrélation avec l'évolution des avances et acomptes reçus sur commandes en cours.

La trésorerie active reste largement positive et s'établit à 23 129 K€. L'évolution de l'endettement financier provient des nouveaux emprunts contractés pour financer les nouvelles acquisitions de l'exercice.

Notre structure de bilan reste saine avec des capitaux propres de fin d'exercice qui s'élèvent à 45,5 M€ contre 40,1 M€ au 31/12/2005.

### Evolution et perspectives d'avenir

Les perspectives de croissance dynamique et de progression des résultats sont maintenues pour 2007 notamment grâce à l'excellente tenue des prises de commandes, qui offre une très grande visibilité de l'activité à 18 mois.

### Prises de participation de l'exercice

#### **Acquisition de la société Maisons de la Côte Atlantique**

Le 1er janvier 2006, la société Maisons France Confort a fait l'acquisition de 75 % de la société Maisons de la Côte Atlantique, située en région Aquitaine. Cette société possède 100 % des parts de la S.A.R.L. BATISOFT, société de Construction dont l'activité est réalisée exclusivement avec la société MAISONS DE LA COTE ATLANTIQUE.

#### **Acquisition de la société Millot S.A.S.**

Le 1er octobre 2006, la société Maisons France Confort a fait l'acquisition de l'intégralité des 500 actions composant le capital de la société Millot S.A.S, implantée dans le Limousin. Cette société possède 80 % des parts de la S.A.R.L. BATIMO, société de Construction dont l'activité est réalisée exclusivement avec la société MAISONS MILLOT.

### **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 stabilisation à un haut niveau sur l'année 2006 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 4.598 actions au 31 décembre 2006.
  - La stabilisation du cours à un niveau élevé dans l'année 2006 qu'il convient de rapporter à un faible prix moyen d'acquisition et le faible nombre de titres et ne font peser aucun risque sur la société.
- La situation d'endettement net de la société demeure très favorable puisque ce dernier reste négatif.

Le passif financier à plus d'un an représente 22 % des capitaux propres et il est toujours contracté sur une durée courte de 5 ans maximum et par ailleurs exclusivement affecté au 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.

### 1.1.2. Résultats

Nous vous demandons d'approuver les comptes consolidés se soldant par un bénéfice (part du groupe) de 20.205 K€ et les comptes sociaux se soldant par un bénéfice de 11.417 K€.

#### 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 11 416 734,84 € de la façon suivante :

#### Origine :

- Bénéfice de l'exercice	11 416 734,84 €
- Report à nouveau	452 645,17 €

#### Affectation :

- aux actionnaires, à titre de dividendes	8 116 983,81 €
- à la réserve ordinaire	2 000 000,00 €
- au report à nouveau	1 752 396,20 €

<b><u>TOTAUX</u></b>	<b><u>11 869 380,01 €</u></b>	<b><u>11 869 380,01 €</u></b>
----------------------	-------------------------------	-------------------------------

Le dividende revenant à chaque action serait ainsi fixé à 1,17 €.

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.

#### Paiement des dividendes

- Ce dividende sera payable au plus tard le 30 Juin 2007.
- 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.

#### 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) :

<b>EXERCICE</b>	<b>DIVIDENDE DISTRIBUE</b>	<b>AVOIR FISCAL</b>	<b>REVENU REEL</b>
2003 (2.312.531 actions)	1,0	0,5	1,5

Pour les années 2004 et 2005, 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.

<b>Au titre de l'exercice</b>	<b>Revenus éligibles à la réfaction pour les personnes éligibles</b>		<b>Revenus non éligibles à la réfaction</b>
	Dividendes	Autres revenus distribués	
2004	4 046 929,25 € (1,75 € par action)	Néant	Néant
2005	6 035 705,91 € (0,87 € par action)	Néant	Néant

### Les charges non déductibles fiscalement (CGI 39-4)

Nous vous demanderons d'approuver le montant global des dépenses et charges visées par les articles 39-4 du Code Général des Impôts, soit la somme de 379 € et l'impôt correspondant, soit 126 €.

### 1.1.3. Capital de la société

#### Actionnariat de la société

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 2006, 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-INVESTISSEMENT</b>
--------------------------------

---

<b>&gt; 50 %</b>
------------------

---

#### Eléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique (L. 225-100-3)

En application de l'article L. 225-100-3, nous vous précisons les points suivants susceptibles d'avoir une incidence en matière d'offre publique :

- Il n'existe pas de restriction statutaire à l'exercice des droits de vote.
- A la connaissance de la société, il n'existe pas de pactes et autres engagements signés entre actionnaires.
- Il n'existe pas de titre comportant des droits de contrôle spéciaux.
- Il n'existe pas de mécanismes de contrôle prévus dans un éventuel système d'actionnariat du personnel avec des droits de contrôle qui ne sont pas exercés par ce dernier.
- Les règles de nomination et de révocation des membres du conseil d'administration sont les règles légales et statutaires prévues à l'article 13 décrites au paragraphe 7.
- En matière de pouvoirs du conseil d'administration, les délégations en cours sont décrites dans le présent rapport au paragraphe 12 (programme de rachat d'actions) et dans le tableau des délégations d'augmentation du capital en annexe 3.
- La modification des statuts de notre société se fait conformément aux dispositions légales et réglementaires.
- Il n'existe pas d'accords particuliers prévoyant des indemnités en cas de cessation des fonctions de membres du conseil d'administration.

#### Actions d'autocontrôle

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

#### 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 23 mai 2006, la Société n'a procédé, entre le 22 mai 2006 et le 28 février 2007 (dernière information connue à ce jour), à aucune cession en bourse.

Au 28 février 2007, 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 2006 et le 28 février 2007, à l'acquisition en bourse de 121 642 actions au cours moyen de 53,78 € pour un montant total de 6 541.7 k€ hors frais de négociation, et à la cession en bourse de 115 799 actions au cours moyen de 53.34 €, pour un montant total de 6 176.1 k€, hors frais de négociation.

Au 28 février 2007, le nombre d'actions possédées par la société dans le cadre du contrat de liquidité est de 12 843 pour une valeur de 690,6 k€ évalué aux cours d'achat moyen. Au cours de février 2007, ce nombre d'actions, d'une valeur nominale globale de 2,3 k€ représente 0,19 % du capital.

#### 1.1.4. Conseil d'administration et mandataires sociaux

##### Liste des mandats et fonctions exercés par les mandataires

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)
<b>Patrick VANDROMME</b>	Administrateur et P.D.G.	28/05/2002	AGO 2008	NEANT	<ul style="list-style-type: none"> <li>- DG MAISONS DE L'AVENIR</li> <li>- DG OC RESIDENCES</li> <li>- DG MAISONS BERVAL</li> <li>- DG GHPA</li> <li>- DG MJB</li> <li>- DG MJB 18</li> <li>- DG MAISONS HORIZON</li> <li>- DG AZUR et CONSTRUCTION</li> <li>- DG MILLOT SAS</li> <li>- Président MFC PROU-INVESTISSEMENTS</li> </ul>
<b>Philippe VANDROMME</b>	Administrateur et Directeur Général Délégué	18/05/2004	AGO 2010	NEANT	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Président du Directoire NATIXIS GARANTIES</li> <li>- P.D.G. Compagnie Européenne de GARANTIES Immobilières (CEGI)</li> <li>- PDG Financière CEGI (la société a fusionné avec CEGI au 31.12.2006)</li> <li>- Gérant CEGI Vertriebsgesellschaft GmbH (Allemagne)</li> <li>- Gérant CEGI Courtage SNC</li> <li>- Président du Conseil d'administration SACCEF</li> <li>- Administrateur de SOCAMAB Assurances</li> </ul>
<b>Christian LOUIS VICTOR</b>	Administrateur	18/05/2001	AGO 2007	NEANT	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gérant CLV Développement</li> <li>- Administrateur CIFA (Compagnie Immobilière et Financière d'Aquitaine)</li> <li>- Administrateur Maisons C.L.I.O.</li> <li>- Administrateur Financière Quarre SA</li> <li>- Administrateur A.C. Métal</li> <li>- Administrateur SURASSUR S.A., société luxembourgeoise de Réassurance (Groupe Caisse Nationale des Caisses d'Epargne)</li> <li>- Membre du Conseil de surveillance de G.C.E. Immobilier (Caisse d'Epargne)</li> </ul>
<b>Willi MUSSMANN</b>	Administrateur	23/05/2006	AGO 2012	NEANT	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Associé dans une société spécialisée dans le conseil et la direction d'entreprises</li> </ul>
<b>Gilberte DUC</b>	Administrateur	28/05/2002	AGO 2008	NEANT	

## Nominations, renouvellements

Nous vous invitons à renouveler, pour une durée de six années qui expireront en 2013 lors de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice écoulé, le mandat de Monsieur Christian LOUIS VICTOR.

## 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.

## Rémunérations des mandataires

Mandataires (quelle que soit la durée du mandat pendant l'exercice)	Dans la société			Dans les sociétés contrôlées	
	Rémunérations		Avantages en nature	Rémunérations	Avantages en nature
	Au titre du mandat	Autres rémunérations			
Monsieur Patrick VANDROMME P.D.G.	Rémunération 2006 120,8 k€	Jetons présence 915 €	NEANT	NEANT	NEANT
	Intéressement 2005 versé sur 2006 454,3 k€				
Monsieur Philippe VANDROMME Directeur Général	Rémunération 2006 102,5 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.

### 1.1.5. 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.

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

L'assemblée générale mixte réunie le 26 mai 2005 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.

## **1.1.7. 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.

## **1.1.8. Commissaires aux comptes**

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

## **1.1.9. Conventions réglementées**

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 2006, ainsi qu'aux Commissaires aux Comptes pour l'accomplissement de leur mission qu'ils vous relatent dans leur rapport général.

#### **1.1.10. Points divers : 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 23 Mai 2006.

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**

### **1.2.1. Autorisation de réduction de capital (renouvellement)**

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.

### **1.2.2. Autorisations d'augmentation de capital (en cours)**

Les autorisations conférées à votre Conseil d'Administration pour augmenter le capital avec maintien ou avec suppression du droit préférentiel de souscription par l'assemblée générale du 23 mai 2006 sont valablement en cours jusqu'au 23 juillet 2008.

### **1.2.3. Augmentation de capital réservée aux adhérents d'un PEE (renouvellement)**

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.

Nous vous proposons en conséquence de renouveler cette autorisation pour une nouvelle période de 26 mois qui expirera le 15 juillet 2009.

### **1.2.4. Autorisation de convertir des options**

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.

### **1.2.5. Autorisation d'augmenter le capital social en vue de rémunérer des apports en nature (renouvellement)**

L'autorisation conférée au conseil d'administration en 2005 pour une durée de 26 mois expire le 26 juillet 2007, il vous est proposé de la renouveler pour une durée de 26 mois qui expirera le 15 juillet 2009.

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

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.**

1. Effectif total de la société au 31 décembre 2006 : 549 répartis en :  
  
15 CDD et 534 CDI
2. 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.
3. Les rémunérations se sont élevées à 16.297 k€ contre 9.366 k€, soit + 74 % et les charges sociales correspondantes se sont élevées à 9.251 k€ contre 6.560 k€. Cette forte évolution est liée aux transmissions universelles de patrimoine intervenue le 31.12.2005 avec les deux filiales de commercialisation FC PROMOTION et FC PACARA.
4. **Formation** : Les dépenses affectées à la formation se sont élevées à 426 k€, montant nettement supérieur à celui de 2005 (170 K€).
5. **Travailleurs handicapés** : Les dispositions concernant l'insertion des travailleurs handicapés sont respectées dans l'entreprise.
6. **Œuvres sociales** : En 2006, il a été versé au C.E. 93 k€ contre 58 k€ en 2005.
7. La sous-traitance s'est élevée à 100,3 M€, représentant 50 % 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**

1. Effectif total du Groupe au 31 décembre 2006 : 1 041 répartis en :  
  
21 CDD et 1 020 CDI
2. Les rémunérations se sont élevées à 35 089 k€ contre 25 865 k€, soit + 35,6 % (ces rémunérations incluent la participation provisionnée dans les comptes 2006 pour un montant de 892 K€). Les charges sociales correspondantes se sont élevées à 18 473 k€ contre 13 631 k€.
3. La sous-traitance s'est élevée à 202,5 M€, représentant 47,7 % 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.

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

En €	Date de l'AGE	Durée de validité (mois)	Date d'expiration de la délégation	Montant autorisé	Augment. réalisée(s) les années précédentes	Augment. réalisée(s) au cours de l'exercice	Montant résiduel au jour de l'étab. du présent tableau
Autorisation d'augmenter le capital avec maintien du DPS	23/05/06	26	23/7/08	312 500 €	0	0	312 500 €
Autorisation d'augmenter le capital avec suppression du DPS	23/05/06	26	23/7/08	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	0/1/00	0	0	0	0
Autorisation d'augmenter le capital avec suppression du DPS en faveur des adhérents d'un PEE	26/05/05	26	29/7/07	37 500 €	0	0	37 500 €
Autorisation d'augmenter le capital avec suppression du DPS en faveur de ... (catégorie de personnes)	NON		0/1/00	0	0	0	0
Autoriser d'augmenter le capital en rémunération d'un apport de titres	26/05/05	26	26/7/07	125 000 €	0	0	125 000 €
Autorisation d'émettre des options de souscription d'actions	26/05/05	38	26/7/09	-	-	-	-
Autorisation d'attribuer des actions gratuites à émettre	26/05/05	38	26/7/09	37 500 €	0	0	37 500 €
Autorisation d'augmentation de capital pour rémunérer des apports en nature de VMDACC	26/05/05	26	26/7/07	37 500 €	0	0	37 500 €

## Résultat de la société MAISONS FRANCE CONFORT S.A. au cours des cinq derniers exercices

NATURE DES INDICATIONS	EXERCICE 2002	EXERCICE 2003	EXERCICE 2004	EXERCICE 2005	EXERCICE 2006
<b>I - Capital en fin d'exercice</b>					
Capital social	1 250 000	1 250 000	1 250 000	1 250 000	1 250 000
Nombre des actions ordinaires existantes	2 312 531	2 312 531	2 312 531	6 937 593	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	124 380 068	138 351 830	153 684 394	181 306 556	200 715 854
Résultat avant impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	6 914 472	8 438 475	13 697 577	10 069 641	16 603 868
Impôts sur les bénéfices	1 200 750	1 322 101	1 788 432	-177 244	3 152 200
Participation des salariés due au titre de l'exercice	293 791	298 820	367 467	0	891 939
Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	4 598 203	6 073 717	10 250 550	11 230 507	11 416 735
Résultat distribué	1 641 897	2 312 531	4 046 929	6 035 706	8 116 984
<b>III - Résultats par action</b>					
Résultat après impôts, participation des salariés mais avant dotations aux amortissements et provisions	2,34 €	2,94 €	4,99 €	1,48 €	1,81 €
Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	1,99 €	2,62 €	4,43 €	1,62 €	1,65 €
Dividende attribué à chaque action (a)	0,71 €	1,00 €	1,75 €	0,87 €	1,17 €
<b>IV - Personnel</b>					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	318	344	355	442	525
Montant de la masse salariale de l'exercice	6 971 858	7 894 674	8 308 574	9 365 861	16 296 540
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, oeuvres sociales, etc.)	4 266 657	4 865 834	5 273 221	6 560 140	9 250 549

# Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés

Exercice clos le 31 décembre 2006

Mesdames, Messieurs,

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

## 1 Conventions et engagements autorisés au cours de l'exercice

Il ne nous appartient pas de rechercher l'existence de conventions ou engagements, mais de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles de ceux 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 R.225-31 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention ni d'aucun engagement visés aux articles L.225-38, L.225-22-1 et L.225-42-1 du Code de commerce.

## 2 Conventions et engagements approuvés au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie durant l'exercice

Par ailleurs, en application du Code de Commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions et engagements suivants, approuvés au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours du dernier exercice.

- Nature et objet :  
Rente viagère en contrepartie d'une acquisition 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 œuvre de diligences destinées à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de bases dont elles sont issues.

Alençon et Caen, le 30 avril 2007  
Les Commissaires aux Comptes

KPMG Audit  
Département de KPMG S.A.

Socogec Inextenso

Thierry LEFEVRE  
Associé

Yves GOUHIR  
Associé

Alain MUELLE  
Associé

Eric PIOU  
Associé

## 2. COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2006

### BILAN

<b>ACTIF</b> (en K€)	<i>Annexe</i>	<b>31/12/2006</b>	<b>31/12/2005</b>
		<b>Net</b>	<b>Net</b>
Immobilisations incorporelles	<i>2.4 &amp; 4.1</i>	1 851	1 635
Goodwill	<i>2.5 &amp; 4.2</i>	17 314	9 634
Immobilisations corporelles	<i>2.6 &amp; 4.3</i>	9 585	6 328
Participations entreprises associées	<i>4.4</i>	466	71
Autres actifs financiers	<i>2.3, 2.9 &amp; 4.5</i>	631	496
Impôts différés	<i>2.15 &amp; 4.6</i>	766	923
<b>TOTAL ACTIFS NON COURANTS</b>		<b>30 613</b>	<b>19 088</b>
Stocks et en-cours	<i>2.7 &amp; 4.7</i>	7 952	3 999
Créances clients	<i>2.8, 2.9 &amp; 4.8</i>	82 504	58 238
Créances diverses	<i>4.9</i>	44 492	37 989
Actifs d'impôts courants	<i>2.15</i>	0	1 742
Trésorerie et équivalent de trésorerie	<i>2.3 &amp; 4.10</i>	69 374	51 439
<b>TOTAL ACTIFS COURANTS</b>		<b>204 321</b>	<b>153 407</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>234 934</b>	<b>172 494</b>
<b>PASSIF</b> (en K€)	<i>Annexe</i>	<b>31/12/2006</b>	<b>31/12/2005</b>
		<b>Net</b>	<b>Net</b>
Capital	<i>2.10 &amp; 4.11</i>	1 250	1 250
Primes et réserves	<i>2.10 &amp; 4.11</i>	36 839	27 341
Résultat consolidé de l'exercice	<i>2.10 &amp; 4.11</i>	20 205	15 036
<b>Total capitaux propres part du groupe</b>		<b>58 294</b>	<b>43 627</b>
Intérêts hors groupe dans les réserves	<i>2.10 &amp; 4.11</i>	1 065	2
Intérêts hors groupe dans le résultat	<i>2.10 &amp; 4.11</i>	698	3
<b>Part des intérêts minoritaires dans les capitaux propres</b>		<b>1 763</b>	<b>5</b>
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>		<b>60 057</b>	<b>43 632</b>
Impôts différés passifs	<i>2.15 &amp; 4.12</i>	74	126
Passifs financiers - part à plus d'un an	<i>4.13</i>	11 417	4 989
Provisions non courantes	<i>2.11 &amp; 4.14</i>	67	59
<b>TOTAL PASSIFS NON COURANTS</b>		<b>11 558</b>	<b>5 174</b>
Provisions courantes	<i>2.11 &amp; 4.15</i>	4 350	3 638
Passifs financiers à court-terme	<i>4.13</i>	7 477	5 724
Dettes sur contrats en cours	<i>2.12 &amp; 4.16</i>	9 872	7 894
Fournisseurs et comptes rattachés	<i>4.17</i>	80 063	62 147
Passifs d'impôt courant	<i>2.15</i>	5 510	0
Autres dettes fiscales et sociales	<i>4.18</i>	54 824	42 384
Autres créiteurs courants	<i>4.19</i>	1 222	1 902
<b>TOTAL PASSIFS COURANTS</b>		<b>163 319</b>	<b>123 689</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>		<b>234 934</b>	<b>172 494</b>

## COMPTE DE RESULTAT

(K€)	Annexe	31/12/2006		31/12/2005		VARIATION	
		K€	% CA	K€	% CA	K€	%
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES</b>	<b>2.12 &amp; 5.1</b>	<b>424 982</b>	<b>100,00%</b>	<b>326 889</b>	<b>100,00%</b>	<b>98 093</b>	<b>30,00%</b>
Autres produits d'activité		128	0,00%	150	0,00%	-22	-14,50%
Achats consommés	<b>5.2</b>	-334 785	-78,80%	-260 913	-79,80%	-73 872	28,30%
Charges de personnel	<b>5.3</b>	-53 562	-12,60%	-39 495	-12,10%	-14 067	35,60%
Impôts et taxes	<b>5.4</b>	-3 564	-0,80%	-2 204	-0,70%	-1 360	61,70%
Dotations aux amortissements		-1 289	-0,30%	-871	-0,30%	-417	47,90%
Dotations aux provisions nettes		-821	-0,20%	-1 141	-0,30%	320	-28,10%
Autres produits et charges d'exploitation		-157	0,00%	103	0,00%	-260	-252,50%
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>		<b>30 932</b>	<b>7,30%</b>	<b>22 516</b>	<b>6,90%</b>	<b>8 416</b>	<b>37,40%</b>
Coût de l'endettement financier	<b>2.14</b>	-731	-0,20%	-412	-0,10%	-319	77,30%
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie		1 523	0,40%	914	0,30%	609	66,60%
<b>RESULTAT FINANCIER</b>		<b>792</b>	<b>0,20%</b>	<b>502</b>	<b>0,20%</b>	<b>290</b>	<b>57,90%</b>
Charge d'impôt	<b>2.15 &amp; 5.5</b>	-10 852	-2,60%	-7 963	-2,40%	-2 889	36,30%
<b>RESULTAT NET DES SOCIETES INTEGrees</b>		<b>20 873</b>	<b>4,90%</b>	<b>15 055</b>	<b>4,60%</b>	<b>5 818</b>	<b>38,60%</b>
Quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence		30		51		-21	-40,70%
<b>RESULTAT</b>		<b>20 903</b>	<b>4,90%</b>	<b>15 106</b>	<b>4,60%</b>	<b>5 797</b>	<b>38,40%</b>
dont résultat groupe		20 205		15 103		5 102	33,80%
dont résultat hors groupe		698		3		695	
Résultat par action (en €)	<b>2.16</b>						
- Résultat net par action		2,94		2,2		0,74	33,80%
- Résultat net dilué par action		2,94		2,2		0,74	33,80%

## TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE

(En K€)	Exercice 2006	Exercice 2005
<b>Résultat net consolidé (y compris minoritaires)</b>	<b>20 903</b>	<b>15 106</b>
+/- Dotations nettes aux amortissements et provisions (à l'exclusion de celles liées à l'actif circulant)	1 727	1 861
+/- 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	2	-33
+/- Profits et pertes de dilution		
+/- Quote-part de résultat liée aux sociétés mises en équivalence	-30	-51
- Dividendes (titres non consolidés)		
<b>Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt</b>	<b>22 602</b>	<b>16 882</b>
+ Coût de l'endettement financier net	-792	-502
+/- Charges d'impôt (y compris impôts différés)	10 852	7 928
<b>Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt (A)</b>	<b>32 662</b>	<b>24 309</b>
- Impôts versés (B)	-11 467	-5 821
+/- Variation du BFR lié à l'activité (C)	4 872	-3 704
<b>FLUX DE TRESORERIE GENERE PAR L'ACTIVITE (D) = (A + B + C)</b>	<b>26 066</b>	<b>14 784</b>
- Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	-3 848	-1 941
+ Encaissements liés aux cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	110	78
- Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations financières	-134	-86
+ Encaissements liés aux cessions d'immobilisations financières	956	25
+/- Incidence des variations de périmètre	-8 133	-108
+ 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>-11 049</b>	<b>-2 031</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	444	-299
- Dividendes mis en paiement au cours de l'exercice		
- Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	-5 983	-4 013
- Dividendes versés aux minoritaires de sociétés intégrées	-2	-2
+ Encaissements liés aux nouveaux emprunts	11 464	3 615
- Remboursements d'emprunts (y compris contrat de location financement)	-4 236	-2 876
- Intérêts financiers nets versés (y compris contrat de location financement)	792	502
+/- Autres flux liés aux opérations de financement		
<b>FLUX NET DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT (F)</b>	<b>2 481</b>	<b>-3 074</b>
+/- Incidence des variations des cours des devises (G)		
<b>VARIATION DE LA TRESORERIE NETTE (D + E + F + G)</b>	<b>17 498</b>	<b>9 679</b>
<b>TRESORERIE AU DEBUT DE L'EXERCICE</b>	<b>50 047</b>	<b>40 368</b>
+/- Variation de la trésorerie	17 498	9 679
<b>TRESORERIE A LA CLOTURE DE L'EXERCICE</b>	<b>67 545</b>	<b>50 047</b>
<i>dont trésorerie active</i>	<i>69 374</i>	<i>51 439</i>
<i>dont trésorerie passive (concours bancaires courants)</i>	<i>-1 829</i>	<i>-1 392</i>

## TABLEAU DE VARIATION DES 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	Minoritaires	Total
<b>Capitaux propres 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 actions propres			-299			-299		-299
Dividendes				-4 013		-4 013	-1	-4 014
Résultat de l'ensemble consolidé 2005				15 102		15 102	2	15 105
Variations de périmètre				18		18		18
Autres mouvements (1)				-1 393		-1 393		-1 393
<b>Capitaux propres au 31/12/2005</b>	<b>1 250</b>	<b>7 021</b>	<b>-771</b>	<b>36 127</b>	<b>-</b>	<b>43 627</b>	<b>5</b>	<b>43 632</b>
Opérations sur capital								
Paiements fondés sur des actions								
Opérations sur actions propres			444			444		444
Dividendes				-5 983		-5 983	-2	-5 984
Résultat de l'ensemble consolidé 2006				20 205		20 205	698	20 903
Variations de périmètre							1 062	1 062
<b>Capitaux propres au 31/12/2006</b>	<b>1 250</b>	<b>7 021</b>	<b>-326</b>	<b>50 350</b>	<b>-</b>	<b>58 294</b>	<b>1 763</b>	<b>60 057</b>

(1) correction d'erreur relative à la transition aux normes I.F.R.S. relatée dans la note 4.11

# ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDÉS

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

### 1.1 Entité présentant les états financiers

MAISONS FRANCE CONFORT S.A. est une entreprise domiciliée en France. Le siège social de la Société est situé 2, route d'Ancinnes – 61000 ALENCON. Les états financiers consolidés de la Société pour l'exercice clos le 31 décembre 2006 comprennent la Société et ses filiales (l'ensemble désigné comme « le Groupe ») et la quote-part du Groupe dans les entreprises associées ou sous contrôle conjoint.

L'activité du Groupe consiste principalement en la construction de maisons individuelles.

### 1.2 Déclaration de conformité

Les états financiers consolidés ont été établis en conformité avec les IFRS telles qu'adoptées dans l'Union Européenne.

Celles-ci sont identiques à celles utilisées et décrites dans les états financiers au 31 décembre 2005, et complétées par les dispositions des normes et interprétations dont l'application est obligatoire pour la première fois sur l'exercice 2006. Celles-ci portent sur :

- la révision de la norme IAS 19 relative aux avantages du personnel et concernant les écarts actuariels ainsi que les régimes groupe,
- les révisions de la norme IAS 39 relative aux instruments financiers et concernant la couverture de flux de trésorerie au titre des transactions intra-groupe futures, d'une part ainsi que les conditions de l'utilisation de l'option juste valeur d'autre part,
- les révisions de la norme IAS 39 relative aux instruments financiers et de la norme IFRS 4 relative aux contrats d'assurance et portant sur les contrats de garantie financière,
- l'amendement de la norme IAS 21 relative à un investissement net dans une entité étrangère,
- l'interprétation IFRIC 4 qui porte sur les conditions permettant de déterminer si un accord contient une location,
- l'interprétation IFRIC 6 relative aux coûts unitaires supportés pour l'élimination des déchets d'équipements électriques et électroniques ménagers (DEEE ménagers), plus communément appelée "visible fee" ou "éco-participation".

L'application de ces nouvelles dispositions n'a pas eu d'impact significatif sur la période.

Par ailleurs, il est rappelé que le Groupe MFC n'applique pas les normes, interprétations et amendements dont l'application n'est qu'optionnelle sur l'exercice : voir note 2.18.

Les états financiers ont été arrêtés par le conseil d'administration du 28 mars 2007 et seront soumis pour approbation à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire du 15 mai 2007.

### 1.3 Base de préparation des états financiers

Les états financiers consolidés sont présentés en euro qui est la monnaie fonctionnelle de la Société. Toutes les données financières présentées en euro sont arrondies au millier d'euros le plus proche.

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 (principalement les valeurs mobilières de placement). Les méthodes utilisées pour évaluer les justes valeurs sont examinées en note 2.3.

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 valeurs réelles peuvent être différentes des valeurs estimées.

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 et de toutes périodes ultérieures affectées.

Plus spécifiquement, les informations sur les principales sources d'incertitude relatives aux estimations et les jugements exercés pour appliquer les méthodes comptables, qui ont l'impact le plus significatif sur les montants comptabilisés dans les états financiers, sont décrites dans les notes suivantes :

- l'évaluation des travaux en cours sur les contrats de construction (note 2.12),
- les provisions pour risques et charges (note 2.11),
- les tests de dépréciation des écarts d'acquisition et autres éléments incorporels (note 4.1 & 4.2).

## 2 PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES

Les méthodes comptables exposées ci-dessous ont été appliquées d'une façon permanente à l'ensemble des périodes présentées dans les états financiers consolidés, et d'une manière uniforme par les entités du Groupe.

### 2.1 Principes de consolidation

#### Filiales

Les sociétés sur lesquelles MAISONS FRANCE CONFORT exerce un contrôle sont consolidées par intégration globale. Le contrôle 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 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. 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

#### Instruments financiers non dérivés

Les instruments financiers non dérivés comprennent les placements dans des instruments de capitaux propres et les titres d'emprunts, les créances et autres débiteurs, la trésorerie et les équivalents de trésorerie, les prêts et emprunts, et les fournisseurs et autres créditeurs.

Les instruments financiers non dérivés sont comptabilisés initialement à la juste valeur, majorés, pour les instruments qui ne sont pas à la juste valeur par le biais du compte de résultat, des coûts de transaction directement attribuables. Postérieurement à la comptabilisation initiale, les instruments financiers non dérivés sont évalués comme décrit ci-dessous.

Un instrument financier est comptabilisé si le Groupe devient partie aux dispositions contractuelles de l'instrument. Les actifs financiers sont décomptabilisés si les droits contractuels du Groupe de recevoir les flux de trésorerie liés aux actifs financiers arrivent à expiration ou si le Groupe transfère l'actif financier à une autre partie sans en conserver le contrôle ou la quasi-totalité des risques et avantages. Les achats et les ventes « normalisés d'actifs financiers » sont comptabilisés à la date de transaction, i.e. la date à laquelle le Groupe s'engage à acheter ou vendre l'actif. Les passifs financiers sont décomptabilisés si les obligations du Groupe spécifiées au contrat arrivent à expiration ou ont été éteintes ou annulées.

La trésorerie et les équivalents de trésorerie comprennent les fonds en caisse et les dépôts à vue. 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.

La comptabilisation des produits et charges financiers est analysée en note 2.19.

#### *Placements détenus jusqu'à leur échéance*

Lorsque le Groupe a l'intention et la capacité de détenir des titres d'emprunt jusqu'à l'échéance, ils sont classés en tant que placements détenus jusqu'à leur échéance. Après leur comptabilisation initiale, les placements détenus jusqu'à leur échéance sont évalués au coût amorti, selon la méthode du taux d'intérêt effectif, diminué du montant d'éventuelles pertes de valeur.

#### *Actifs financiers disponibles à la vente*

Les placements du Groupe en titres de capitaux propres et en certains titres d'emprunts sont classés en tant qu'actifs disponibles à la vente. Après leur comptabilisation initiale, ils sont évalués à la juste valeur et toute variation en résultant est comptabilisée directement en capitaux propres, à l'exception du montant des pertes de valeur et, pour les éléments monétaires disponibles à la vente, des écarts de change. Lorsque ces placements sont décomptabilisés, le cumul des profits ou pertes comptabilisé en capitaux propres est transféré en résultat.

#### *Les placements à la juste valeur par le biais du compte de résultat*

Un instrument est classé en tant que placement à la juste valeur par le biais du compte de résultat s'il est détenu à des fins de transactions ou désigné comme tel lors de sa comptabilisation initiale. Les instruments financiers sont désignés comme étant à la juste valeur par le biais du compte de résultat si le Groupe gère de tels placements et prend les décisions d'achat et de vente sur la base de leur juste valeur. Lors de leur comptabilisation initiale, les coûts de transaction directement attribuables sont comptabilisés en résultat

lorsqu'ils sont encourus. Les instruments financiers à la juste valeur par le biais du compte de résultat sont évalués à la juste valeur, et toute variation en résultant est comptabilisée en résultat.

#### *Autres*

Les autres instruments financiers non dérivés sont évalués au coût amorti selon la méthode du taux d'intérêt effectif, minoré du montant des pertes de valeur. Les transactions en monnaie étrangère sont enregistrées en appliquant le cours de change en vigueur à la date de transaction.

### **Instruments financiers dérivés**

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

### **Instruments financiers composés**

Le Groupe n'utilise aucun instrument financier composé.

### **Capital**

Le Groupe n'utilise aucun instrument financier composé.

#### *Actions ordinaires*

Les coûts accessoires directement attribuables à l'émission d'actions ordinaires ou d'options sur actions sont comptabilisés en déduction des capitaux propres.

#### *Actions préférentielles*

Toutes les actions composant le capital social du Groupe sont des actions ordinaires.

#### *Rachat d'instruments de capitaux propres*

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 diminution des capitaux propres. Les actions rachetées sont classées en tant qu'actions propres et déduites des capitaux propres.

## **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 Goodwill

Les écarts d'acquisition (y compris négatifs) résultent de l'acquisition des filiales, entreprises associées et coentreprises.

### Acquisitions antérieures au 1er janvier 2004

Lors de sa transition aux IFRS, le Groupe a choisi de ne retenir que les regroupements d'entreprises qui ont lieu à compter du 1er janvier 2004. Pour les acquisitions antérieures au 1er janvier 2004, le goodwill représente le montant net comptabilisé selon le référentiel comptable antérieur du Groupe.

### Acquisitions réalisées à compter du 1er janvier 2004

S'agissant des acquisitions d'entreprises ayant eu lieu à compter du 1er janvier 2004, le goodwill représente la différence entre le coût d'acquisition et la part d'intérêt du Groupe dans la juste valeur nette des actifs, passifs et passifs éventuels identifiables acquis. Lorsqu'il en résulte une différence négative (goodwill négatif), elle est comptabilisée immédiatement en résultat.

### Acquisitions d'intérêts minoritaires

Le goodwill résultant de l'acquisition d'intérêts minoritaires d'une filiale représente la différence entre le coût de l'investissement complémentaire et la valeur comptable des actifs nets acquis à la date d'échange. Le goodwill relatif aux intérêts minoritaires est appréhendé dans les comptes consolidés du groupe, dès lors qu'il est possible de le chiffrer avec suffisamment de précision.

### Evaluation ultérieure

Le goodwill est évalué à son coût, diminué du cumul des pertes de valeur. S'agissant des entreprises mises en équivalence, la valeur comptable du goodwill est incluse dans la valeur comptable de la participation.

## 2.6 Immobilisations corporelles

### Comptabilisation et évaluation

Une immobilisation corporelle est évaluée au coût diminué du cumul des amortissements (voir ci-dessous) et du cumul des pertes de valeur (voir méthode comptable décrite en 2.9). Le coût des immobilisations corporelles au 1er janvier 2004, date de transition aux IFRS, a été déterminé par référence à leur valeur nette comptable à cette date. Aucune revalorisation des biens immobiliers n'a été opérée.

Le coût comprend les dépenses directement attribuables à l'acquisition de l'actif. 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.

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

### 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".

### Coûts ultérieurs

Le coût de remplacement d'un composant d'une immobilisation corporelle est comptabilisé dans la valeur comptable de cette immobilisation s'il est probable que les avantages économiques futurs associés à cet actif iront au Groupe et son coût peut être évalué de façon fiable. Les coûts d'entretien courant et de maintenance sont comptabilisés en charges au moment où ils sont encourus.

### 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 actifs loués sont amortis sur la plus courte de la durée du contrat de location et de leur durée d'utilité. Les terrains ne sont pas amortis. Les durées d'utilité estimées pour la période en cours et la période comparative sont les suivantes :

Type d'immobilisations	Mode	Durée
Constructions sur sol propre	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

Les modes d'amortissement, les durées d'utilité et les valeurs résiduelles sont révisés à chaque clôture.

## 2.7 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.

## 2.8 Contrats de construction en cours

Les contrats de construction en cours sont comptabilisés selon la méthode telle que définie au paragraphe 2.12. 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).

## 2.9 Dépréciation

### Actifs financiers

Le Groupe considère qu'un actif financier est déprécié s'il existe des indications objectives qu'un ou plusieurs événements ont eu un impact négatif sur les flux de trésorerie futurs estimés de l'actif.

La perte de valeur d'un actif financier évalué au coût amorti correspond à la différence entre sa valeur comptable et la valeur des flux de trésorerie futurs estimés, actualisée au taux d'intérêt effectif d'origine des actifs financiers. La perte de valeur d'un actif financier disponible à la vente est calculée par référence à sa juste valeur actuelle.

Un test de dépréciation est réalisé, sur une base individuelle, pour chaque actif financier significatif. Les autres actifs sont testés par groupes ayant des caractéristiques de risques de crédit similaires.

Les pertes de valeur sont comptabilisées en résultat. S'agissant des actifs disponibles à la vente, toute perte cumulée qui avait été antérieurement comptabilisée en capitaux propres est transférée en résultat.

La perte de valeur est reprise si la reprise peut être objectivement liée à un événement survenant après la comptabilisation de la dépréciation. Pour les actifs financiers évalués au coût amorti et les actifs financiers disponibles à la vente qui représentent des titres d'emprunts, la reprise est comptabilisée en résultat. Pour les actifs financiers disponibles à la vente qui représentent des titres de capitaux propres,

la reprise est comptabilisée directement en capitaux propres.

### Actifs non financiers

Les valeurs comptables des actifs non-financiers du Groupe, autres que les stocks et les actifs d'impôt différé sont examinées 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.

Pour les écarts d'acquisition, les immobilisations incorporelles à durée d'utilité indéterminée ou 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.

Une unité génératrice de trésorerie est le plus petit groupe identifiable d'actifs qui génère des entrées de trésorerie largement indépendantes des entrées de trésorerie générées par d'autres actifs ou groupes d'actifs. Les pertes de valeur sont comptabilisées dans le compte de résultat.

Une perte de valeur comptabilisée au titre d'une unité génératrice de trésorerie (d'un groupe d'unités) est affectée d'abord à la réduction de la valeur comptable de tout goodwill 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).

### Calcul de la valeur recouvrable

La valeur recouvrable d'un actif ou d'une unité génératrice de trésorerie est la valeur la plus élevée entre leur valeur d'utilité et leur juste valeur diminuée des coûts de la vente. Pour apprécier la valeur d'utilité, les flux de trésorerie futurs estimés sont actualisés au taux, avant impôt, qui reflète l'appréciation courante du marché de la valeur temps de l'argent et des risques spécifiques à l'actif.

### Reprise de la perte de valeur

Une perte de valeur comptabilisée au titre d'un goodwill ne peut pas être reprise. Pour les autres actifs, le Groupe apprécie à chaque date de clôture s'il existe une indication que des pertes de valeurs comptabilisées au cours de périodes antérieures ont diminué ou n'existent plus. Une perte de valeur 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.

## 2.10 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.

## 2.11 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.

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.

## 2.12 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.

### 2.13 Paiements au titre de contrats de location

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 charges sur la durée du contrat de location.

Les paiements minimaux au titre d'un contrat de location-financement sont ventilés entre charge financière et amortissement de la dette.

La charge financière est affectée à chaque période couverte par le contrat de location de manière à obtenir un taux d'intérêt périodique constant à appliquer au solde de la dette restant dû.

Les paiements conditionnels sont comptabilisés en modifiant les paiements minimaux sur la durée restant à courir du contrat lorsque l'ajustement du montant du loyer est confirmé.

### 2.14 Produits et charges financiers

Le résultat financier 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 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 la 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.

### 2.15 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,
- tout ajustement du montant de l'impôt exigible au titre des périodes précédentes.

L'impôt différé est déterminé et comptabilisé 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 :

- la comptabilisation initiale du goodwill,
- 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 et des co-entreprises dans la mesure où elles ne s'inverseront pas dans un avenir prévisible.

Les actifs et passifs d'impôt différé sont évalués aux taux d'impôts dont l'application est attendue sur la période au cours de laquelle l'actif sera réalisé et le passif réglé, sur la base des réglementations fiscales qui ont été adoptées ou quasi adoptées 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 la différence temporelle correspondante pourra être imputée.

Les actifs d'impôts différés sont examinés à chaque date de clôture et sont réduits dans la proportion 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.

### 2.16 Résultat net par action

Le Groupe présente un résultat par action de base et dilué pour ses actions ordinaires.

Le résultat par action de base est calculé en divisant le résultat attribuable aux porteurs d'actions ordinaires de la Société par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours la période.

Le résultat par action dilué est déterminé en ajustant le résultat attribuable aux porteurs d'actions ordinaires et le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation des effets de toutes les actions ordinaires potentielles dilutives, qui comprennent les obligations convertibles et les options sur actions attribuées aux membres du personnel.

### 2.17 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 exerce une activité limitée de promotion immobilière dont l'activité en termes de chiffre d'affaires et de résultat est relatée en note 5.1.

Notre groupe exerce son activité exclusivement en France dans des départements non exposés à des risques ou une rentabilité différente et n'a donc pas lieu de fournir une information par secteur d'activité.

### 2.18 Nouvelles normes et interprétations non encore appliquées

De nouvelles normes, amendements de normes et interprétations ne sont pas encore en vigueur pour les exercices clôturant le 31 décembre 2006, et n'ont pas été appliqués pour la préparation des états financiers consolidés :

- IFRS 7 « Instruments financiers : informations à fournir » et l'amendement d'IAS 1 « Présentation des états financiers : informations à fournir sur le capital » imposent de fournir des informations plus étendues sur l'importance des instruments financiers sur la situation et la performance financière d'une entité, et des informations qualitatives et quantitatives sur la nature et l'étendue des risques. IFRS 7 et IAS 1 amendé, dont l'application sera obligatoire dans les états financiers 2007 du Groupe, conduiront à des informations additionnelles plus approfondies sur les instruments financiers et le capital du groupe.
- IFRIC 7 « Modalités pratiques de retraitement des états financiers selon IAS 29, Information financière dans les économies hyperinflationnistes » porte sur l'application d'IAS 29 lorsqu'une économie devient hyperinflationniste pour la première fois et en particulier sur la comptabilisation des impôts différés. IFRIC 7, dont l'application sera obligatoire dans les états financiers 2007 du Groupe, ne devrait pas avoir d'impact sur les états financiers consolidés.
- IFRIC 8 « Champ d'application d'IFRS 2, Paiements fondés sur des actions » porte sur la comptabilisation des transactions dont le paiement est fondé sur des actions, pour lesquelles tout ou partie des biens ou services reçus ne sont pas spécifiquement identifiés. IFRIC 8 sera d'application obligatoire dans les états financiers 2007 du Groupe, de façon rétrospective. Le Groupe n'a pas encore déterminé l'impact potentiel de cette interprétation.
- IFRIC 9 « Réexamen des dérivés incorporés » impose à une entité de réexaminer si un dérivé incorporé devrait être séparé du contrat hôte sous-jacent en cas uniquement de modifications du contrat. IFRIC 9, dont l'application sera obligatoire dans les états financiers 2007 du Groupe, ne devrait pas avoir d'impact sur les états financiers consolidés.
- IFRIC 10 « Information financière intermédiaire et pertes de valeur » interdit de reprendre une perte de valeur comptabilisée au cours d'une période intérimaire antérieure au titre d'un goodwill, d'un placement dans un instrument de capitaux propres ou d'un actif financier évalué au coût. IFRIC 10 sera d'application obligatoire dans les états financiers 2007 du Groupe, et s'appliquera aux goodwill, aux placements dans un instrument de capitaux propres ou aux actifs financiers évalués au coût prospectivement à compter de la date à laquelle le Groupe a appliqué pour la première fois les critères d'évaluation d'IAS 36 et d'IAS 39 (i.e. 1er janvier 2004). L'application d'IFRIC 10 ne devrait pas avoir d'impact sur les états financiers consolidés.
- IFRIC 11 « IFRS 2 Transactions de groupe et transactions portant sur des actions propres » relative notamment aux transactions dans lesquelles une entité attribue à des membres du personnel des droits sur les propres instruments de capitaux de propres de l'entité.

### 3 INFORMATIONS RELATIVES AU PERIMETRE DE CONSOLIDATION

#### 3.1 Liste des sociétés consolidées au 31 décembre 2006

Raison sociale	Activité	Siège	Siret	% Intérêt	Méthode de conso.
Maisons France Confort	Construction	2, rte d'Ancinnes - 61000 ALENCON	095 720 314 00012	100,00	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 Ile 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
Maisons de l'Avenir Vendée	Construction	14, rue Claude Chappe - 85000 LA ROCHE SUR YON	492 101 720 00018	99,97	IG
OC Résidences	Construction	160, av Ch. de Gaulle - 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	100,00	IG
MJB (Bruno Petit)	Construction	360 avenue de la Châtre - 36000 CHATEAURoux	404 481 491 00029	100,00	IG
MJB 18 (Bruno Petit)	Construction	56, rue Marcel Haegelen - 18000 BOURGES	451 406 854 00021	100,00	IG
Maisons Horizon	Construction	3bis, rue du Canal - 57950 MONTIGNY LES METZ	379 434 459 00044	100,00	IG
Azur et construction	Construction	rue Charles Dullin - 13500 MARTIGUES	395 037 187 00030	100,00	IG
Constructions Idéale Demeure	Construction	305, rue Giraudeau - 37000 TOURS	390 836 112 00024	100,00	IG
Maisons de la Côte Atlantique	Construction	110, av. du Peyrou - 33370 ARTIGUES PRES BORDEAUX	335 185 146 00024	75,00	IG
Maisons Charentes Atlantique	Construction	5, rue Pierre et Marie Curie - 17100 SAINTES	451 406 912 00027	75,00	IG
Maisons Côte Atlantique 40	Construction	816, av. du Marechal Foch - 40000 MONT DE MARSAN	492 440 409 00026	75,00	IG
Bati Soft Aquitaine	Construction	110, av. du Peyrou - 33370 ARTIGUES PRES BORDEAUX	480 081 140 00018	75,00	IG
Maisons MILLOT SAS	Construction	Arrenes - 23210 BENEVENT L'ABBAYE	329 693 279 00054	100,00	IG
Batimo	Construction	Arrenes - 23210 BENEVENT L'ABBAYE	424 328 037 00017	80,00	IG
Foncière Résidences	Marchand de biens	2, rte d'Ancinnes - 61000 ALENCON	421 221 987 00017	100,00	IG
SCCV Le Jardin des Escourtines	Promotion Immobilière	2, bvd de Strasbourg - 94130 NOGENT SUR MARNE	450 280 896 00017	99,00	IG
SCCV La Gentilhommière	Promotion Immobilière	2, bvd de Strasbourg - 94130 NOGENT SUR MARNE	484 199 146 00016	50,00	IP
SCCV Résidence KENNEDY	Promotion Immobilière	29, rue des Montées - 45100 ORLEANS	453 009 532 00012	50,00	IP
S.A.R.L. Propriété Familiale	Promotion Immobilière	3, rue des Archers - 91150 ETAMPES	308 277 789 00035	29,95	ME
S.A.R.L. GEPHIMO	Promotion Immobilière	28, av. de Chanzy - 95130 FRANCONVILLE	408 494 870 00012	49,80	ME

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

#### 3.2 Nouvelles acquisitions sur l'exercice 2006

Les variations de périmètre de l'exercice 2006, décrites ci-après, n'affectent pas de manière significative la comparabilité des états financiers consolidés du Groupe MAISONS FRANCE CONFORT. Les différentes acquisitions de l'exercice sont résumées dans le tableau ci-après :

Raison sociale	Activité	Date d'acquisition	% acquis	Note
F.M.I.	Holding	01/01/2006	75	3.2.1
Maisons de la Côte Atlantique	Construction	01/01/2006	75	3.2.1
Bati Soft Aquitaine	Construction	01/01/2006	75	3.2.1
S.A.R.L. Propriété Familiale	Promotion Immobilière	01/06/2006	29,95	3.2.2
Maisons MILLOT SAS	Construction	01/10/2006	100	3.2.3
Batimo	Construction	01/10/2006	80	3.2.3

##### 3.2.1 Acquisition du groupe MAISONS DE LA COTE ATLANTIQUE

Le 1<sup>er</sup> janvier 2006, la société Maisons France Confort a fait l'acquisition de 75 % du capital de la Société Maisons de la Côte Atlantique, située dans la région Aquitaine. Cette acquisition s'est faite :

- par le biais de l'acquisition de 70,57 % de la holding « FMI » qui détenait à cette date 84,96 % de la société MCA,
- par l'acquisition directe de 15,04 % de la société MCA.

La société « FMI » possédait 100 % des parts de la S.A.R.L. BATISOFT, société de Construction dont l'activité est réalisée exclusivement avec la société MAISONS DE LA COTE ATLANTIQUE.

Au cours du 2<sup>ème</sup> semestre 2006, les sociétés FMI et MCA ont fait l'objet d'une fusion rétroactive au 1<sup>er</sup> janvier 2006 sans impact sur les comptes consolidés du Groupe de sorte qu'au 31 décembre 2006, le Groupe MAISONS FRANCE CONFORT détient directement 75 % de la société MAISONS DE LA COTE ATLANTIQUE.

Les chiffres clés sur l'exercice 2006 relatifs à cette filiale sont les suivants (K€) :

Chiffre d'affaires ·	: 39 025 K€
Résultat opérationnel ·	: 4 862 K€
Résultat net ·	: 2 799 K€

*· données du sous-groupe composé des sociétés MCA / MCA 17 / MCA 40 et BATISOFT*

### 3.2.2 Acquisition de 29,95 % de la société SARL Propriété Familiale

Le 1<sup>er</sup> juin 2006, la société Foncière Résidences a fait l'acquisition de 29,95 % de la SARL Propriété Familiale dans le cadre de la réalisation d'un programme de promotion immobilière en partenariat avec des professionnels du secteur. Cette société sans activité sur l'exercice fait l'objet d'une intégration par mise en équivalence.

### 3.2.3 Acquisition de 100 % de la société Maisons MILLOT

Le 1<sup>er</sup> octobre 2006, la société Maisons France Confort a fait l'acquisition de 100 % des titres de la société « MAISONS MILLOT », implantée sur la région du Limousin principalement dans les départements de la Creuse et de la Haute-Vienne et récemment en Corrèze. Cette société possède 80 % des parts de la S.A.R.L. BATIMO, société de Construction dont l'activité est réalisée exclusivement avec la société MAISONS MILLOT.

Les chiffres clés sur l'exercice 2006 relatifs à cette filiale sont les suivants (K€) :

Chiffre d'affaires ·	: 3 333 K€
Résultat opérationnel ·	: 306 K€
Résultat net ·	: 220 K€

*· données du sous-groupe composé des sociétés MILLOT / BATIMO pour la période du 1<sup>er</sup> octobre 2006 au 31 décembre 2006*

### 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 TRESORERIE

(en milliers d'euros)	TOTAL
Trésorerie et équivalents	4 530
Autres actifs	22 082
Autres passifs	(20 910)
<b>Actif net acquis (A)</b>	<b>5 702</b>
Goodwill (B)	7 680
<b>Décaissement (A) + (B) *</b>	<b>13 382</b>
Trésorerie acquise	(5 250)
<b>Décaissement net</b>	<b>8 132</b>

\* Partie financée par emprunt : 11 000 K€

## 3.3 Autres variations de périmètre sans incidences sur les comptes consolidés

### Fusion de la société ITC et CID

Le 3 octobre 2005, la société Maisons France Confort a fait l'acquisition de la Société Constructions Idéale Demeure, située en Indre et Loire par l'intermédiaire de sa société holding : Investissement Tours Constructions. Ces deux sociétés ont fait l'objet d'une fusion rétroactive au 1<sup>er</sup> janvier 2006 sans impact sur les comptes consolidés du Groupe.

### Création de nouvelles structures

Dans le cadre de notre développement interne, trois nouvelles structures ont été créées afin de renforcer notre présence sur les départements où le Groupe n'était pas présent :

- la société « MAISONS DE L'AVENIR VENDEE » dans le département de la Vendée,
- la société « MAISONS CHARENTE ATLANTIQUE » dans le département de la Charente-Maritime,
- la société « MAISONS DE LA COTE ATLANTIQUE 40 » dans le département des Landes.

## 4 NOTES SUR LE BILAN CONSOLIDÉ

### 4.1 Immobilisations incorporelles

Brut	Frais de développement	Concessions, brevets et droits assimilés	Autres immobilisations incorporelles	Total
<b>01/01/2005</b>	-	<b>677</b>	<b>1 535</b>	<b>2 213</b>
Variations de périmètre	-	21	23	<b>44</b>
Investissements et autres augmentations	-	139	-	<b>139</b>
Cessions et réductions diverses	-	(52)	-	<b>(52)</b>
<b>31/12/2005</b>	-	<b>785</b>	<b>1 558</b>	<b>2 344</b>
<b>Flux 2006</b>				
Variations de périmètre	-	60	32	<b>92</b>
Investissements et autres augmentations	-	202	109	<b>311</b>
Cessions et réductions diverses	-	(14)	(10)	<b>(25)</b>
<b>31/12/2006</b>	-	<b>1 033</b>	<b>1 689</b>	<b>2 722</b>
Amortissements, dépréciations et pertes de valeur	Frais de développement	Concessions, brevets et droits assimilés	Autres immobilisations incorporelles	Total
<b>01/01/2005</b>	-	<b>620</b>	<b>34</b>	<b>653</b>
Variations de périmètre	-	9	-	<b>9</b>
Cessions et réductions diverses	-	(52)	-	<b>(52)</b>
Dotations et reprises	-	69	30	<b>98</b>
<b>31/12/2005</b>	-	<b>645</b>	<b>63</b>	<b>709</b>
<b>Flux 2006</b>				
Variations de périmètre	-	48	-	<b>48</b>
Cessions et réductions diverses	-	(9)	-	<b>(9)</b>
Dotations et reprises	-	109	14	<b>123</b>
<b>31/12/2006</b>	-	<b>794</b>	<b>77</b>	<b>871</b>
Net	Frais de développement	Concessions, brevets et droits assimilés	Autres immobilisations incorporelles	Total
<b>31/12/2005</b>	-	<b>140</b>	<b>1 495</b>	<b>1 635</b>
<b>31/12/2006</b>	-	<b>239</b>	<b>1 612</b>	<b>1 851</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,
- de la localisation des droits au bail.

### 4.2 Goodwill

#### Evolution de la valeur nette de la rubrique au 31/12/2006

Brut	Valeur brute	Dépréciation	Valeur nette
<b>01/01/2005</b>	<b>5 994</b>	-	<b>5 994</b>
Changements de périmètre	3 640	-	3 640
Perte de valeur (dotation)	-	-	-
<b>31/12/2005</b>	<b>9 634</b>	-	<b>9 634</b>
<b>Flux 2006</b>			
Changements de périmètre	7 680	-	7 680
Perte de valeur (dotation)	-	-	-
<b>31/12/2006</b>	<b>17 314</b>	-	<b>17 314</b>

### **Répartition du goodwill par unité génératrice de trésorerie (UGT)**

<b>Goodwill net</b>	<b>31/12/2006</b>	<b>31/12/2005</b>
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	1 572
Constructions Idéale Demeure	2 068	2 068
Maisons de la Côte Atlantique	5 841	-
Maisons MILLOT	1 839	-
<b>TOTAL</b>	<b>17 314</b>	<b>9 634</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 de la Côte Atlantique, les 25 % restant à acquérir ont fait l'objet d'une promesse unilatérale d'achat (et de vente par l'actionnaire initial) à réaliser entre le 30 avril et le 30 juin 2011. Le prix définitif n'est pas fixé à ce jour. En effet, la méthode valorisation des 25 % restant à acquérir est conditionnée aux résultats futurs de la société, à la distribution de dividendes en résultant et ne peut à ce jour, permettre de calculer le prix de cession avec un degré de fiabilité suffisant. En conséquence, le groupe estime ne pas être en mesure de déterminer la dette future relative à cette acquisition.

Le montant de la participation acquise à hauteur de 75 % a donné lieu à la constatation d'un goodwill de 5 841 k€. Cette société est consolidée pour la première fois au cours de l'exercice 2006 en retenant un pourcentage d'intérêt de 75 %. La contribution au résultat consolidé d'ensemble de cette participation s'élève à 2 799 K€ auquel il convient de soustraire la quote-part du résultat minoritaire soit 698 k€.

La valorisation de la dette future sera bien entendue reconsidérée au titre de chacun des exercices devant s'écouler entre ce jour et 2010, échéance précédant le rachat de la part des minoritaires.

Les tests de dépréciation auxquels ces écarts d'acquisition ont été soumis conformément à la note 2.9 n'ont pas fait apparaître de perte de valeur au 31 décembre 2006.

La méthode de détermination de la valeur recouvrable des UGT auxquelles ont été affectés les goodwill, 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) en tenant compte :

- des flux de trésorerie issus des prévisions d'exploitation arrêtées par la direction pour l'exercice à venir avec des prévisions de croissance pour les quatre années suivantes. Ces prévisions sont en corrélation directe avec le carnet de commandes des différentes entités.
- d'un taux d'actualisation retenu. Ce taux est égal au 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). Ce taux reflète les appréciations et transactions actuelles du marché et prend en compte les risques spécifiques à ces actifs.
- d'une valeur terminale.

### 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 :

<b>Brut</b>	<b>Terrains et constructions</b>	<b>Installations, matériels et outillage</b>	<b>Autres immobilisations corporelles</b>	<b>Immobilisations en cours</b>	<b>Total</b>
<b>01/01/2005</b>	<b>6 183</b>	<b>465</b>	<b>4 036</b>	<b>13</b>	<b>10 697</b>
Virements de rubriques et autres	(11)	-	11	-	-
Variations 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
<b>Flux 2006</b>					
Variations de périmètre	164	185	961	312	1 622
Investissements et autres augmentations	576	54	1 865	1 042	3 537
Cessions et réductions diverses	-	(8)	(681)	-	(689)
<b>31/12/2006</b>	<b>7 648</b>	<b>716</b>	<b>7 086</b>	<b>1 252</b>	<b>16 702</b>
dont locations financements	-	-	169	-	169
<b>Amortissements, dépréciations et pertes de valeur</b>	<b>Terrains et constructions</b>	<b>Installations, matériels et outillage</b>	<b>Autres immobilisations corporelles</b>	<b>Immobilisations en cours</b>	<b>Total</b>
<b>01/01/2005</b>	<b>2 352</b>	<b>357</b>	<b>2 701</b>	<b>-</b>	<b>5 410</b>
Virements de rubriques et autres	(5)	-	5	-	-
Variations de périmètre	-	1	140	-	141
Cessions et réductions diverses	(30)	(101)	(320)	-	(451)
Dotations et reprises	140	78	585	-	804
<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
<b>Flux 2006</b>					
Variations de périmètre	103	59	469	-	631
Cessions et réductions diverses	-	(6)	(599)	-	(605)
Dotations et reprises	157	93	937	-	1 187
<b>31/12/2006</b>	<b>2 716</b>	<b>482</b>	<b>3 919</b>	<b>-</b>	<b>7 117</b>
dont locations financements	-	-	169	-	169
<b>Net</b>	<b>Terrains et constructions</b>	<b>Installations, matériels et outillage</b>	<b>Autres immobilisations corporelles</b>	<b>Immobilisations en cours</b>	<b>Total</b>
<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	-	-	-	-	-
<b>31/12/2006</b>	<b>4 932</b>	<b>234</b>	<b>3 167</b>	<b>1 252</b>	<b>9 585</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 :

(milliers d'euros)	GEPHIMO	Propriété Familiale	TOTAL
<b>01/01/2005</b>	-	-	-
Variations de périmètre	71	-	71
Quote-part de résultat	-	-	-
<b>31/12/2005</b>	<b>71</b>	-	<b>71</b>
Variations de périmètre	365	-	365
Quote-part de résultat	-	30	30
<b>31/12/2006</b>	<b>436</b>	<b>30</b>	<b>466</b>

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

(milliers d'euros)	GEPHIMO	Propriété familiale
Actif non courant	6	8
Actif courant	2 410	1 702
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>2 416</b>	<b>1 710</b>
Capitaux propres	203	1 219
Passif non courant	1 553	-
Passif courant	660	491
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>2 416</b>	<b>1 710</b>
Chiffre d'affaires	1 035	-
Résultat opérationnel	161	-

#### 4.5 Autres actifs financiers

Brut	Participations non consolidées	Prêts	Autres actifs financiers	Total
<b>01/01/2005</b>	<b>8</b>	<b>145</b>	<b>257</b>	<b>409</b>
Variations de périmètre	-	-	29	<b>29</b>
Investissements et autres augmentations	-	9	76	<b>86</b>
Cessions et réductions diverses	(3)	(22)	(3)	<b>(28)</b>
<b>31/12/2005</b>	<b>5</b>	<b>132</b>	<b>359</b>	<b>496</b>
<b>Flux 2006</b>				
Virements de rubriques et autres	(5)	-	-	<b>(5)</b>
Variations de périmètre	183	769	70	<b>1021</b>
Investissements et autres augmentations	-	26	108	<b>134</b>
Cessions et réductions diverses	(183)	(777)	(47)	<b>(1 007)</b>
<b>31/12/2006</b>	<b>0</b>	<b>150</b>	<b>489</b>	<b>640</b>
<b>Amortissements, dépréciations et pertes de valeur</b>				
<b>31/12/2005</b>	-	-	-	-
<b>Flux 2006</b>				
Changements de périmètre	8	35	-	<b>43</b>
Cessions et réductions diverses	-	-	9	<b>9</b>
Dotations et reprises	(8)	(35)	-	<b>(43)</b>
<b>31/12/2006</b>	-	-	<b>9</b>	<b>9</b>
<b>Net</b>				
<b>31/12/2005</b>	<b>5</b>	<b>132</b>	<b>359</b>	<b>496</b>
<b>31/12/2006</b>	<b>0</b>	<b>150</b>	<b>481</b>	<b>631</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	31/12/2006	31/12/2005
Provisions non déductibles	235	214
Participation des salariés	307	-
Correction d'erreur (cf. note 4.11)	-	697
Activation déficits	33	-
Frais d'acquisition de titres	157	-
Autres	34	12
<b>TOTAL</b>	<b>766</b>	<b>923</b>

#### 4.7 Stocks et en-cours

Les stocks au 31 décembre 2006 ainsi que leur évolution en valeur brute par rapport à l'exercice précédent se présentent ainsi :

Stocks	31/12/2006			31/12/2005		
	Brut	Dép.	Net	Brut	Dép.	Net
Terrains	7 608	(77)	7 531	3 611	(77)	3 534
Matières premières atelier menuiserie	421	-	421	289	-	289
Encours de production de biens	-	-	-	177	-	177
<b>TOTAL</b>	<b>8 030</b>	<b>(77)</b>	<b>7 952</b>	<b>4 077</b>	<b>(77)</b>	<b>3 999</b>

#### 4.8 Créances clients

Clients	31/12/2006			31/12/2005		
	Brut	Dép.	Net	Brut	Dép.	Net
Créances clients sur contrat en cours (net)	71 121	-	71 121	49 724	-	49 724
Créances clients sur contrats facturés	12 840	(1 457)	11 383	9 677	(1 163)	8 514
<b>TOTAL</b>	<b>83 961</b>	<b>(1 457)</b>	<b>82 504</b>	<b>59 401</b>	<b>(1 163)</b>	<b>58 238</b>

Décomposition créances sur contrats en cours	31/12/2006	31/12/2005	Variation
Créances clients sur contrats en cours	235 978	172 522	63 456
Acomptes reçus	(170 180)	(126 293)	(43 887)
<b>SOLDE</b>	<b>65 799</b>	<b>46 229</b>	<b>19 570</b>
Soldes débiteurs (actifs)	71 121	49 724	21 397
Soldes créditeurs (passifs)	(5 322)	(3 495)	(1 827)

#### 4.9 Créances diverses

Le poste « Créances diverses » au 31 décembre 2006 ainsi que son évolution par rapport à l'exercice précédent se présente ainsi :

(K€)	31/12/2006	31/12/2005	Variation	dont variat° périmètre
Etat - créances de TVA	35 557	29 721	+ 5 836	+ 2 608
Etat - autres créances	95	153	- 58	+ 6
Acomptes versés sur ventes portefeuille	5 976	5 698	+ 278	+ 1 036
Autres créditeurs	2 864	2 417	+ 447	+ 251
<b>TOTAL CREANCES DIVERSES</b>	<b>44 492</b>	<b>37 989</b>	<b>+ 6 503</b>	<b>+ 3 901</b>

#### 4.10 Trésorerie et équivalent de trésorerie

Ce poste se décompose comme suit :

(K€)	31/12/2006	31/12/2005	Variation
Valeurs mobilières de placement	50 777	39 392	+ 11 385
Disponibilités	18 597	12 047	+ 6 550
<b>TOTAL TRESORERIE</b>	<b>69 374</b>	<b>51 439</b>	<b>+ 17 935</b>

#### 4.11 Capitaux propres consolidés

Au 31 décembre 2006, le capital social de MAISONS FRANCE CONFORT SA est constitué de 6 937 593 actions ordinaires, entièrement libérées d'une valeur nominale de 0.18 €.

(K€)	31/12/2006	31/12/2005
Capital social	1 250	1 250
Prime d'émission	7 021	7 021
Réserve légale	125	125
Réserves réglementées		
Réserves du groupe	29 240	19 491
Report à nouveau	453	705
Résultat groupe	20 206	15 036
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>	<b>58 294</b>	<b>43 627</b>

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

#### Correction d'erreur

Au cours du premier semestre 2006, les travaux de mise en place des méthodes et outils de traitement des opérations en normes IFRS ont été affinés, ce d'autant plus que les opérations de transmission universelle de patrimoine des sociétés FC PROMOTION et FC PACARA ont modifié l'organisation commerciale du groupe à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2006. L'ensemble de ces travaux a conduit à modifier le bilan d'ouverture au 1er janvier 2004 en conformité avec la norme IAS 11 portant sur les contrats de construction avec pour effet de diminuer les capitaux propres consolidés au 1er janvier 2005 de 1,4 millions d'euros.

Ces modifications n'ont pas d'impacts significatifs sur le résultat 2005 (66 K€ net). Le bilan établi au 31/12/2005 tient compte de cette correction. Le tableau ci-après résume les impacts sur les bilans 31/12/2004 et 31/12/2005.

(K€)	31/12/2004			31/12/2005		
	Avant correction	Après correction	IMPACT	Avant correction	Après correction	IMPACT
<b>ACTIF</b>						
Impôts différés actif	226	958	<b>732</b>	226	923	<b>697</b>
Créances diverses	37 452	37 880	<b>428</b>	37 452	37 989	<b>537</b>
<b>TOTAL INCIDENCES ACTIF</b>			<b>1 159</b>			<b>1 234</b>
<b>PASSIF</b>						
Capitaux propres	44 959	43 566	<b>-1 393</b>	44 959	43 632	<b>-1 327</b>
Dettes fiscales et sociales	42 165	42 366	<b>201</b>	42 165	42 384	<b>219</b>
Fournisseurs	59 805	62 157	<b>2 352</b>	59 805	62 147	<b>2 342</b>
<b>TOTAL INCIDENCES PASSIF</b>			<b>1 159</b>			<b>1 234</b>

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

(K€)	31/12/2006	31/12/2005	Variation
Actions d'auto-contrôle (1)	326	771	(445)
Instruments financiers en couverture de flux de trésorerie	-	-	-
Réserve de conversion	-	-	-
Paiements en actions	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>326</b>	<b>771</b>	<b>(445)</b>

(1) La réserve d'actions d'autocontrôle comprend le coût des actions de la société détenues par le Groupe.

Les variations constatées au cours de l'exercice proviennent :

- des mouvements d'achats et de ventes dans le cadre de l'animation du cours,
- d'une provision pour charge comptabilisée dans les comptes sociaux de MAISONS FRANCE CONFORT, neutralisée dans les capitaux propres consolidés, visant à couvrir la coût qui sera mis à la charge de la société en 2008 dans le cadre de l'attribution de 11 879 actions gratuites à destination des salariés de la société conformément aux décisions prises lors du Conseil d'Administration en date du 3 juillet 2006.

Au 31/12/2006, la société MAISONS FRANCE CONFORT détient 56 903 actions propres pour un montant de 491 K€.

### Dividendes

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

	Exercice 2006	Exercice 2005	Exercice 2004
Dividende versé (K€)	5 982,6	4 013,0	2 298,7
Soit, par actions ordinaires (Euros)	0,87	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 2006 s'élèvera à un montant de 1,17 € par action.

### 4.12 Impôts différés passif

Impôts différés passifs	31/12/2006	31/12/2005
Approche par composant	67	89
Autres	7	37
<b>TOTAL</b>	<b>74</b>	<b>126</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	31/12/2006	31/12/2005
Trésorerie et équivalents de trésorerie	69 374	51 439
Actifs financiers de gestion de trésorerie	-	-
<b>Trésorerie active (A)</b>	<b>69 374</b>	<b>51 439</b>
Dettes financières non courantes	11 417	4 989
Dettes financières courantes	7 477	5 724
<b>Endettement brut (B)</b>	<b>18 894</b>	<b>10 713</b>
<b>Endettement net (B)-(A)</b>	<b>(50 480)</b>	<b>(40 726)</b>

La répartition de la dette financière nette du Groupe par catégories et par échéances est la suivante au 31 décembre 2006 :

(K€)	Solde 31/12/2006	Part à - d'un an	De 1 à 5 ans	A + de 5 ans
Emprunts auprès des établissements de crédit	15 359	4 550	10 556	253
Concours bancaires	1 829	1 829		
Fonds de participations	793	185	608	
Intérêts courus	57	57		
Autres emprunts et dettes financières	856	856		
<b>TOTAL PASSIFS FINANCIERS</b>	<b>18 894</b>	<b>7 477</b>	<b>11 164</b>	<b>253</b>

Tous les emprunts ont été contractés en euros (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 :

(K€)	Avantages au personnel
<b>01/01/2005</b>	<b>14</b>
Changements de périmètre	-
Dotations	45
<b>31/12/2005</b>	<b>59</b>
	-
<b>Flux 2006</b>	-
Changements de périmètre	82
Reprises utilisées	(74)
Reprises non utilisées	-
<b>31/12/2006</b>	<b>67</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 31/12/2006 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	: 4,60 %
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 31/12/2006 s'élève à 1 222 K€uros. L'évaluation des fonds versés à un organisme externe s'élève au 31/12/2006 à 1 163 K€uros.

#### 4.15 Provisions courantes

(K€)	Litiges, contentieux (1)	S.A.V.	Autres provisions	Total
<b>01/01/2005</b>	<b>1 542</b>	<b>748</b>	<b>203</b>	<b>2 493</b>
Ecart de conversion	-	-	-	-
Virements de rubriques et autres	18	-	(18)	-
Changements de périmètre	107	125	-	232
Dotations	895	837	-	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>
<b>Flux 2006</b>				
Ecart de conversion	-	-	-	-
Virements de rubriques et autres	-	-	-	-
Changements de périmètre	80	128	-	208
Dotations	1 269	1 344	6	2 620
Reprises utilisées	(1 062)	(967)	(87)	(2 116)
Reprises non utilisées	-	-	-	-
<b>31/12/2006</b>	<b>2 216</b>	<b>2 127</b>	<b>6</b>	<b>4 350</b>

(1) dont :

- provisions litiges chantiers	2 156
- provisions litiges sociaux	40
- provisions litiges autres	20

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.

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 sur les exercices antérieurs.

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

#### 4.16 Dettes sur contrats en cours

(K€)	31/12/2006	31/12/2005	Variation
Acomptes clients sur chantiers en cours	5 322	3 495	+ 1 827
Acomptes clients sur chantiers en portefeuille	4 550	4 399	+ 151
<b>TOTAL DETTES SUR CONTRATS EN COURS</b>	<b>9 872</b>	<b>7 894</b>	<b>+ 1 978</b>

#### 4.17 Dettes fournisseurs et comptes rattachés

(K€)	31/12/2006	31/12/2005	Variation	dont variat° périmètre
Comptes fournisseurs	63 546	46 929	+ 16 617	+ 4 328
Effets à payer	16 517	15 218	+ 1 299	+ 422
<b>TOTAL</b>	<b>80 063</b>	<b>62 147</b>	<b>+ 17 916</b>	<b>+ 4 750</b>

#### 4.18 Dettes fiscales et sociales

(K€)	31/12/2006	31/12/2005	Variation	dont variat° périmètre
Etat - comptes de TVA	40 925	32 551	+ 8 374	+ 4 232
Etat - autres dettes	7 574	1 432	+ 6 142	+ 1 314
Salariés et organismes sociaux	11 836	8 401	+ 3 435	+ 842
<b>TOTAL DETTES FISCALES ET SOCIALES</b>	<b>60 335</b>	<b>42 384</b>	<b>+ 17 951</b>	<b>+ 6 388</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.

#### 4.19 Autres crédateurs courants

(K€)	31/12/2006	31/12/2005	Variation	dont variat° périmètre
Assurances	998	1 516	- 518	
Autres crédateurs	224	386	- 162	+ 1
<b>TOTAL</b>	<b>1 222</b>	<b>1 902</b>	<b>- 680</b>	<b>+ 1</b>

#### 4.20 Echéances des créances et des dettes

(K€)	A 1 AN AU PLUS	A PLUS D'1 AN	TOTAL
Clients et autres débiteurs	126 996	-	126 996
Fournisseurs et autres crédateurs	151 492	-	151 492

## 5 NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

### 5.1 Ventilation du chiffre d'affaires

(K€)	31/12/2006	31/12/2005
Ventes de maisons	422 415	323 688
Prestations de service	2 567	3 202
<b>TOTAL CHIFFRE D'AFFAIRES</b>	<b>424 982</b>	<b>326 889</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 9 918 K€. Le résultat 2006 de cette activité s'élève à 317 K€.

### 5.2 Achats consommés

(K€)	31/12/2006	31/12/2005
Achats matières premières	89 209	64 228
Autres achats et charges externes	245 576	196 787
<b>TOTAL ACHATS CONSOMMES</b>	<b>334 785</b>	<b>261 014</b>

### 5.3 Charges de personnel

(K€)	31/12/2006	31/12/2005
Salaires et traitements	35 089	25 865
Charges sociales	18 473	13 631
<b>TOTAL CHARGES DE PERSONNEL</b>	<b>53 562</b>	<b>39 495</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 (Organic).

### 5.5 Charge d'impôt sur les bénéfices

Décomposition de la charge d'impôt	31/12/2006	31/12/2005
Charge d'impôt courant	11 467	5 757
Impôt différé	(616)	2 171
<b>Charge d'impôt totale</b>	<b>10 852</b>	<b>7 928</b>

Le taux d'impôt différé, retenu pour l'exercice clos le 31 décembre 2006, est de 34,43 % (taux de droit commun).

#### RATIONALISATION DU TAUX D'IMPOT

	31/12/2006	31/12/2005
<b>Résultat net part du groupe</b>	<b>20 205</b>	<b>15 036</b>
<b>Retraitements</b>		
Impôt sur les résultats	10 852	7 928
Résultat mis en équivalence	(30)	(51)
Intérêts minoritaire	698	3
<b>Résultat net avant impôt sur les résultats et intérêts minoritaires</b>	<b>31 725</b>	<b>22 917</b>
<b>Taux d'imposition légale en France</b>	<b>34,4%</b>	<b>34,9%</b>
Charges non déductibles	0,1%	0,1%
Franchise non soumis contrib. sociale (3,30 %)	-0,1%	-0,1%
Autres différences nettes	-0,2%	-0,3%
<b>Taux d'imposition réel</b>	<b>34,2%</b>	<b>34,6%</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			390	390
Autres engagements		2 568		2 568
<b>TOTAL</b>		<b>2 568</b>	<b>390</b>	<b>2 958</b>

Engagements reçus	Paiements dus par période			TOTAL
	A -1 an	De 1 à 5 ans	A + 5 ans	
Cautions et garanties	42 380	0	0	42 380
Autres engagements	146	1 349	0	1 495
<b>TOTAL</b>	<b>42 526</b>	<b>1 349</b>	<b>0</b>	<b>43 875</b>

Les engagements reçus sont principalement 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

	31/12/2006	31/12/2005
Cadres	92	65
VRP	230	171
Employés - ouvriers	719	584
<b>EFFECTIF MOYEN</b>	<b>1 041</b>	<b>820</b>
Hommes	740	580
Femmes	301	240

### 6.2 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.

### 6.3 Informations sur les parties liées

#### Rémunérations des principaux dirigeants

La rémunération versée aux 2 cadres dirigeants (2 mandataires sociaux) sur l'exercice 2006 s'élève à 680 K€ et se décompose comme suit :

Rémunération	: 678 K€
Avantages en nature	: NEANT
Jetons de présence	: 2 K€

Par ailleurs, la part du montant externalisé lié aux obligations comptabilisées au titre des indemnités de fin de carrière de ces cadres dirigeants s'élève à 107 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 Euros.

### 6.4 Evènements postérieurs à l'arrêté

#### Création de la société MAISONS DE LA COTE ATLANTIQUE 24

Dans le cadre de notre développement interne, la société MAISONS DE LA COTE ATLANTIQUE 24 a été créée afin de renforcer notre présence sur le département de la Dordogne. Cette filiale est détenue à 100 % par la société MAISONS DE LA COTE ATLANTIQUE.

### 3. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES

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 2006, 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.

#### 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.

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note 4.11 de l'annexe relative aux « capitaux propres consolidés », mentionnant une correction d'erreur, consécutive à l'application de la norme IAS 11 portant sur les contrats de construction, ainsi que son incidence chiffrée sur les capitaux propres consolidés au 1er janvier 2005 et sur le résultat de l'exercice 2005.

#### 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 :

- La note 4.11 aux comptes consolidés expose la correction d'erreur ayant conduit à modifier le bilan d'ouverture au 1er janvier 2005 en conformité avec la norme IAS 11 portant sur les contrats de construction.

Dans le cadre de notre appréciation des principes comptables suivis par votre société, nous avons dû apprécier le bien fondé de cette correction d'erreur. Nous avons validé la valeur des ajustements induits par cette correction et le traitement retenu en consolidation pour sa comptabilisation. Nous avons examiné les informations données à ce titre dans la note 4.11 aux comptes consolidés.

- Votre société comptabilise les produits et les coûts relatifs aux contrats de construction selon les modalités décrites dans la note 2.12 aux comptes consolidés. 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 2.9 et 4.2 aux comptes consolidés. 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 2.11 et 4.15 aux comptes consolidés mentionnent les jugements et estimations significatifs retenus par la direction en matière de provisions. Nous avons examiné les procédures en vigueur dans la société 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 oeuvre 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 30 avril 2007

Les Commissaires aux Comptes

KPMG Audit  
Département de KPMG S.A.

Thierry LEFEVRE  
Associé

Yves GOUHIR  
Associé

Socogec Inextenso

Alain MUELLE  
Associé

Eric PIOU  
Associé

# ELEMENTS JURIDIQUES ET BOURSIERS

## 1 . RENSEIGNEMENTS GENERAUX CONCERNANT LA SOCIETE ET SON CAPITAL

### Dénomination sociale (*article 2 des statuts*)

MAISONS FRANCE CONFORT (MFC)  
(anciennement M.F.C. Prout Frères S.A.)

### Siège social

2, route d'Ancinnes – 61000 ALENCON

### 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 1er 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 ALENCON

### 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 des 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 31/12/2006 est de 6 937 593 sauf auto-détention.

## 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 Euros, 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 depuis la transformation de MAISONS FRANCE CONFORT en S.A.

Date	Nature de l'opération	Valeur nominale	Augmentation du capital	Prime d'émission et d'apport	Nombre de titres émis	Montant cumulé du capital social	Nombre d'actions
<b>Montant exprimés en Francs</b>							
27/11/78	Transformation de la société	250				900 000	3 600
08/04/81	Incorporation	250	600 000		2 400	1 500 000	6 000
08/04/81	Augmentation de capital en numéraire	250	1 000 000		4 000	2 500 000	10 000
07/11/94	Incorporation	250	2 500 000		10 000	5 000 000	20 000
07/11/94	Augmentation de capital en numéraire	250	666 750	333 375	2 667	5 666 750	22 667
07/12/98	Conversion d'OC*		500 000	500 000	2 000	6 166 750	24 667
21/04/00	Augmentation de capital par prélèvement sur la prime d'émission		392 820	-392 820		6 559 570	24 667
<b>Montant exprimés en Euros</b>							
21/04/00	Conversion en Euros (suppression de la référence à la valeur nominale)				1 825 358	1 000 000	1 850 025
21/04/00	Augmentation de capital (Introduction)		250 000	7 381 349	462 506	1 250 000	2 312 531
15/07/05	Division par 3 du nominal de l'action				4 625 062	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 28 février 2007

La répartition du capital de la société MAISONS FRANCE CONFORT, à la date du 28 février 2007, 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	50,58
Patrick VANDROMME	111 504	1,61	111 504	1,62
Pascal VANDROMME	147 806 (NP)*	2,13	147 806 (NP)	2,15
Aline VANDROMME	245 327 (NP)	3,54	245 327 (NP)	3,57
Jean VANDROMME	393 133 (US)**		393 133 (US)	
BTP CAPITAL INVESTISSEMENT****	70 000	1,01	70 000	1,02
Public & divers	2 822 008	40,68	2 822 008	41,06
Autodétention	65 148	0,94		0,00
<b>TOTAL (hors usufuit)</b>	<b>6 937 593</b>	<b>100,00</b>	<b>6 872 445</b>	<b>100,00</b>

\* NP = nue-propriété

\*\* US = usufuit

\*\*\* 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 trois ans

Actionnaires	31/12/2004		31/12/2005		31/12/2006	
	Actions	Droits de vote	Actions	Droits de vote	Actions	Droits de vote
MFC PROU-INVESTISSEMENTS	50,10%	50,58%	50,10%	50,53%	50,10%	50,58%
Patrick VANDROMME	1,61%	1,63%	1,61%	1,62%	1,61%	1,62%
Pascal VANDROMME	2,74% (NP)*	2,76% (NP)*	2,04% (NP)*	2,06% (NP)*	2,13% (NP)*	2,15% (NP)*
Aline VANDROMME	3,82% (NP)	3,86% (NP)	3,82% (NP)	3,85% (NP)	3,54% (NP)	3,57% (NP)
Jean VANDROMME	6,56% (US)**	6,62% (US)**	5,86% (US)**	5,91% (US)**	5,67% (US)**	5,72% (US)**
BTP CAPITAL INVESTISSEMENT	1,73%	1,75%	1,21%	1,22%	1,01%	1,02%
Public & divers	39,05%	39,42%	40,36%	40,72%	40,68%	41,06%
Auto détention	0,95%	0,00%	0,86%	0,00%	0,94%	0,00%
<b>TOTAL (hors usufuit)</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>

\* NP = nue-propriété

\*\* US = usufuit

## 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 €
		Plus hauts	Plus bas	
<b>Années</b>				
2000	217 647	5,50	3,86	1 055 575
2001	525 627	5,80	3,60	2 588 222
2002	972 747	7,33	4,17	5 577 995
2003	1 150 704	11,76	4,50	9 710 222
2004	3 063 141	23,26	9,95	48 917 433
2005	2 839 369	47,25	22,40	96 734 060
2006	2 261 867	63,00	42,50	117 851 594
<b>Mois</b>				
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
04 - 2006	147 707	63,00	56,40	8 861 403
05 - 2006	206 901	62,40	46,00	11 700 995
06 - 2006	278 414	55,90	42,87	13 020 918
07 - 2006	143 107	51,00	45,25	6 996 755
08 - 2006	203 118	49,95	45,59	9 715 909
09 - 2006	93 132	52,00	48,51	4 649 315
10 - 2006	281 447	57,00	49,00	15 175 494
11 - 2006	218 764	55,85	49,10	11 998 088
12 - 2006	121 743	57,00	49,00	6 594 584
01 - 2007	138 885	59,80	55,35	8 085 030
02 - 2007	360 557	67,45	58,45	23 076 800
03 - 2007	252 860	64,85	55,60	14 813 015

## 2.5. Dividendes sur 5 ans

Exercice clos le	Montant net total distribué (€)	Dividende net	Avoir fiscal
31 décembre 2006	8 116 983,81 <sup>(1)</sup>	1,17	
31 décembre 2005	6 035 705,91	0,87	
31 décembre 2004	4 046 929,25	1,75	0,88
31 décembre 2003	2 312 531,00	1,00	0,50
31 décembre 2002	1 641 897,01	0,71	0,36

(1) Dividende proposé à l'Assemblée Générale du 15 mai 2007

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
- Directeur Général de la Sté AZUR & CONSTRUCTION
- Directeur Général de la Sté MILLOT SAS
- 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 NATIXIS GARANTIES
- P.D.G. Compagnie Européenne de Garanties Immobilières (CEGI)
- PDG Financière CEGI (la société a fusionné avec CEGI au 31.12.2006)
- Gérant CEGI Vertriebsgesellschaft GmbH (Allemagne)
- Gérant CEGI Courtage SNC
- Président du Conseil d'administration SACCEF
- Administrateur de SOCAMAB Assurances
- Gérant CLV Développement
- Administrateur FRANCE CONFORT
- Administrateur CIFA (Compagnie Immobilière et Financière d'Aquitaine)
- Administrateur Maisons C.L.I.O.
- Administrateur Financière Quarre S.A.
- Administrateur A.C. Métal
- Administrateur SURASSUR S.A., société luxembourgeoise de Réassurance (Groupe Caisse Nationale des Caisses d'Épargne)
- Membre du Conseil de surveillance de G.C.E. Immobilier (Caisse d'Épargne)

##### **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**

Renouvelé le 23 mai 2006 pour un mandat venant à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012.

(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 6 fois au cours de l'année 2006.

### 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 2006, s'est élevé à 678 K€ - hors déplacement.

Le montant global des jetons de présence alloués au Conseil d'Administration en 2006 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 77.

### 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 KE :

2006	892
2005	0
2004	367
2003	299
2002	294

### Engagements hors bilan

Voir détails dans Annexe des Comptes Consolidés page 77.

## 4 . RAPPORT DU PRESIDENT A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DES ACTIONNAIRES DU 15 MAI 2007

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 Haute 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 SIX fois au cours de l'année 2006.

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**

#### **2.2.1 La responsabilité du dispositif**

Le Président P.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 : 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 sur le deuxième semestre 2005 par le recrutement de M. Jean-Christophe GODET chargé notamment d'effectuer de nombreux contrôles auprès des filiales, de s'assurer de la correcte application des nouvelles normes IFRS s'imposant au groupe et de réaliser les audits d'acquisition des sociétés que le groupe entend acquérir.

En 2006 et début 2007, le service contrôle de gestion s'est renforcé avec l'arrivée de Messieurs Eric VANDROMME et Frédéric BONVILLAIN, chargés notamment de renforcer :

- le processus de remontée de nos données d'activité mensuelles,
- les procédures de rapprochement des investissements matériels et humains avec les données budgétaires.

### **2.2.2 Délégations de pouvoir**

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.

### **2.3.3 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.

Une charte informatique a été élaborée au cours du 2<sup>ème</sup> semestre 2006. Cette dernière est en cours d'examen par notre Comité d'Entreprise.

## **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 communiqués 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 à la Direction de la 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 en normes IFRS est réalisée à chaque situation trimestrielle.

Les comptes consolidés sont vérifiés par les auditeurs de la société à chaque situation semestrielle avant leur communication.

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 établi en application de l'article L. 225-235 du Code de commerce, sur le rapport du Président du Conseil d'administration de la société Maisons France Confort S.A., pour ce qui concerne les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière**

Exercice clos le 31 décembre 2006

En notre qualité de commissaires aux comptes de la société Maisons France Confort S.A. et en application des dispositions 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 2006.

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 de l'article L. 225-37 du Code de commerce.

Alençon et Caen, le 30 avril 2007

Les Commissaires aux Comptes

KPMG Audit  
Département de KPMG S.A.

Thierry LEFEVRE  
Associé

Yves GOUHIR  
Associé

Socogec Inextenso

Alain MUELLE  
Associé

Eric PIOU  
Associé

## 5. RESOLUTIONS PROPOSEES A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 15 MAI 2007

### 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 2006 approuve, tels qu'ils ont été présentés, les comptes annuels arrêtés à cette date se soldant par un bénéfice de 11 416 734,84 €.

L'Assemblée Générale approuve spécialement le montant global, s'élevant à 379 Euros, des dépenses et charges visées au 4 de l'article 39 du Code Général des Impôts, ainsi que l'impôt correspondant.

#### 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 2006 approuve ces comptes tels qu'ils ont été présentés se soldant par un bénéfice de 20 903 251 €.

#### 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	11 416 734,84 €
- Report à nouveau	452 645,17 €

##### **Affectation :**

- aux actionnaires, à titre de dividendes	8 116 983,81 €
- à la réserve ordinaire	2 000 000,00 €
- au report à nouveau	1 752 396,20 €

<b>TOTAUX</b>	<b><u>11 869 380,01 €</u></b>	<b><u>11 869 380,01 €</u></b>
---------------	-------------------------------	-------------------------------

Le dividende revenant à chaque action serait ainsi fixé à 1,17 €.

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 2007.

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
2003 (2.312.531 actions)	1,0	0,5	1,5

Au titre de l'exercice	Revenus éligibles à la réfaction pour les personnes éligibles		Revenus non éligibles à la réfaction
	Dividendes	Autres revenus distribués	
2004	4 046 929,25 € (1,75 € par action)	Néant	Néant
2005	6 035 705,91 € (0,87 € par action)	Néant	Néant

#### **CINQUIEME RESOLUTION – RENOUELEMENT DU MANDAT D'ADMINISTRATEUR DE MONSIEUR CHRISTIAN LOUIS VICTOR.**

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 2013 et appelée à statuer sur les comptes de l'année 2011, le mandat de d'administrateur de Monsieur Christian LOUIS VICTOR demeurant, 5, Villa Houssay, 92200 NEUILLY SUR SEINE.

#### **SIXIEME 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 23 mai 2006.

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'A.F.E.I. admise par l'A.M.F.,
- 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 euros 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**

### **SEPTIEME 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 15 Mai 2009, 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.

### **HUITIEME RESOLUTION – AUGMENTATION DE CAPITAL RESERVEE AUX ADHERENTS PEE**

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes, statuant en application des articles L. 225-129-6 et L. 225-138-1 du Code de commerce et L. 443-5 du Code du travail :

- 1/ Autorise le Conseil d'Administration, s'il le juge opportun, sur ses seules décisions, à augmenter le capital social en une ou plusieurs fois par l'émission d'actions ordinaires de numéraire et, le cas échéant, par l'attribution gratuite d'actions ordinaires ou d'autres titres donnant accès au capital, réservées aux salariés et dirigeants de la société (et de sociétés qui lui sont liées au sens de l'article L. 225-180 du Code de commerce) adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise,
- 2/ Supprime en faveur de ces personnes le droit préférentiel de souscription aux actions qui pourront être émises en vertu de la présente autorisation,
- 3/ Fixe à vingt six mois à compter de la présente assemblée la durée de validité de cette autorisation,
- 4/ Limite le montant nominal maximum de la ou des augmentations pouvant être réalisées par utilisation de la présente autorisation à 3 % du montant du capital social atteint lors de la décision du Conseil d'Administration de réalisation de cette augmentation,
- 5/ Décide que le prix des actions à émettre, en application du 1/ de la présente délégation, ne pourra être ni inférieur de plus de 20 %, ou de 30 % lorsque la durée d'indisponibilité prévue par le plan en application de l'article L. 443-6 est supérieure ou égale à dix ans, à la moyenne des premiers cours cotés de l'action lors des 20 séances de bourse précédant la décision du Conseil d'Administration relative à l'augmentation de capital et à l'émission d'actions correspondante, ni supérieure à cette moyenne.
- 6/ confère tous pouvoirs au Conseil d'Administration pour mettre en œuvre la présente autorisation, prendre toutes mesures et procéder à toutes formalités nécessaires.

### **NEUVIEME RESOLUTION – AUTORISATION DONNEE AU CONSEIL D'ADMINISTRATION POUR AUGMENTER LE CAPITAL SOCIAL DANS LA LIMITE DE 10 % EN VUE DE REMUNERER DES APPORTS EN NATURE**

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance du rapport du conseil d'administration et conformément à l'article L 225-147 du Code de commerce :

- 1/ Autorise le conseil d'administration à procéder, sur rapport du commissaire aux apports, à l'augmentation du capital en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital lorsque les dispositions de l'article L 225-148 du code de commerce ne sont pas applicables.

- 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 que le montant nominal global des actions ordinaires susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieure à 10% du capital social. Ce plafond est indépendant de l'ensemble des plafonds prévus par les autres résolutions de la présente assemblée générale.
- 4/ Délègue tous pouvoirs au conseil d'administration, aux fins de procéder à l'approbation de l'évaluation des apports, de décider l'augmentation de capital en résultant, d'en constater la réalisation, d'imputer le cas échéant sur la prime d'apport l'ensemble des frais et droits occasionnés par l'augmentation de capital, de prélever sur la prime d'apport les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation, et de procéder à la modification corrélative des statuts, et faire le nécessaire en pareille matière

## **DIXIEME 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.

L'assemblée se compose de tous les actionnaires quel que soit le nombre d'actions qu'ils possèdent.

Il est justifié du droit de participer aux assemblées générales par l'enregistrement comptable des titres au nom de l'actionnaire ou de l'intermédiaire inscrit pour son compte au troisième jour ouvré précédant l'assemblée à zéro heure, heure de Paris :

- soit dans les comptes de titres nominatifs tenus par la société,
- soit dans les comptes de titres au porteur tenus par l'intermédiaire habilité.

L'inscription ou l'enregistrement comptable des titres au porteur est constaté par une attestation de participation délivrée par l'intermédiaire habilité. Pour pouvoir participer à l'assemblée, cette attestation de participation doit être transmise au CIC, c/o CM – CIC TITRES – 4 Rue des Chauffours – 95014 CERGY PONTOISE CEDEX en vue d'obtenir une carte d'admission ou présentée le jour de l'assemblée par l'actionnaire qui n'a pas reçu sa carte d'admission.

A défaut d'assister personnellement à l'assemblée, les actionnaires peuvent choisir entre l'une des trois formules suivantes :

- a) Donner une procuration à leur conjoint ou à un autre actionnaire ;
- b) Adresser une procuration à la société sans indication de mandat ;
- c) Voter par correspondance.

Un formulaire unique de vote par correspondance ou par procuration et ses annexes, sera adressé aux actionnaires nominatifs.

Les actionnaires au porteur devront, par lettre recommandée avec accusé de réception, demander au CIC, c/o CM – CIC TITRES – 4 Rue des Chauffours – 95014 CERGY PONTOISE CEDEX, de leur adresser un formulaire unique de vote par correspondance ou par procuration. Il sera fait droit aux demandes reçues au plus tard six jours avant la date de l'assemblée.

Ce formulaire devra être renvoyé, accompagné pour les actionnaires au porteur de leur attestation de participation, de telle façon que les services de la Caisse nationale de crédit agricole le reçoivent au plus tard trois jours avant la tenue de l'assemblée.

Les demandes d'inscription de projets de résolutions à l'ordre du jour par les actionnaires doivent être envoyées au siège social, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au plus tard vingt-cinq jours avant la tenue de l'assemblée générale.

Cet avis vaut avis de convocation sous réserve qu'aucune modification ne soit apportée à l'ordre du jour de l'assemblée.

# RESPONSABLE DU DOCUMENT DE REFERENCE ET RESPONSABLES DU CONTROLE DES COMPTES

## 1. RESPONSABLE DU DOCUMENT DE REFERENCE

Monsieur Patrick VANDROMME

Président du Conseil d'Administration et Directeur Général de MAISONS FRANCE CONFORT

## 2. ATTESTATION DU RESPONSABLE DU DOCUMENT DE REFERENCE

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 donnés 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. RESPONSABLE DU CONTROLE DES COMPTES ET ATTESTATION DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

### Commissaires aux comptes titulaires

#### **KPMG Audit**

Société représentée par M. Thierry LEFEVRE & M. Yves GOUHIR  
4, rue Alfred Kastler – 14053 CAEN CEDEX

Désigné le 13 juillet 1999 et renouvelé pour la dernière fois par l'Assemblée Générale Mixte du 26 mai 2005 pour une durée de six exercices expirant à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire, statuant sur les comptes clos le 31 décembre 2010.

#### **SOCOGEC**

Société représentée par M. MUELLE & M. Eric PIOU  
BP 321 – 61000 ALENCON CEDEX

Désigné le 13 juillet 1999 et renouvelé pour la dernière fois par l'Assemblée Générale Mixte du 28 mai 2002 pour une durée de six exercices expirant à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire, statuant sur les comptes clos le 31 décembre 2007.

## Commissaires aux comptes suppléants

### Eric THOUVENEL

1, rue Claude Bloch – BP 5093 – 14078 CAEN  
CEDEX

Désigné le 26 mai 2005 pour une durée de six exercices expirant à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire, statuant sur les comptes clos le 31 décembre 2010.

### Dominique FILOCHE

BP 321 – 61000 ALENCON CEDEX

Désigné le 13 juillet 1999 et renouvelé pour la dernière fois par l'Assemblée Générale Mixte du 28 mai 2002 pour une durée de six exercices expirant à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire, statuant sur les comptes clos le 31 décembre 2007.

## Honoraires des commissaires aux comptes et membres de leurs réseaux prise en charge par le Groupe en 2006

	2006				2005			
	KPMG Audit		SOCOSEC		KPMG Audit		SOCOSEC	
	K€	%	K€	%	K€	%	K€	%
Commissaires aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés	135	92,5%	131	92,9%	128	91,4%	127	91,4%
Missions accessoires *	11	7,5%	10	7,1%	12	8,6%	12	8,6%
<b>TOTAL</b>	<b>146</b>	<b>100,0%</b>	<b>141</b>	<b>100,0%</b>	<b>140</b>	<b>100,0%</b>	<b>139</b>	<b>100,0%</b>

\* 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>	98	<b>15 Rémunérations et avantages</b>	
<b>2 Contrôleurs légaux des comptes</b>	98	15.1 Montant de la rémunération versée et avantages en nature	43
<b>3 Informations financières sélectionnées</b>		15.2 Montant total des sommes provisionnées ou constatées aux fins de versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages	78
3.1 Informations historiques	9	<b>16 Fonctionnement des organes d'administration et de direction</b>	
3.2 Informations intermédiaires	NA	16.1 Date d'expiration des mandats actuels	42
<b>4 Facteurs de risque</b>	23 à 26	16.2 Contrats de service liant les membres des organes d'administration	51
<b>5 Informations concernant l'émetteur</b>		16.3 Informations sur le Comité d'Audit et le Comité des Rémunérations	NA
5.1 Histoire et évolution de la société	4 & 9	16.4 Gouvernement d'entreprise	86
5.2 Investissements	10	<b>17 Salariés</b>	
<b>6 Aperçu des activités</b>		17.1 Nombre de salariés	47 & 77
6.1 Principales activités	4 & 5	17.2 Participations et stock-options	87
6.2 Principaux marchés	13 à 17	17.3 Accord prévoyant une participation	87
6.3 Evènements exceptionnels	NA	<b>18 Principaux actionnaires</b>	
6.4 Dépendance éventuelle	NA	18.1 Actionnaires détenant plus de 5 % du capital social et des droits de vote	84
6.5 Eléments fondateurs de toute déclaration de l'émetteur concernant sa position concurrentielle	22	18.2 Existence de droits de vote différents	83
<b>7 Organigramme</b>		18.3 Contrôle de l'émetteur	3 & 84
7.1 Description sommaire	3	18.4 Accord connu de l'émetteur, dont la mise en œuvre pourrait, à une date ultérieure, entraîner un changement de son contrôle	NA
7.2 Liste des filiales importantes	3,32,64	<b>19 Opérations avec des apparentés</b>	78
<b>8 Propriétés immobilières, usines et équipements</b>		<b>20 Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de l'émetteur</b>	
8.1 Immobilisation corporelle importante, existante ou planifiée	7 & 10	20.1 Informations financières historiques	NA
8.2 Question environnementale pouvant influencer l'utilisation des immobilisations corporelles	48	20.2 Informations financières pro forma	NA
<b>9 Examen de la situation financière et du résultat</b>		20.3 Etats financiers	52 à 78
9.1 Situation financière	9,10,33	20.4 Vérification des informations historiques annuelles	NA
9.2 Résultat d'exploitation	9,10,33	20.5 Date des dernières informations financières	NA
<b>10 Trésorerie et capitaux</b>		20.6 Informations financières intermédiaires et autres	NA
10.1 Capitaux de l'émetteur	83 & 84	20.7 Politique de distribution des dividendes	85
10.2 Source et montant des flux de trésorerie	54	20.8 Procédures judiciaires et d'arbitrage	74
10.3 Conditions d'emprunt et structure financière	73	20.9 Changement significatif de la situation commerciale ou financière	NA
10.4 Informations concernant toute restriction à l'utilisation des capitaux, ayant influé sensiblement ou pouvant influencer sur les opérations de l'émetteur	NA	<b>21 Informations complémentaires</b>	
10.5 Sources de financement attendues	NA	21.1 Capital social	83
<b>11 Recherche et développement, brevets et licences</b>	4,5,10,11	21.2 Acte constitutif et statuts	81 à 83
<b>12 Information sur les tendances</b>	31 & 35	<b>22 Contrats importants</b>	NA
<b>13 Prévisions ou estimations du bénéfice</b>	NA	<b>23 Informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêts</b>	NA
<b>14 Organes d'administration, de direction et de surveillance, et direction générale</b>		<b>24 Documents accessibles au public</b>	81
14.1 Organes d'administration et de direction	86	<b>25 Informations sur les participations</b>	3,32,64
14.2 Conflit d'intérêt au niveau des organes d'administration et de direction	NA		

**MAISONS FRANCE CONFORT**

2, route d'Ancinnes - BP 17 - 61001 Alençon Cedex

Tél. 02 33 80 66 66 - Fax 02 33 29 69 42

E-mail : [mfc@maisons-france-confort.fr](mailto:mfc@maisons-france-confort.fr)

**[www.maisons-france-confort.fr](http://www.maisons-france-confort.fr)**