



Document de référence 2007

# 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.....	26

## ELEMENTS FINANCIERS.....31

1 . RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 23 MAI 2008.....	31
2 . COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2007 .....	50
3 . RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES.....	76

## ELEMENTS JURIDIQUES ET BOURSIERS ..... 78

1 . RENSEIGNEMENTS GENERAUX CONCERNANT LA SOCIETE ET SON CAPITAL.....	78
2 . ACTIONNARIAT / BOURSE.....	81
3 . GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE .....	83
4 . RAPPORT DU PRESIDENT A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DES ACTIONNAIRES DU 23 MAI 2008.....	85
5 . RESOLUTIONS PROPOSEES A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 23 MAI 2008.....	91

## RESPONSABLE DU DOCUMENT DE REFERENCE ET RESPONSABLES DU CONTROLE DES COMPTES ..... 97

1 . RESPONSABLE DU DOCUMENT DE REFERENCE .....	97
2 . ATTESTATION DU RESPONSABLE DU DOCUMENT DE REFERENCE.....	97
3 . RESPONSABLE DU CONTROLE DES COMPTES ET ATTESTATION DES COMMISSAIRES AUX COMPTES .....	97

## TABLEAU DE CONCORDANCE ..... 99

AUTORITÉ  
DES MARCHÉS FINANCIERS

**AMF**

Le présent document de référence a été déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 20 mai 2008 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.

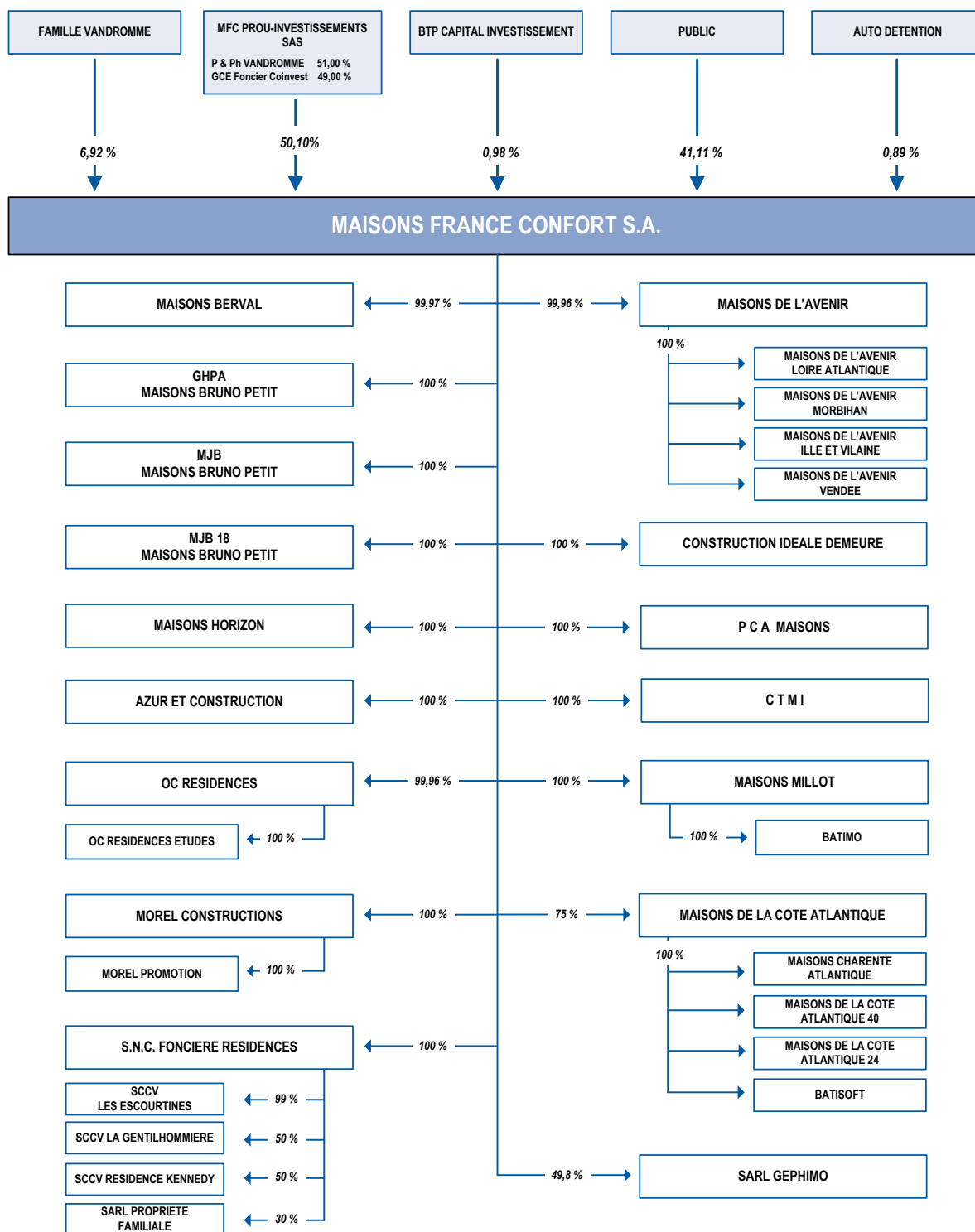
Conformément à l'article 28 du Règlement européen n° 809/2004 du 29 avril 2004, le lecteur est renvoyé aux précédents documents de référence concernant certaines informations :

1. les comptes consolidés relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 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.
2. les comptes consolidés relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2006 et le rapport des commissaires aux comptes y afférent, en pages 52 à 80 du document de référence déposé auprès de l'Autorité des Marchés le 11 mai 2007 sous le numéro D.07-0440.

# RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LE GROUPE

## 1. PRESENTATION DU GROUPE

### 1.1. Organigramme au 31 mars 2008



## 1.2. Tableau des filiales

Données en K€

Société	Activité	Acquisition	Chiffres d'affaires *		Résultat net *	
			2006	2007	2006	2007
Foncière Résidences (Groupe)	Marchand de biens		9 918	13 015	317	332
Maisons de l'Avenir (Groupe)	Construction	01/01/00	60 755	55 600	3 423	3 537
OC Résidences	Construction	11/07/00	32 083	32 863	2 466	2 330
Maisons Berval	Construction	01/05/01	10 389	12 445	888	1 167
GHPA Maisons B. Petit	Construction	01/07/02	13 822	15 191	707	685
MJB Maisons B. Petit (Groupe)	Construction	01/07/03	16 402	17 718	1 548	1 666
Maisons Horizon	Construction	01/10/04	15 739	18 646	1 068	1 142
Azur & Construction	Construction	01/04/05	11 919	11 768	863	972
Constructions Idéale Demeure	Construction	03/10/05	11 479	11 988	778	784
Maisons Côte Atlantique (Groupe)	Construction	01/01/06	39 025	49 382	2 799	2 709
Millot (Groupe)	Construction	01/10/06	3 333	11 043	220	729
PCA Maisons	Construction	01/04/07		6 052		544
Morel Constructions (Groupe)	Construction	01/10/07		3 781		144

\* 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 (13 M€ de CA en 2007) mais complémentaire à celle du secteur diffus notamment dans les zones périurbaines compte tenu de la pénurie de terrain.

### Les marques nationales sont :

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

### **Les marques régionales sont :**

- ◆ BENOIST CONSTRUCTION
- ◆ JFR
- ◆ MAISONS DE L'AVENIR
- ◆ OC RÉSIDENCES
- ◆ MAISONS BERVAL
- ◆ MAISONS BRUNO PETIT
- ◆ MAISONS HORIZON
- ◆ AZUR & CONSTRUCTION
- ◆ CONSTRUCTIONS IDEALE DEMEURE
- ◆ MAISONS COTE ATLANTIQUE
- ◆ MAISONS MARCEL MILLOT
- ◆ MAISONS PERFORMANCE
- ◆ PCA MAISONS
- ◆ MAISONS TRADILIGNES
- ◆ MAISONS AQUARELLES
- ◆ MAISONS NATURE HABITAT
- ◆ BRAND MAISONS INDIVIDUELLES
- ◆ LES MAISONS CLIO ALSACE

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 42 K€ et 589 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 S.A. 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, 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 : 140 vendeurs environ.
- Agents commerciaux : 90 vendeurs environ.

Au niveau des filiales, l'implantation et le mode de commercialisation des maisons peuvent être résumés comme suit :

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
Maisons Marcel Millot	Limousin / Creuse / Corrèze	90 % salariés
PCA Maisons	Var	95 % salariés
Morel Constructions	Loire Atlantique / Vendée	90 % salariés

Au total, le Groupe MAISONS FRANCE CONFORT emploie 1 220 salariés au 31/12/07 dont 298 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 45 000 visiteurs uniques 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 3 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 2007, environ 120 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.

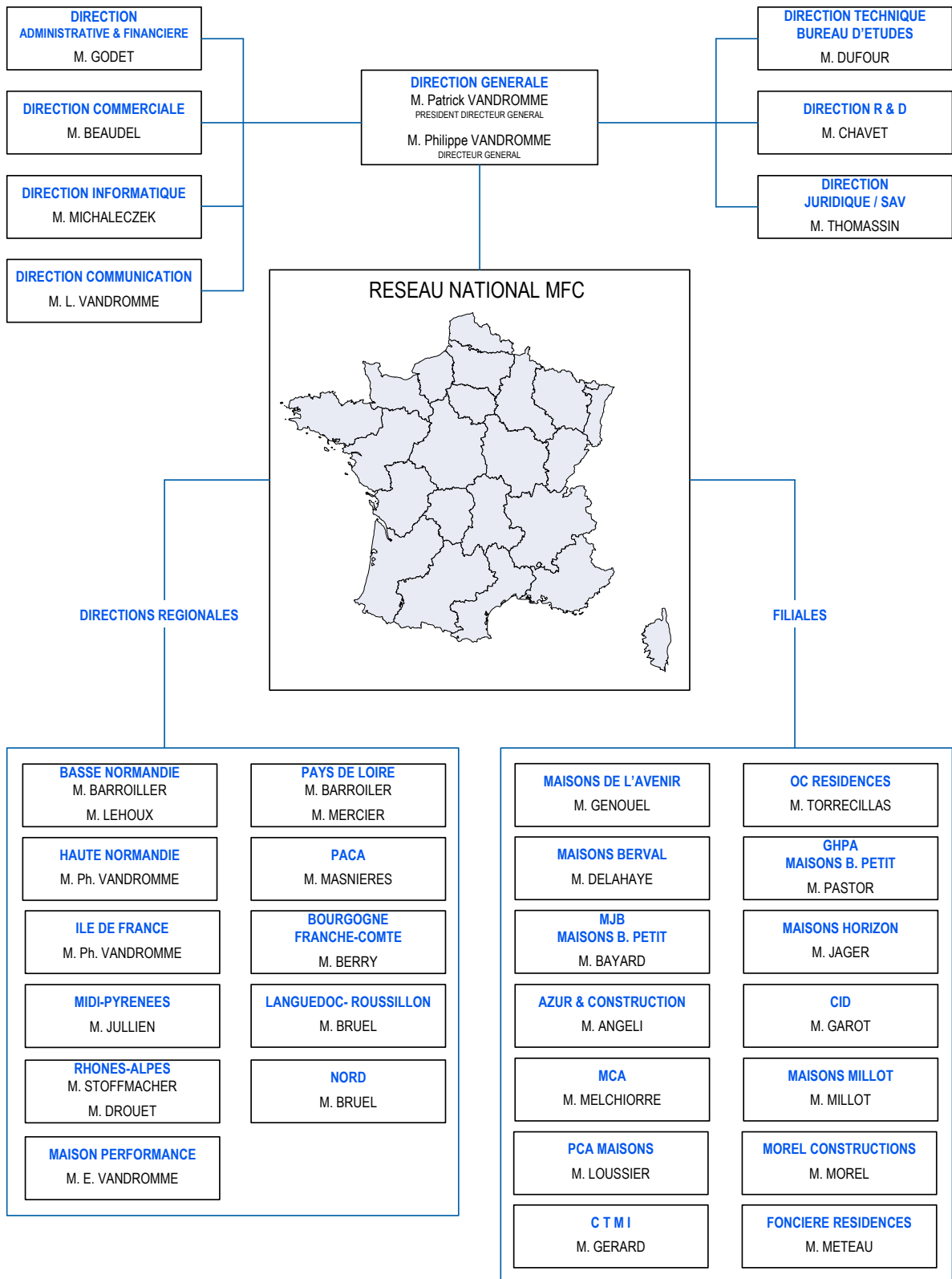
### **1.5.3. Implantations**

#### **Biens appartenant au Groupe au 31 décembre 2007**

Les biens appartenant au Groupe représentent environ 108 000 m<sup>2</sup> de terrain dont 19 000 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)	2005	2006	2007
Evolution des commandes	5 133	6 145	6 290
Evolution des ouvertures	3 538	4 793	4 762
Evolution des chantiers en cours	2 573	3 525	3 615

#### Données financières

Tableau de synthèse de la rentabilité (Chiffres en M€, normes IFRS)	2006	2007
Chiffre d'affaires	425,0	489,4
Résultat opérationnel	30,9	35,2
Résultat financier	0,6	0,9
Résultat net	20,7	23,6
<i>dont intérêts minoritaires</i>	-	-

#### Une activité soutenue :

Au cours de l'année 2007, le Groupe a poursuivi de manière intense sa politique de croissance selon deux axes :

##### ♦ Externe :

Le 1<sup>er</sup> avril 2007, le Groupe a acquis 100 % du capital de PCA Maisons, société reconnue depuis 1987 sur la région Provence Côte d'Azur. Installée dans le Var (83), elle compte 3 agences dans ce département et une centaine de maisons vendues par an.

Fin septembre 2007, le Groupe Morel Constructions a rejoint Maisons France Confort qui a acquis 100 % de son capital. Créée il y a 30 ans et présente en Loire Atlantique et en Vendée avec 7 agences, cette société exploite 3 marques : Maisons Tradiligne (positionnement haut de gamme), Maisons Aquarelle (moyenne gamme) et Maison Nature Habitat (mixte ossature bois et briques).

##### ♦ Interne :

En plus des acquisitions réalisées en 2007, qui permettent d'accroître sa présence nationale, Maisons France Confort a ouvert, sur l'exercice, 24 nouvelles agences sur des régions à fort potentiel comme le Nord (non couverte jusqu'ici) et le Sud-Ouest. Ces investissements dans le réseau commercial s'élèvent au global à 5 M€ répartis en 2007 et 2008. Un effort particulier a été fait pour couvrir la région Nord avec l'ouverture de bureaux commerciaux et l'embauche de 48 collaborateurs. A ce jour, Maisons France Confort dispose d'un réseau de vente homogène qui couvre la quasi-totalité des zones prioritaires. Cette couverture est un atout concurrentiel très important qui permet au Groupe de s'assurer une croissance organique régulière.

En 2007, le chiffre d'affaires net a évolué globalement de 15 %. 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 35,2 M€ au 31 décembre 2007 contre 30,9 M€ l'année précédente, soit un accroissement de 14 %.

#### Résultat financier

Le résultat financier du Groupe ressort à 0,9 M€ au 31/12/2007, contre 0,6 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 23,6 M€ contre 20,7 M€ en 2006, soit une progression de + 14 %.

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

En M€ : Normes IFRS	2006	2007
Capitaux propres	58,8	74,0
Valeur de placement et disponibilités	69,4	69,6
Passif financier	26,9	41,5
Endettement net	-42,5	-28,1
Gearing	-72%	-38%

La trésorerie disponible de 69,6 M€ et une trésorerie nette de 28,1 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€	2006	2007
Logiciels informatiques	202	125
Marques, fonds de commerce et droit au bail	109	139
Terrains, constructions et maisons pour exposition	576	589
Autres immobilisations (y compris immobilisations en cours)	2 961	2 880
<b>Total</b>	<b>3 848</b>	<b>3 733</b>

### Principaux investissements réalisés en 2007

Réalisation du nouveau site internet MAISONS FRANCE CONFORT,  
Migration de l'outil comptable MAISONS FRANCE CONFORT,  
Construction de l'atelier MAISON PERFORMANCE et acquisition des tables de montage,  
Construction de nouveaux pavillons d'exposition : Maisons Performance, Beaucaire, Bagnols sur Cèze, ...  
Réaménagement de la décoration des pavillons témoins (Coignières, Moisselles...)  
Installations, agencements dans le cadre de l'ouverture des nouveaux points de vente du Groupe,  
Poursuite du renouvellement du parc informatique.

## 2.3. Activité en matière de recherche et développement

### Informatique

Le développement interne de SISCA, nouveau progiciel de gestion de dossiers clients, destiné à remplacer celui actuellement en place, est en cours de finalisation. Aujourd'hui 3 informaticiens participent à son élaboration. Cette application sera mise en production au début du quatrième trimestre 2008.

En complément du premier module technique développé en 2006 et opérationnel depuis 2007, différents modules seront ajoutés : suivi des prospects, suivi administratif du dossier...

L'intégration à SISCA d'une Gestion Electronique de Documents est en cours d'étude. Elle permettra de rattacher informatiquement à chaque dossier client toutes les pièces le concernant : documents administratifs, factures, photos de chantiers, ...

Depuis le début de l'année 2008, le contenu du site Internet [www.maisons-france-confort.com](http://www.maisons-france-confort.com), portail du groupe Maisons France Confort, a été modifié selon les nouvelles offres proposées : maison pour 15 euros par jour, Offre photovoltaïque. De nouvelles fonctionnalités ont été ajoutées : possibilité de suivre, dans chaque région, les étapes de construction des chantiers au fur et à mesure de leurs évolutions ; amélioration du module de recherche des modèles de maisons, ajout dans la plupart des rubriques du site de vidéos explicatives.

### 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 termes 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 œuvre 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 . MARCHE 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'Ecologie, du Développement et de l'Aménagement Durables (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** et classifié "**individuels purs**".
- 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%
2007*	183,2 -1,3%	44,2%	49,1 -5,3%	11,8%	182,4 3,1%	44,0%	414,7 0,1%

\*A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2007, ces chiffres intègrent les données relatives aux départements et régions d'Outre-mer

Source : Bulletin DAEI-SES ; SITADEL/Ministère de l'Ecologie, du Développement et de l'Aménagement Durables.

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 des lois de ROBIEN puis BORLOO pour l'investissement locatif, dispositif qui a par ailleurs pleinement profité au secteur «individuel groupé» en 2004 et 2005 pour se stabiliser en 2007. La loi accessibilité a imposé sur les permis au 1<sup>er</sup> janvier 2007 des contraintes techniques en matière de stationnement, d'élargissement des couloirs et ce pour les logements destinés à être loués.

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 (87% des Français souhaitent habiter une maison individuelle – Sondage TNS Sofres – janvier 2007). 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 0%, déductibilité des intérêts d'emprunts, PASS FONCIER, la mise en chantier de maisons individuelles (diffus + groupés), est bien orientée depuis plusieurs années (+ 62 % pour l'individuel pur et pour l'individuel groupé, + 30 % 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'Ecologie, du Développement et de l'Aménagement Durable)  
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 + groupé) ont été mises en chantier cette année là contre 165 000 en 1987.

Depuis, le marché s'est repris et **depuis 1995, les mises en chantier de maisons individuelles n'ont fait que progresser et se sont stabilisées globalement entre 1999 et 2003 autour de 190 000 maisons individuelles par an. Entre 2004 et 2006 ce chiffre n'a cessé de progresser et s'est stabilisé en 2007 pour atteindre 232 000** (Source : Bulletin DAEI-SES ; SITADEL / Ministère de l'Ecologie, du Développement et de l'Aménagement Durable).

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

#### 1. Une volonté de désertter les centres villes au profit des zones périurbaines

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 87% des ménages préfèrent l'individuel au collectif (Source TNS Sofres – janvier 2007).

## **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 30 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. On a constaté sur 2007 les premières baisses du prix du foncier en lotissement.

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 2,3 personnes en 2005 (Sources : recensements 1975 à 1990, estimations à partir du recensement 1999, de Sitadel et de l'enquête annuelle de recensement 2005, Insee et SESP).

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 enquête de l'Université Paris Dauphine / Crédit Foncier (novembre 2006) 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.

Le montant du prêt à 0% a été doublé au 1<sup>er</sup> janvier 2007.

### **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 déductibilité des intérêts d'emprunt**

En août 2007, la loi Tepas (travail, emploi et pouvoir d'achat) a instauré le principe d'un crédit d'impôt sous forme de déductibilité des intérêts d'emprunt des prêts contractés pour acheter un logement neuf ou ancien destiné à la résidence principale de l'acquéreur. Pendant cinq ans, l'acquéreur peut déduire chaque année 20% du montant des intérêts dans la limite de 3750 euros pour une personne seule et 7500 euros pour un couple soumis à imposition commune, avec majoration de 500 euros par personne à charge. La loi de finances pour 2008 a porté à 40% le taux du crédit d'impôt pour les intérêts d'emprunts payés la première année.

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

Face à l'augmentation des prix de l'immobilier depuis près de dix ans et par conséquent à la difficulté de plus en plus croissante aux primo-accédants, aux étudiants, aux foyers aux revenus modestes et aux retraités de trouver à se loger ou d'accéder à la propriété, l'accès à un logement décent pour tous est devenu l'une des préoccupations majeures de l'Etat. La loi portant sur l'engagement national pour le logement, publiée en juillet 2006, comporte plusieurs thématiques dont notamment des mesures destinées à favoriser l'accession à la propriété des ménages modestes :

- mise en place d'une TVA à 5,5% pour l'accession sociale dans le neuf dans les quartiers en rénovation urbaine définis par l'agence nationale de rénovation urbaine,
- possibilité pour le locataire d'un logement social pourra devenir propriétaire de son logement par l'achat progressif des parts de son habitat,
- majoration d'un montant maximum de 15 000 euros du prêt à taux 0 jusqu'au 31 décembre 2010 pour l'accès à la propriété des ménages situés dans les plafonds de ressources du logement social,
- possibilité de se servir lors d'un départ à la retraite du capital d'un PERP (plan épargne retraite populaire) dans le cadre d'un premier achat de logement,
- possibilité pour les mairies qui le souhaitent d'installer un guichet d'information sur l'accession à la propriété (indication des projets de ventes de logements sociaux aux locataires, information sur les opérations d'accession sociale à la propriété situées sur la commune...).

L'un des objectifs principaux de cette loi est d'accroître l'offre foncière des logements, l'une des priorités est également de favoriser l'attribution de logements sociaux.

### **7. Le dispositif « Pass Foncier » dynamisé par la chartre « Propriétaire de ma maison pour 15 € par jour® »**

Le dispositif « Pass-foncier » est issu d'une convention entre l'Etat, le 1 % logement et la Caisse des dépôts et consignations signée le 20 décembre 2006 pour quatre ans à compter du 1.1.2007. L'objectif est de favoriser l'acquisition dans le neuf de la première résidence principale en limitant le coût initial de l'opération au seul coût de la construction en neutralisant le prix du terrain. Celui-ci est mis à disposition du ménage accédant, pendant toute la durée de remboursement des prêts souscrits pour la construction, dans le cadre d'un bail à construction à des conditions privilégiées. Cet avantage est réservé aux opérations engagées aux primo-accédants dont les revenus sont inférieurs aux plafonds PLSA et bénéficiant d'une aide d'une collectivité locale.

La loi de finances rectificative pour 2007 renforce le dispositif en faisant bénéficier d'un taux de TVA à 5,5 % (au lieu de 19,6%) les opérations d'accession en logement individuel.

Le ministère du Logement et de la Ville a souhaité rassembler les collectivités locales et les professionnels motivés pour proposer, grâce à ce dispositif, aux ménages primo-accédants à revenus modestes, le plus large choix possible de logements et de solutions de financement, adaptés à leurs besoins, pour un budget de 15 € maximum par jour après déduction des aides personnelles au logement, sans autre apport personnel que les frais d'acquisition et d'hypothèque.

### **L'offre**

En 2007 (source SITADEL du Ministère de l'Ecologie, du Développement et de l'Aménagement Durable), près de 232 351 maisons individuelles « groupées et diffus » ont été mises en chantier.

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 - Evolution de la structure d'offre

	1996	1998	2000	2002	2004	2006
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	193
Part de marché	32%	36%	41%	45%	47%	50%
<b>Moyens Constructeurs</b>						
Nombre	690	820	830	805	850	820
Part de marché	36%	35%	33%	31%	35%	30%
<b>Petits Constructeurs &lt; 20</b>						
Nombre	2 912	3 295	2 946	2 426	2 106	1 987
Part de marché	32%	29%	26%	24%	18%	20%

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

L'atomisation du marché s'est fortement atténuée au cours des 11 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 1 987, ils ne correspondent plus qu'à 20% du marché. L'évolution technique, commerciale et financière accélère ces phénomènes de concentration.

Les PME réalisant moins de 20 maisons/an représentent 66% des entreprises (68% en 2004), mais ne réalisent que 20% du marché de la maison individuelle.

Celles qui réalisent entre 20 et 100 maisons par an représentent 27% des entreprises et réalisent 30% du marché de la maison individuelle (35% en 2004).

Les constructeurs structurés réalisant + de 100 maisons/an sont au nombre de 193 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'accroître plus encore ce phénomène de concentration.

L'évolution de la typologie de la profession est intéressante et on remarque que les constructeurs structurés réalisant plus de 100 maisons/an sont en 11 ans passés en nombre de 87 à 193 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

	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006*	2007*
<b>Ouvertures de chantiers</b>											
Secteur diffus (en milliers)	126,9	134,8	152,7	167,0	157,2	157,3	157,8	173,4	179,8	185,6	183,2
Croissance (%)	3,0	6,2	13,3	9,6	(5,9)	0,1	0,3	10,1	3,8	1,0	(1,3)
Groupe MFC (en unités)	817	981	1 300	2 046	2 170	2 590	2 719	3 251	3 538	4 793	4 762
Croissance (%)	25,9	20,1	32,5	58,2	6,1	19,4	5,0	19,6	8,8	35,5	(0,0)
Part de marché de MFC (en %)	0,64	0,73	0,85	1,23	1,38	1,65	1,76	1,87	1,97	2,58	2,60

\*A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2006, ces chiffres intègrent les données relatives aux départements et régions d'Outre-mer

Source : Bulletin DAEI-SES ; SITADEL/Ministère de l'Ecologie, du Développement et de l'Aménagement Durables.

Avec 4 762 ouvertures de chantiers en diffus en 2007, MAISONS FRANCE CONFORT continue à prendre des parts de marché mais ne représente que 2,60 % du marché total national. Sur les 74 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 28 % dans l'Indre, 16 % dans le Tarn et le Var.

Les ouvertures de chantiers dans le secteur groupé, par FONCIERE RESIDENCES, restent marginales en 2007 et non représentatives (16 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 couramment appelé 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 a vu au 1<sup>er</sup> janvier 2007 son montant augmenté d'un maximum de 10 à 15 000€ supplémentaires en fonction de la zone A, B ou C et en fonction du nombre de personnes dans le ménage si ces derniers construisent ou acquièrent un logement neuf, et 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'étalent 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 Ile de France). En 2007, 8% des prises de commandes ont été réalisées dans le cadre de l'investissement locatif. La plupart du temps, ce sont des « primo-investisseurs » : jeunes actifs qui souhaitent défiscaliser en réalisant une opération immobilière et non des promoteurs.

#### **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 (21,02€/m <sup>2</sup> ) Zone B = Ile de France hors zone A, agglomérations + 50 000 Hab et certaines zones littorales et frontalières (14,61 €/m <sup>2</sup> ) Zone C = reste du territoire (10,51€/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 = 21,02 €/m<sup>2</sup>, Zone B1 = 14,61 €/m<sup>2</sup>, Zone B2 = 11,95 €/m<sup>2</sup> et Zone C = 8,76 €/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)).

### « Propriétaire de ma maison pour 15€ par jour ® »

Le ministère du Logement et de la Ville a souhaité rassembler les collectivités locales et les professionnels motivés pour proposer, grâce à ce dispositif, aux ménages primo-accédants à revenus modestes, le plus large choix possible de logements et de solutions de financement, adaptés à leurs besoins, pour un budget de 15 € maximum par jour après déduction des aides personnelles au logement, sans autre apport personnel que les frais d'acquisition et d'hypothèque.

C'est dans ce cadre que le 21 février 2008, a été signée une charte visant à promouvoir l'accèsion dans le neuf de ces ménages :

- en maison individuelle en secteur diffus en CCMI aussi bien que groupé (hors copropriété),
- pour 15 € par jour au maximum après déduction des aides personnelles au logement,

La construction peut être implantée sur tout terrain constructible (conditions de superficie à respecter) et non uniquement sur les terrains prêtés par la commune.

Cette charte concerne les ménages :

1. qui sont éligibles à l'achat en deux temps dans le cadre du dispositif PASS-FONCIER® et, plus particulièrement, ceux constitués d'au moins trois personnes et dont le revenu net mensuel est compris entre 1.500 et 2.100 € par mois ;
2. qui souhaitent acheter dans le neuf (en vente en l'état futur d'achèvement - VEFA) ou faire construire, une maison individuelle, en secteur diffus ou groupé (hors copropriété).

Trois critères cumulatifs doivent être remplis pour bénéficier de ce dispositif :

- Etre primo-accédant de sa résidence principale au sens de la réglementation du nouveau prêt à 0% (article 244 quater J du code Générale des Impôts) ;
- disposer de ressources inférieures aux plafonds de ressources du prêt social location-accession (PSLA), déterminés par l'arrêté du 27 mars 2007;

Nombre de personne dans le ménage	Zone A	Zones B et C
1	27 638 €	23 688 €
2	35 525 €	31 588 €
3	40 488 €	36 538 €
4	44 425 €	40 488 €
5	48 363 €	44 425 €
personne supplémentaire	0 €	0 €

- être bénéficiaires d'une aide à l'accèsion sociale à la propriété (subvention ou bonification de prêt) attribuée par une ou plusieurs collectivités locales du lieu d'implantation du logement.

L'emprunt porte sur une durée de 18 à 25 ans pour la maison, puis de 10 à 15 ans pour le terrain (soit une durée totale maximum de 40 ans), étant fait observer que le ménage bénéficie à tout moment pendant la durée du bail à construction de la faculté de lever l'option d'achat portant sur le terrain.

La maison doit répondre à des critères techniques acceptables et se verra appliquée une TVA à 5,5%.

### 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 10 007 maisons en 2007 et réalisé un chiffre d'affaires de 740 M€ (toutes activités confondues y compris rénovation). Les principales marques de ce Groupe sont Maisons Phénix, Maison Familiale, Maison Catherine Mamez, Maison Castor, Demeures de la Côte d'Argent, Maisons Clairlande, Rouquéi Constructions, Maison Minor et Bati Conseil.

**Le Groupe TRECOBAT TREGUER**, acteur régional important sur la Bretagne commercialise environ 1 000 maisons par an. Avec un effectif de 320 personnes, le groupe a réalisé un chiffre d'affaires 2007 de 112 M€.

**IGC**, 1<sup>er</sup> constructeur de maisons individuelles dans le Sud Ouest de la France a réalisé un chiffre d'affaires 2006 de 98 M€.

**Maisons Pierre**, constructeur en Ile de France, sur la région Ouest et le Sud-Ouest, a vendu plus de 1 800 maisons en 2006.

**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 Caisses du Crédit Immobilier de France et qui regroupe, sous la marque MAISONS D'EN FRANCE, environ 30 sociétés, totalement indépendantes et a commercialisé 3 727 maisons en 2007.

**Le réseau MIKIT** qui regroupe plus de 100 franchisés, tous indépendants, qui réalisent environ 2 500 maisons par an 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.

#### Autres constructeurs de logements

**Nexity** est un acteur majeur sur le marché du logement. Il réalise 73% de son chiffre d'affaires en promotion de maisons individuelles et d'appartements. Le Groupe est coté au compartiment A d'Euronext 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.

**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 % 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 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 3 ans à un déplacement de la clientèle des primo accédants vers des petites agglomérations périphériques aux grandes villes. Aujourd'hui (source Caron Marketing 2005) 60 % 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 600 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 0,03 % 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 Liquidité	Total
Position à l'actif	243	540	783
Position réelle : Base du cours au 31.12.2007 (44,24€)	2 314	495	2 809

### 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 2007. 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

A ce jour, les assurances souscrites par le Groupe sont les suivantes :

- Garantie de remboursement d'acompte : Déplafonné chez le principal garant - plafond de 1 à 3 M€ chez les autres garants,
- Garantie de livraison : Déplafonné chez le principal garant – plafond de 17 à 50 M€ chez les autres garants
- Assurance dommages ouvrage : Valeur reconstruction, sans plafond
- Tous risques chantiers: Plafond 140 K€ par sinistre
- Assurance responsabilité décennale : 302 K€ par sinistre
- Assurance responsabilité civile : Plafond 9 031 K€ par sinistre
- Flotte Automobile : Tous Risques avec franchise 0,2 K€
- Assurance marchandises transportées : 1,5 à 7,6 K€ par sinistre
- Tous risques informatiques: 1 588 K€
- Multirisques professionnelles notamment risques industriels : Plafond 12 300 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. En 2007, le montant global des primes, comptabilisé en charge par le Groupe, s'est élevé à 5 516 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 du Groupe.

## 4.5. Propriété intellectuelle

Au 31 décembre 2007, MAISONS FRANCE CONFORT est propriétaire de ses marques et il n'existe pas de dépendance à cet égard.

## 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 18 départements, comprise entre 5 et 8% dans 17 départements et inférieure à 5% dans 39 départements. Les parts de marché sont calculées sur le nombre de ventes 2007 réalisées avec un contrat de construction de maisons individuelles (Source Caron Marketing – SISAM). A titre d'exemple, si le Groupe réalisait au moins 5% de parts de marché dans les 39 départements où il ne les atteint pas, le gain en termes de ventes représenterait plus de 2 000 maisons chaque année.

#### 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.

13 croissances externes significatives ont déjà été réalisées depuis 8 ans. Compte tenu de la qualité et de l'expérience des Présidents de filiales, la Direction Générale du Groupe a décidé de renforcer leur implication dans le développement de leur zone d'activités. Ainsi, ils pourront non seulement poursuivre l'accélération de leur croissance organique, mais également réaliser sur leur région (ou en périphérie de celle-ci) des croissances externes de taille moyenne (env. 50 maisons/an) avec un dirigeant qui souhaite quitter l'entreprise pour prendre sa retraite. Grâce à cette approche, Maisons France Confort s'ouvre de nombreuses et nouvelles opportunités.

#### 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 13 M€ en 2007 contre 9,9 M€ en 2006.

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 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 les délais chantier sans augmentation des 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. L'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 d'environ -15% par rapport à l'offre traditionnelle du Groupe 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 et 2007 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,
- la création d'un site Internet spécifique,
- le lancement de la commercialisation dès mai 2007 (Caen et Alençon),
- la construction d'une unité de montage à Alençon.

Les objectifs 2008 sont les suivants :

- l'ouverture de maisons d'exposition à Alençon et au Mans,
- l'extension de la commercialisation de cette offre sur les départements limitrophes à celui du siège.

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 et bientôt pour le Nord. 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-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 16 % des ventes de 2007.

Fonctionnelle et évolutive, la Maison Senior s'est vue décerner la Médaille d'Or aux Trophées UNCFMI 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 % des ventes du groupe en 2007. Le produit maison locatif continuera à être développé en 2008.

### **- “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'UNCFMI dans la catégorie Nature G (challenge « Maison innovante 2005 »).

### **- la maison CEE**

Une offre intitulée « Welcome Pack » a été lancée fin 2005 et a pris toute son ampleur en 2006 et 2007, 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 2007, les maisons CEE représente 2 % 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 Exotiqu'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.

Cet éventail d'offres a été complété en 2007 par des accords conclus avec EDF et GDF permettant à Maisons France Confort de devenir "Souscripteur d'énergie".

## 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.

## Le développement durable au cœur des préoccupations

Véritable enjeu pour les générations futures, le développement durable doit être un axe transversal dans la conception des offres produits du Groupe. Outre les offres dédiées de type "maison Bioclimatique", le Groupe entend :

- proposer plus généralement des maisons respectueuses de l'environnement (tant en termes de construction que d'impacts lié à l'utilisation par le client)
- adapter l'offre afin de permettre au client de réaliser des économies d'énergies
- promouvoir les énergies renouvelables

C'est ainsi que le Groupe a notamment :

- créé en 2007 la "Charte Constructeur Citoyen", véritable engagement dans une dynamique de progrès au sein de l'entreprise tant au niveau de l'impact environnemental de l'activité qu'au niveau social et sociétal.
- signé un partenariat avec EDF Energies Nouvelles Réparties pour l'équipement photovoltaïque de maisons individuelles qui deviennent ainsi productrices d'électricité "propre"

### 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 2008

### Carnet de commandes :

#### Commandes enregistrées par le Groupe en 2007

(M€)	COMMANDES 2006*	COMMANDES 2007*	VARIATION
En nombre	6 145	6 290	+2,4 %
En valeur HT	569,8	603,7	+6,0%

\* commandes enregistrées avant annulation

#### Chantiers en cours

(M€)	2006	2007	VARIATION
En nombre	3 525	3 615	+ 2,6%

### 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).

Une forte visibilité, une place d'acteur de référence, un maillage géographique renforcé, une concentration du secteur, une capacité à anticiper la réglementation et les besoins des ménages, une offre adaptée à chaque client, un nouveau partenariat industriel : tels sont les atouts de Maisons France Confort pour continuer à gagner des parts de marché et ainsi s'assurer une croissance soutenue pour les années à venir.

Une forte visibilité, une place d'acteur de référence, un maillage géographique renforcé, une concentration du secteur, une capacité à anticiper la réglementation et les besoins des ménages, une offre adaptée à chaque client, un nouveau partenariat industriel : tels sont les atouts de Maisons France Confort pour continuer à gagner des parts de marché et ainsi s'assurer une croissance soutenue pour les années à venir.

En 2008, le dynamisme du Groupe se traduira par une poursuite des performances avec un objectif de croissance de l'ordre de 10 % de l'activité et le maintien d'une rentabilité élevée.

Grâce à sa solidité financière, Maisons France Confort poursuivra sa politique de croissance externe tant au niveau du siège que des filiales régionales, s'affirmant ainsi comme le pôle de regroupement du secteur.

# ELEMENTS FINANCIERS

## 1. RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 23 MAI 2008

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 2007.
- 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 Ille 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
OC Résidences Etudes	Bureau d'études	21/11/2007
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
Maisons Côte Atlantique 24	Construction	12/02/2007
Maisons MILLOT SAS	Construction	01/10/2006
PCA Maisons	Construction	01/04/2007
MOREL Constructions	Construction	01/10/2007
MOREL Promotion	Promotion Immobilière	01/10/2007
Bati Soft Aquitaine	Construction	01/01/2006
Batimo	Construction	01/10/2006
Foncière Résidences	Promotion Immobilière Marchand de biens	02/04/2001
SCCV Le Jardin des Escourtaines	Promotion Immobilière	01/10/2003
SCCV La Gentilhommeière	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€)	31/12/2007	31/12/2006	Variation	
			K€	%
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>489 421</b>	<b>424 982</b>	<b>64 439</b>	<b>15,2%</b>
Résultat opérationnel	35 161	30 932	4 229	13,7%
Résultat financier	888	559	329	58,9%
<b>Résultat de l'ensemble consolidé</b>	<b>23 640</b>	<b>20 669</b>	<b>2 971</b>	<b>14,4%</b>
<i>Part groupe</i>	<i>23 638</i>	<i>20 672</i>	<i>2 966</i>	<i>14,3%</i>
<i>Part minoritaires</i>	<i>2</i>	<i>-2</i>	<i>4</i>	<i>&gt; 100 %</i>

Notre activité 2007 a de nouveau connu une forte croissance. Les comptes consolidés de notre groupe font apparaître un chiffre d'affaires de 489 421 k€, en progression de 15,2 %. A périmètre constant, l'activité progresse de 10,8%.

La marge opérationnelle reste stable et atteint 35 161 K€, soit une progression de 13,7 % par rapport à l'exercice 2006.

Cette évolution s'accroît au niveau du résultat net pour atteindre le montant record de 23 640 K€, en hausse de 14,4% par rapport à l'exercice 2006.

L'acquisition de la société PCA Maisons et du groupe Morel Constructions ont participé à la rentabilité globale dégagée au cours de l'exercice 2007.

Nous vous demanderons d'approuver ces comptes.

## Evolution des éléments financiers

Notre bilan consolidé simplifié se résume comme suit :

(montants en K€)	31/12/2007	31/12/2006 *
Actifs non courants	49 945	37 371
Stocks	11 646	7 952
Créances clients et autres créances	156 695	126 995
Trésorerie	69 636	69 374
<b>Total actif</b>	<b>287 922</b>	<b>241 692</b>
Capitaux propres	73 978	58 761
Intérêts minoritaires	5	13
Passifs non courants	25 504	18 528
Passifs courants	188 435	164 391
<b>Total passif</b>	<b>287 922</b>	<b>241 692</b>

\* 75 % de la société "Maison de la Côte Atlantique" ont été acquis en février 2006 par le Groupe. Les 25 % restant à acquérir ont fait l'objet d'une promesse unilatérale d'achat à réaliser entre le 30 avril et le 30 juin 2011. L'annexe aux comptes consolidés relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2006 relatait l'impossibilité pour le Groupe de valoriser le complément de prix, celui-ci étant déterminé à partir d'éléments prévisionnels dont le degré de fiabilité était jugé insuffisant à la date d'arrêt des comptes. De ce fait, les sociétés composant le sous-groupe MCA ont été intégrées globalement aux comptes consolidés 2006 en retenant un pourcentage d'intérêt de 75 % et la dette future n'a pas été valorisée dans les comptes. Les éléments financiers en possession du Groupe au 31 décembre 2007 lui permettent de chiffrer la dette future avec un degré de fiabilité satisfaisant et de pouvoir corriger le pourcentage d'intégration en le portant à 100 %. Les comptes 2006 ont donc fait l'objet d'une correction.

Les actifs non courants s'établissent à 49 945 K€ en hausse de 34 %. La hausse de ce poste provient principalement

- de l'évolution du poste « Ecart d'acquisition » consécutive à l'acquisition de la société PCA Maisons et du groupe Morel Constructions,
- des investissements du Groupe 2007.

L'augmentation du poste stocks de 3 694 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 156 695 K€ en augmentation de 23,39 %. 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 61 957 k€ contre 67 545 k€ en 2006.

Les passifs non courants s'établissent à 25 504 K€, en évolution de 6 976 K€, évolution liée :

- au financement des nouvelles acquisitions de l'exercice,
- à la réactualisation de la dette sur l'engagement d'acquisition des 25% restants sur le groupe MCA.

Les passifs courants s'établissent à 188 435 K€ en hausse de 14,6 %.

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

### Faits marquants

#### ***Politique d'investissements stratégiques***

L'exercice 2007 a été marqué par une politique d'investissements stratégiques renforçant le développement du Groupe.

#### *Le Groupe s'affirme comme un pôle de regroupement*

En 2007, Maisons France Confort a poursuivi sa politique de croissance externe démontrant ainsi sa capacité à fédérer des entreprises de qualité.

En avril 2007, le Groupe a acquis 100 % du capital de PCA Maisons, société reconnue depuis 1987 sur la région Provence Côte d'Azur. Installée dans le Var (83), elle compte 3 agences dans ce département et une centaine de maisons vendues par an.

Fin septembre 2007, le Groupe Morel Constructions a rejoint Maisons France Confort qui a acquis 100 % de son capital. Créée il y a 30 ans et présente en Loire Atlantique et en Vendée avec 7 agences, cette société exploite 3 marques : Maisons Tradiligne (positionnement haut de gamme), Maisons Aquarelle (moyenne gamme) et Maison Nature Habitat (mixte ossature bois et briques).

Les dirigeants de ces deux sociétés conservent leurs fonctions.

Avec ces deux acquisitions, Maisons France Confort renforce sa couverture géographique dans le Var (un des départements les plus dynamiques du marché), en Loire Atlantique et s'installe significativement en Vendée, 1er département de France en nombre de maisons construites.

En 7 ans, Maisons France Confort a réalisé une douzaine de croissances externes, accélérant ainsi son rythme de développement. La réelle expérience acquise par le Groupe dans ce domaine, sa capacité d'intégration et les outils de gestion mis en place, permettent d'accompagner les sociétés acquises et d'accroître leur performance économique et financière.

#### *Lancement réussi de Maisons Performances*

Commercialisée depuis le 15 mai 2007, la gamme Maisons Performances couvre un marché de 36 000 maisons/an. Après deux années de validation, grâce à sa structure en acier et un double système d'isolation par l'extérieur et par l'intérieur, ces maisons répondent à un besoin croissant des ménages (revenus de +/- 1 700 € nets/mois) désirant acquérir une maison individuelle avec un rapport qualité/prix exceptionnel :

- 15 % moins chère qu'une maison traditionnelle,
- 30 % d'économies d'énergie,
- 4 à 5 mois seulement de délais de construction (contre 9 traditionnellement).

En 2007, Maisons France Confort a investi, sur son site d'Alençon, un montant de 200 K€ dans l'outil de production de cette nouvelle gamme. Compte tenu du succès qu'elle remporte sur les 2 premiers points de vente (Caen et Alençon), Maisons Performances sera rapidement lancée sur d'autres régions.

#### *Renforcement du maillage géographique*

En plus des acquisitions réalisées en 2007, qui permettent d'accroître sa présence nationale, Maisons France Confort a ouvert, sur l'exercice, 24 nouvelles agences sur des régions à fort potentiel comme le Nord (non couverte jusqu'ici) et le Sud-Ouest. Ces investissements dans le réseau commercial s'élèvent au global à 5 M€ répartis en 2007 (2 M€) et 2008 (3 M€). Un effort particulier a été fait pour couvrir la région Nord avec l'ouverture de bureaux commerciaux et l'embauche de 48 collaborateurs. A ce jour, Maisons France Confort dispose d'un réseau de vente homogène qui couvre la quasi-totalité des zones prioritaires. Cette couverture est un atout concurrentiel très important qui permet au Groupe de s'assurer une croissance organique régulière.

Malgré ces charges commerciales importantes sur l'exercice, principalement réalisés sur le second semestre, Maisons France Confort confirme le maintien d'un excellent niveau de rentabilité pour l'exercice 2007.

## ***Renforcent des liens opérationnels avec le Groupe Caisse d'Epargne***

Fin 2007, le Groupe Caisse d'Epargne et les actionnaires du holding familial MFC PI, qui contrôle le Groupe Maisons France Confort, ont signé un accord permettant de renforcer les liens opérationnels existant de longue date entre les deux entités.

Cet accord se traduit par une prise de participation minoritaire, à hauteur de 49 % au sein de MFC PI, par la société GCE Foncier Coinvest (détenue à 51 % par la Caisse Nationale des Caisses d'Epargne et à 49 % par le Crédit Foncier).

Pour le Groupe Caisse d'Epargne, cet accord vient compléter sa gamme de métiers immobiliers et ainsi dégager des synergies de revenus dans les activités de financement, de cautions et de garanties, ainsi que de ventes de maisons individuelles. Il permet également le développement de nouveaux projets portant, par exemple, sur les diagnostics et labellisations ou sur l'aménagement urbain.

Pour Maisons France Confort, ce partenariat industriel offre l'opportunité de bénéficier du réseau d'agences du Groupe Caisse d'Epargne et de développer des synergies en termes de financement, de ventes de maisons individuelles et produits investisseurs, de recherche de terrains, et de partenariats avec les réseaux d'agences immobilières et collectivités.

### Progrès réalisés et les difficultés rencontrées

La croissance organique de l'exercice reste soutenue avec un chiffre d'affaires hors acquisitions nouvelles de 479 M€, dépassant ainsi l'objectif annoncé et surperformant le marché (ouvertures de chantiers 2007 en régression de 1,3 % - Source : Ministère de l'équipement / Sitadel).

L'exercice approuvé a permis de constater pour l'ensemble du groupe un maintien de notre marge malgré le poids des charges commerciales relatives à l'ouverture des nouveaux points de vente réalisée sur la période.

Malgré un marché 2007 en baisse (-5,8% - Source : Caron Markemtron 12/07), les prises de commandes 2007 du Groupe se sont élevées à 6 290 maisons (+2,4%) représentant en valeur 604 M€ H.T. (+6%).

Enfin, nous avons été favorisés par une variation de l'indice BT 01 (sur lequel sont indexés nos contrats) dont la hausse en 2007 s'est élevée à 3,39 % (à fin 11/2007).

### 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 de notre nouveau produit « industrialisé » lancé au cours de l'exercice.
- 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 :
  - la gamme « maisons open »
  - la maison « performance »
  - le « pack services clients »
  - la maison « senior »
  - la maison locative
  - la maison « junior +»
  - la maison Bioclimatique

### Evénements importants depuis la clôture

Dans le cadre de notre croissance externe, notre Groupe a opéré l'acquisition, avec effet au 1er janvier 2008, de la société C.T.M.I. implantée dans la région Est où elle compte 3 points de vente à Strasbourg, Colmar et Mulhouse et exploite les marques Maisons Clio et Brand Maisons Individuelles.

### Evolutions et perspectives d'avenir

Compte tenu des actions stratégiques initiées en 2007 et qui se poursuivront en 2008 et malgré un marché plus difficile, le Groupe maintient des perspectives d'évolution favorables pour 2008.

Cette dynamique de croissance sera également confortée par :

- la poursuite de croissances externes de qualité tant au niveau de la société mère que des sociétés filiales,
- les prises de commandes 2007 qui s'élèvent à 6 290 maisons (+2,4%) représentant en valeur 604 M€ H.T. (+6%). Celles-ci, comme les années précédentes, ont largement surperformé le marché (-5,8% - Source : Caron Markemtron 12/07)

Ainsi, pour 2008, Maisons France Confort confirme d'ores et déjà son objectif de réaliser une croissance de l'ordre de 10% avec le maintien d'une rentabilité élevée.

Les investissements stratégiques mis en place, la concentration de la profession, la capacité pour le groupe de répondre à l'évolution continue de la réglementation et aux besoins des ménages, les synergies importantes développées avec le rapprochement du Groupe Caisse d'Epargne permettront à Maisons France Confort de continuer à gagner des parts de marché et assurer ainsi une croissance soutenue pour les années à venir.

## 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 PCA Maisons, Morel Constructions et Batimo, l'option produira pour la première fois ses effets au titre de l'exercice ouvert le 1<sup>er</sup> janvier 2008).

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

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

Dénomination	Forme	%	Détention Lien	C.A. 2007		Résultat courant 2007		Résultat net 2007	Note
MAISONS DE L'AVENIR	S.A.S.	99,97%	Directe	19 554	14,8%	4 030	> 100%	3 600	> 100%
MAISONS DE L'AVENIR LOIRE ATLANTIQUE	S.A.S.	99,97%	Indirecte (100 % MAISONS DE L'AVENIR)	8 344	-18,4%	1 070	-21,5%	722	-19,8%
MAISONS DE L'AVENIR ILLE ET VILLAINE	S.A.S.	99,97%	Indirecte (100 % MAISONS DE L'AVENIR)	16 681	-19,9%	1 654	3,7%	1 083	4,5%
MAISONS DE L'AVENIR MORBIHAN	S.A.S.	99,97%	Indirecte (100 % MAISONS DE L'AVENIR)	10 419	-18,2%	1 033	6,1%	689	5,7%
MAISONS DE L'AVENIR VENDEE	S.A.S.	99,97%	Indirecte (100 % MAISONS DE L'AVENIR)	777	> 100%	39	> 100%	34	> 100%
OC RESIDENCES	S.A.S.	99,96%	Directe	32 878	2,5%	3 517	-5,8%	2 331	-5,5%
OC RESIDENCES ETUDES	S.A.R.L.	99,96%	Indirecte (100 % OC Résidences)	0		-1		-1	(1)
MAISONS BERVAL	S.A.S.	99,97%	Directe	12 445	19,8%	1 764	21,0%	1 173	15,7%
GHPA	S.A.S.	100,00%	Directe	15 191	9,9%	1 025	-2,9%	684	-2,5%
MJB	S.A.S.	100,00%	Directe	13 197	9,9%	1 970	14,6%	1 310	12,9%
MJB 18	S.A.S.	100,00%	Directe	4 537	2,7%	533	-8,7%	355	-8,5%
MAISONS HORIZON	S.A.S.	100,00%	Directe	18 646	18,5%	1 714	7,7%	1 140	7,1%
AZUR & CONSTRUCTION	S.A.S.	100,00%	Directe	11 768	-1,3%	1 409	12,4%	972	12,9%
CONSTRUCTIONS IDEALE DEMEURE	S.A.S.	100,00%	Directe	11 988	4,4%	1 160	-2,0%	760	-4,7%
FONCIERE RESIDENCES	S.N.C.	100,00%	Directe (99 %) Indirecte (1 % MJB)	12 803	45,4%	513	> 100%	512	> 100%
LE JARDIN DES ESCOURTINES	S.C.C.V.	99,00%	Indirecte (99 % FONCIERE RESIDENCES)	0	-99,8%	-14	-79,1%	-14	-79,1%
RESIDENCE KENNEDY	S.C.C.V.	50,00%	Indirecte (50 % FONCIERE RESIDENCES)	0		15	-89,8%	16	-89,1%
LA GENTILHOMMIERE	S.C.C.V.	50,00%	Indirecte (50 % FONCIERE RESIDENCES)	427	-79,4%	158	-22,1%	158	-22,1%
PROPRIETE FAMILIALE	S.A.R.L.	29,95%	Indirecte (29,95 % FONCIERE RESIDENCES)	3 715		183		127	(2)
GEPHIMO	S.A.R.L.	49,80%	Directe	1 752	69,4%	180	54,6%	120	98,0%
MAISONS DE LA COTE ATLANTIQUE	S.A.S.	75,00%	Directe	41 482	7,3%	4 797	-0,3%	2 528	-13,3%
MAISONS CHARENTE ATLANTIQUE	S.A.S.	75,00%	Indirecte (100 % MCA)	6 549	> 100%	581	> 100%	107	> 100%
MAISONS DE LA COTE ATLANTIQUE 40	S.A.S.	75,00%	Indirecte (100 % MCA)	218		-645		68	(3)

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

Dénomination	Forme	Détenion		C.A. 2007	Résultat courant 2007		Résultat net 2007		Note
		%	Lien						
MAISONS DE LA COTE ATLANTIQUE 24	S.A.S.	75,00%	Indirecte (100 % MCA)	926		-345		0	(4)
BATISOFT	S.A.R.L.	75,00%	Indirecte (100 % MCA)	3 785	-1,8%	-178	> 100%	2	-92,4%
MILLOT SAS	S.A.S.	100,00%	Directe	10 996	> 100%	1 072	151,6%	724	> 100% (5)
BATIMO	S.A.R.L.	100,00%	Indirecte (100 % MILLOT)	1 522	7,0%	8	> 100%	5	> 100% (5)
PCA MAISONS	S.A.S.	100,00%	Directe	6 027	-34,9%	803	-57,9%	1 018	-20,4% (6)
MOREL CONSTRUCTIONS	S.A.S.	100,00%	Directe	15 283	-2,8%	1 033	12,1%	602	2,4% (7)
MOREL PROMOTION	S.N.C.	100,00%	Directe (0,2 %) Indirecte (99,8 % MOREL C.)	741	> 100 %	-6	> 100%	-4	> 100% (7)

- (1) Sociétés créées au cours de l'exercice.  
(2) Société civile de promotion immobilière créée spécifiquement pour un projet immobilier dont la réalisation s'est achevée au cours de l'exercice.  
(3) Société sans activité sur 2006.  
(4) Sociétés créées au cours de l'exercice 2006.  
(5) Prise de participation au 1er octobre 2006. Aucune donnée comparable pour la société MILLOT SAS, les comptes clos le 31 décembre 2006 étant établis sur 6 mois et intégrant le changement de méthode lié à l'intégration dans le Groupe.  
(6) Prise de participation au 1er avril 2007. Comptes établis sur 9 mois. Aucune donnée comparable pour la société PCA Maisons, les comptes clos le 31 mars 2007 étant établis sur 12 mois et intégrant le changement de méthode lié à l'intégration dans le Groupe.  
(7) Prise de participation au 1er octobre 2007. Les comptes indiqués ci-dessus correspondent à un exercice d'une durée de 12 mois.

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

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

(montants en K€)	31/12/2007	31/12/2006	Variation	
			K€	%
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>230 413</b>	<b>200 716</b>	<b>29 697</b>	<b>14,8%</b>
Résultat d'exploitation	11 340	6 749	4 591	< - 100%
Résultat financier	15 135	8 937	6 198	69,4%
Résultat courant avant impôts	26 475	15 686	10 789	68,8%
<b>Résultat net</b>	<b>20 687</b>	<b>11 417</b>	<b>9 270</b>	<b>81,2%</b>

La société MAISONS FRANCE CONFORT dont nous vous demandons d'approuver les comptes sociaux, a réalisé un chiffre d'affaires de 230.413 k€, en progression de 14,8 % et un résultat net de 20.687 k€, en hausse de 81,2 %.

Nous rappelons que les comptes 2006 comportent 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.

Afin d'assurer la bonne lisibilité de l'information financière, des comptes pro forma ont été élaborés présentant les comptes 2006 retraités de la société Maisons France Confort. Ces comptes figurent en note 17 des comptes annuels.

Ces comptes pro forma peuvent être synthétisés comme suit :

(montants en K€)	31/12/2007	31/12/2006	Variation	
			K€	%
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>230 413</b>	<b>200 716</b>	<b>29 697</b>	<b>14,8%</b>
Résultat d'exploitation	11 340	8 773	2 567	29,3%
Résultat financier	15 135	8 937	6 198	69,4%
Résultat courant avant impôts	26 475	17 711	8 764	49,5%
<b>Résultat net</b>	<b>20 687</b>	<b>12 744</b>	<b>7 943</b>	<b>62,3%</b>

Le résultat d'exploitation progresse ainsi de 29%. Ce phénomène est dû :

- à une dilution plus importante de nos frais fixes compte tenu de l'évolution de notre activité,
- à une stabilité en termes de dépréciation des créances clients douteuses alors que la variation de provision en 2006 avait engendré une charge de 225 K€
- à la variation de notre provision SAV qui constitue sur l'exercice une reprise pour un montant de 360 K€ alors qu'en 2006 elle avait représenté une charge de 217 K€.

La hausse du résultat financier constatée provient de l'encaissement des dividendes de nos filiales relatifs aux résultats de l'exercice 2006 et à la croissance de nos produits financiers sur placements de trésorerie (+35 %).

Il convient enfin de souligner que le résultat net intègre la comptabilisation d'une provision pour participation des salariés d'un montant de 1 149 K€ contre 892 K€ en 2006.

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

(montants en K€)	31/12/2007	31/12/2006
Actifs non courants	60 602	44 375
Stocks	510	750
Créances clients et autres créances	194 694	159 961
Trésorerie	24 516	23 129
<b>Total actif</b>	<b>280 322</b>	<b>228 214</b>
Capitaux propres	58 187	45 548
Provisions	2 507	2 830
Emprunts et dettes financières	24 554	17 303
Avances et acomptes reçus sur commandes	112 320	90 553
Dettes d'exploitation	82 754	71 981
<b>Total passif</b>	<b>280 322</b>	<b>228 214</b>

L'évolution de l'actif immobilisé provient essentiellement de l'acquisition des titres PCA Maisons et MOREL Constructions ainsi que de la souscription par notre société à l'augmentation de capital de notre filiale Foncière Résidences.

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 24 516 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 58,2 M€ contre 45,5 M€ au 31/12/2006.

#### Evolutions et perspectives d'avenir

Les perspectives de croissance dynamique et de progression des résultats sont maintenues pour 2008 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 du groupe PCA Maisons**

Le 1<sup>er</sup> avril 2007, notre société a fait l'acquisition de 100 % du capital de la Société Sud Promotion Investissements, détentrice de 100% de la société PCA Maisons, située dans la région PACA.

Au cours du second semestre 2007, les sociétés SPI et PCA ont fait l'objet d'une fusion rétroactive au 1<sup>er</sup> avril 2007 sans impact sur les comptes consolidés du groupe.

#### **Acquisition du groupe MOREL Constructions**

Le 1<sup>er</sup> octobre 2007, notre société a fait l'acquisition de 100 % du capital de la Société MOREL Constructions, elle-même détentrice des sociétés MOREL Promotion et Maisons Aquarelle, située en Loire Atlantique et en Vendée.

Au cours du dernier trimestre 2007, la société Maisons Aquarelle a été dissoute par anticipation après transmission universelle de patrimoine à sa société mère MOREL Constructions. Cette opération juridique n'a eu aucune incidence sur les comptes consolidés du groupe.

#### **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 baisse principalement liée à la crise des subprimes sur le second semestre de l'année 2007. 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 11.200 actions au 31 décembre 2007.
  - La baisse du cours de l'action qu'il convient de rapporter à un faible prix moyen d'acquisition et le faible nombre de titres ne fait 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 25 % 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 23 638 K€ et les comptes sociaux se soldant par un bénéfice de 20 687 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 20 686 562,45 € de la façon suivante :

#### **Origine :**

- Bénéfice de l'exercice	20 686 562,45 €
- Report à nouveau	1 821 477,68 €

#### **Affectation :**

- Aux actionnaires, à titre de dividende	9 435 126,48 €
- A la réserve ordinaire	9 448 090,35 €
- Au report à nouveau	3 624 823,30 €

<b><u>Totaux</u></b>	<b><u>22 508 040,13 €</u></b>	<b><u>22 508 040,13 €</u></b>
----------------------	-------------------------------	-------------------------------

Le dividende revenant à chaque action serait ainsi fixé à 1,36 €.

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.

Certaines personnes physiques peuvent opter pour le prélèvement libératoire au taux de 18 % en vertu et dans les conditions prévues à l'article 117 quater du code général des impôts.

#### **Paiement des dividendes**

- Ce dividende sera payable au plus tard le 1<sup>er</sup> juillet 2008.
- 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 :

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
2006	8 116 983,81 € (1,17 € 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 289 € et l'impôt correspondant, soit 96 €.

### 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 2007, 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>
<b>FIDELITY INTERNATIONAL LIMITED (FIL)</b>	<b>&gt; 5 %</b>

#### Éléments 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
- à 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 15 mai 2007, la Société n'a procédé, entre le 15 mai 2007 et le 29 février 2008 (dernière information connue à ce jour), à aucune cession en bourse.

Au 29 février 2008, 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 2007 et le 29 février 2008 :

- à l'acquisition en bourse de 165 109 actions au cours moyen de 55,54 € pour un montant total de 9 170,6 k€ hors frais de négociation,
- et à la cession en bourse de 165 776 actions au cours moyen de 55,57 €, pour un montant total de 9 212,1 k€, hors frais de négociation.

Au 29 février 2008, le nombre d'actions possédées par la société dans le cadre du contrat de liquidité est de 12 176 pour une valeur de 676,3 k€ évalué aux cours d'achat moyen. Au cours de février 2008, ce nombre d'actions, d'une valeur nominale globale de 2,2 k€ représente 0,18 % 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>Monsieur Patrick VANDROMME</b>	Administrateur et P.D.G.	28/05/2002	AGO 2008	NEANT	- DG MAISONS DE L'AVENIR - DG OC RESIDENCES - DG MAISONS BERVAL - DG GHPA - DG MJB - DG MJB 18 - DG MAISONS HORIZON - DG AZUR et CONSTRUCTION - DG MCA - DG MILLOT SAS - DG PCA Maisons - Président MFC PROU-INVESTISSEMENTS
<b>Monsieur Philippe VANDROMME</b>	Administrateur et Directeur Général Délégué	18/05/2004	AGO 2010	NEANT	
<b>Monsieur Christian LOUIS VICTOR</b>	Administrateur	15/05/2007	AGO 2013	NEANT	- Président du Directoire de Natixis Garanties - PDG Compagnie Européenne de Garanties Immobilières (CEGI) - Gérant CEGI Vertriebsgesellschaft mbH (Allemagne) - Président du Conseil d'Administration de SACCEF - Administrateur de SOCAMAB Assurances - Gérant CLV Développement - Administrateur CIFA (Compagnie Immobilière et Financière d'Aquitaine) - Administrateur Financière Quarre S.A. - Administrateur PACEMETAL - Vice-Président et Administrateur SURASSUR S.A., société luxembourgeoise de réassurance
<b>Monsieur Willi MUSSMANN</b>	Administrateur	23/05/2006	AGO 2012	NEANT	- Associé dans une société spécialisée dans le conseil et la direction d'entreprises
<b>Madame 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 2014 lors de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice écoulé, le mandat de Monsieur Patrick VANDROMME et celui de Madame Gilberte DUC.

## 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 2007				
	122 k€	Jetons présence 915 €	NEANT	NEANT	NEANT
Monsieur Philippe VANDROMME Directeur Général	Intéressement 2006 versé sur 2007				
	642 k€				
Monsieur Philippe VANDROMME Directeur Général	Rémunération 2007				
	104 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**

Le mandat de commissaire aux comptes titulaire de la société SOCOGEC IN EXTENSO vient à expiration avec la présente réunion. Nous vous proposons de ne pas le renouveler et de nommer en remplacement la société DELOITTE, demeurant 185 avenue Charles de Gaulle à Neuilly sur Seine (92524), pour une période de six exercices qui expireront en 2014 lors de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice écoulé.

Le mandat de commissaire aux comptes suppléant de Monsieur Dominique FILOCHE vient également à expiration avec la présente réunion. Monsieur FILOCHE ayant cessé son activité professionnelle il n'en sollicite pas le renouvellement et nous vous proposons de nommer pour le remplacer pour une durée de six exercices devant expirer en 2014 lors de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé, la société BEAS demeurant 7,9 Villa Houssay à Neuilly sur Seine (92200).

#### **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 2007, 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 4 % 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 15 mai 2007.

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 100 € par action.

Le montant maximal de l'opération est ainsi fixé à 27.750.372 €.

## **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 4 % du capital soit 277.503 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 viennent à expiration le 23 juillet 2008.

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

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

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

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

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

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

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

### **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 15 juillet 2009, il n'y a donc pas lieu de la renouveler.

### **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 2008.

Nous vous proposons de la renouveler.

### **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 2007 pour une durée de 26 mois expire le 15 juillet 2009, il n'y a donc pas lieu de la renouveler.

### **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 2008.

Nous vous proposons 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 2007 : 631 répartis en :  
27 CDD et 604 CDI
2. Le temps de travail est fixé 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 17.296 k€ contre 16.297 k€, soit + 6 % et les charges sociales correspondantes se sont élevées à 9 534 k€ contre 9.251 k€.
4. **Formation** : Les dépenses affectées à la formation se sont élevées à 387 k€, contre 426 K€ en 2006.
5. **Travailleurs handicapés** : Les dispositions concernant l'insertion des travailleurs handicapés sont respectées dans l'entreprise.
6. **Œuvres sociales** : En 2007, il a été versé au C.E. 153 k€ contre 93 k€ en 2006.
7. La sous-traitance s'est élevée à 112,8 M€, représentant 49 % 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 2007 : 1 220 répartis en :  
37 CDD et 1 183 CDI
2. Les rémunérations se sont élevées à 38 933 k€ contre 35 089 k€, soit + 10,95% (ces rémunérations incluent la participation provisionnée dans les comptes 2007 pour un montant de 1 149 K€). Les charges sociales correspondantes se sont élevées à 19 920 k€ contre 18 473 k€.
3. La sous-traitance s'est élevée à 231,2 M€, représentant 47,2 % 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.

Parallèlement, le Groupe s'engage pour le Développement Durable et vient de créer la "Charte Constructeur Citoyen". Cette charte a pour objet d'engager une dynamique de progrès au sein de l'entreprise tant au niveau de l'impact environnemental de l'activité qu'au niveau social et sociétal.

Ne souhaitant pas se résumer à la construction de maisons dites "écologiques", le Groupe a décidé d'être plus ambitieux et s'oblige à respecter "6 Engagements Citoyens" à travers un "Plan d'Actions" annuel, mis en place dès 2008 :

- 1 - Réduire au sein de l'entreprise les déchets, les consommations d'énergie et les émissions de CO<sup>2</sup>
- 2 - Sensibiliser les collaborateurs, les partenaires et les clients au respect de l'environnement
- 3 - Proposer des maisons respectueuses de l'environnement et promouvoir les énergies renouvelables
- 4 - Appliquer une démarche de qualité, de transparence et d'accompagnement envers les clients
- 5 - Anticiper, respecter voire dépasser les Réglementations techniques, environnementales, sociales et financières
- 6 - Soutenir et développer des actions "citoyennes"

Ce projet d'entreprise mobilise tous les acteurs du Groupe et s'adresse à tous : salariés, agents commerciaux, sous-traitants, distributeurs ainsi qu'aux fournisseurs et aux filiales.

C'est ainsi que nous veillons également 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, avec la gamme de maisons Bioclimatiques, nous continuons de promouvoir les énergies nouvelles et "énergies propres" (panneaux solaires, récupération des eaux de pluie, etc...).

De plus, 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

<b>En €</b>	<b>Date de l'AGE</b>	<b>Durée de validité (mois)</b>	<b>Date d'expiration de la délégation</b>	<b>Montant autorisé</b>	<b>Augment. réalisée(s) les années précédentes</b>	<b>Augment. réalisée(s) au cours de l'exercice</b>	<b>Montant résiduel au jour de l'étab. du présent tableau</b>
Autorisation d'augmenter le capital avec maintien du DPS	23/05/06	26	23/07/08	312 500 €	0	0	312 500 €
Autorisation d'augmenter le capital avec suppression du DPS	23/05/06	26	23/07/08	312 500 €	0	0	312 500 €
Autorisation d'augmenter le capital avec suppression du DPS dans la limite annuelle de 10% du capital avec modalités de fixation du prix de souscription définies	NON	-	-	-	-	-	-
Autorisation d'augmenter le capital avec suppression du DPS en faveur des adhérents d'un PEE	15/05/07	26	15/07/09	37 500 €	0	0	37 500 €
Autorisation d'augmenter le capital avec suppression du DPS en faveur de ... (catégorie de personnes)	NON	-	-	-	-	-	-
Autoriser d'augmenter le capital en rémunération d'un apport de titres	15/05/07	26	15/07/09	125 000 €	0	0	125 000 €
Autorisation d'émettre des options de souscription d'actions	26/05/05	38	26/07/08	-	-	-	-
Autorisation d'attribuer des actions gratuites à émettre	26/05/05	38	26/07/08	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 2003	EXERCICE 2004	EXERCICE 2005	EXERCICE 2006	EXERCICE 2007
<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	6 937 593	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	138 351 830	153 684 394	181 306 556	200 715 854	230 413 001
Résultat avant impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	8 438 475	13 697 577	10 069 641	16 603 868	28 469 788
Impôts sur les bénéfices	1 322 101	1 788 432	-177 244	3 152 200	4 202 735
Participation des salariés due au titre de l'exercice	298 820	367 467	0	891 939	1 149 447
Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	6 073 717	10 250 550	11 230 507	11 416 735	20 686 562
Résultat distribué	2 312 531	4 046 929	6 035 706	8 116 984	9 435 126
<b>III - Résultats par action</b>					
Résultat après impôts, participation des salariés mais avant dotations aux amortissements et provisions	2,94 €	4,99 €	1,48 €	1,81 €	3,33 €
Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	2,62 €	4,43 €	1,62 €	1,65 €	2,98 €
Dividende attribué à chaque action (a)	1,00 €	1,75 €	0,87 €	1,17 €	1,36 €
<b>IV - Personnel</b>					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	344	355	442	525	587
Montant de la masse salariale de l'exercice	7 894 674	8 308 574	9 365 861	16 296 540	17 295 573
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, œuvres sociales, etc.)	4 865 834	5 273 221	6 560 140	9 250 549	9 533 506

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

Exercice clos le 31 décembre 2007

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 celles dont nous avons été avisés, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé. Il vous appartient, selon les termes de l'article R.225-31 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention 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.

Les commissaires aux comptes,

Caen et Alençon, le 30 Avril 2008,

KPMG Audit  
Département de KPMG S.A.

In extenso - Socogec

Thierry Lefèvre  
Associé

Yves Gouhir  
Associé

Alain Muelle  
Associé

Eric Piou  
Associé

## 2. COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2007

### BILAN

<b>ACTIFS (en K€)</b>	<i>Annexe</i>	<b>31/12/2007</b>	<b>31/12/2006</b>
		<b>Net</b>	<b>Net</b>
Immobilisations incorporelles	<b>2.5 &amp; 4.1</b>	1 978	1 851
Goodwill	<b>2.6 &amp; 4.2</b>	33 638	24 072
Immobilisations corporelles	<b>2.7 &amp; 4.3</b>	12 023	9 585
Participations entreprises associées	<b>2.2 &amp; 4.4</b>	555	466
Autres actifs financiers	<b>2.4, 2.10 &amp; 4.5</b>	778	631
Impôts différés	<b>2.16 &amp; 4.6</b>	973	766
<b>TOTAL ACTIFS NON COURANTS</b>		<b>49 945</b>	<b>37 371</b>
Stocks et en-cours	<b>2.8 &amp; 4.7</b>	11 646	7 952
Créances clients	<b>2.9, 2.10 &amp; 4.8</b>	101 197	82 504
Créances diverses	<b>4.9</b>	55 045	44 492
Actifs d'impôts courants	<b>2.16</b>	454	0
Trésorerie et équivalent de trésorerie	<b>2.4 &amp; 4.10</b>	69 636	69 374
<b>TOTAL ACTIFS COURANTS</b>		<b>237 977</b>	<b>204 321</b>
<b>TOTAL DES ACTIFS</b>		<b>287 922</b>	<b>241 692</b>
<b>CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS (en K€)</b>	<i>Annexe</i>	<b>31/12/2007</b>	<b>31/12/2006</b>
		<b>Net</b>	<b>Net</b>
Capital	<b>2.11 &amp; 4.11</b>	1 250	1 250
Primes et réserves	<b>2.11 &amp; 4.11</b>	49 090	36 840
Résultat consolidé de l'exercice	<b>2.11 &amp; 4.11</b>	23 638	20 671
<b>Total capitaux propres part du groupe</b>		<b>73 978</b>	<b>58 761</b>
Intérêts hors groupe dans les réserves	<b>2.11 &amp; 4.11</b>	3	15
Intérêts hors groupe dans le résultat	<b>2.11 &amp; 4.11</b>	2	-2
<b>Part des intérêts minoritaires dans les capitaux propres</b>		<b>5</b>	<b>13</b>
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>		<b>73 983</b>	<b>58 774</b>
Impôts différés passifs	<b>2.16 &amp; 4.12</b>	44	80
Passifs financiers - part à plus d'un an	<b>4.13</b>	25 356	18 380
Provisions non courantes	<b>2.12 &amp; 4.14</b>	103	67
<b>TOTAL PASSIFS NON COURANTS</b>		<b>25 504</b>	<b>18 528</b>
Provisions courantes	<b>2.12 &amp; 4.15</b>	4 822	4 343
Passifs financiers à court-terme	<b>4.13</b>	16 152	8 555
Dettes sur contrats en cours	<b>2.13 &amp; 4.16</b>	8 158	9 872
Fournisseurs et comptes rattachés	<b>4.17</b>	92 581	80 063
Passifs d'impôt courant	<b>2.16</b>	1 841	5 510
Autres dettes fiscales et sociales	<b>4.18</b>	64 241	54 825
Autres créditeurs courants	<b>4.19</b>	640	1 222
<b>TOTAL PASSIFS COURANTS</b>		<b>188 435</b>	<b>164 391</b>
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DES PASSIFS</b>		<b>287 922</b>	<b>241 692</b>

Les données au 31/12/2006 ont fait l'objet de retraitements détaillés au paragraphe 2 de l'annexe aux comptes consolidés.

## COMPTE DE RESULTAT

(K€)	Annexe	31/12/2007		31/12/2006		VARIATION	
		K€	% CA	K€	% CA	K€	%
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES</b>	<b>2.13 &amp; 5.1</b>	<b>489 421</b>	<b>100,00%</b>	<b>424 982</b>	<b>100,00%</b>	<b>64 439</b>	<b>15,16%</b>
Autres produits d'activité		237	0,05%	128	0,03%	109	85,27%
Achats consommés	<b>5.2</b>	-389 961	-79,68%	-334 785	-78,78%	-55 176	16,48%
Charges de personnel	<b>5.3</b>	-58 852	-12,02%	-53 562	-12,60%	-5 290	9,88%
Impôts et taxes	<b>5.4</b>	-3 981	-0,81%	-3 564	-0,84%	-417	11,71%
Dotations aux amortissements		-1 737	-0,35%	-1 289	-0,30%	-448	34,79%
Dotations aux provisions nettes	<b>4.15 &amp; 5.5</b>	54	0,01%	-821	-0,19%	875	-106,63%
Autres produits et charges d'exploitation		-19	0,00%	-157	-0,04%	138	-87,95%
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>		<b>35 161</b>	<b>7,18%</b>	<b>30 932</b>	<b>7,28%</b>	<b>4 229</b>	<b>13,67%</b>
Coût de l'endettement financier	<b>2.15</b>	-1 308	-0,27%	-964	-0,23%	-344	35,65%
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	<b>2.15</b>	2 196	0,45%	1 523	0,36%	673	44,21%
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>5.6</b>	<b>888</b>	<b>0,18%</b>	<b>559</b>	<b>0,13%</b>	<b>329</b>	<b>58,99%</b>
Charge d'impôt	<b>2.16 &amp; 5.7</b>	-12 497	-2,55%	-10 852	-2,55%	-1 645	15,16%
<b>RESULTAT NET DES SOCIETES INTEGREES</b>		<b>23 552</b>	<b>4,81%</b>	<b>20 639</b>	<b>4,86%</b>	<b>2 913</b>	<b>14,11%</b>
Quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence nette d'impôt différé		89	0,02%	30	0,01%	59	195,14%
<b>RESULTAT</b>		<b>23 640</b>	<b>4,83%</b>	<b>20 669</b>	<b>4,86%</b>	<b>2 971</b>	<b>14,38%</b>
dont résultat groupe		23 638		20 671		2 967	14,35%
dont résultat hors groupe		2		-2		4	
Résultat par action (en €)	<b>2.17</b>						
- Résultat net par action		3,44		3,00		0,44	14,67%
- Résultat net dilué par action		3,44		3,00		0,44	14,67%

## TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE

(En K€)	Exercice 2007	Exercice 2006
<b>Résultat net consolidé (y compris minoritaires)</b>	<b>23 640</b>	<b>20 669</b>
+/- Dotations nettes aux amortissements et provisions (à l'exclusion de celles liées à l'actif circulant)	1 835	1 727
+/- 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	9	2
+/- Profits et pertes de dilution		
+/- Quote-part de résultat liée aux sociétés mises en équivalence	-89	-30
- Dividendes (titres non consolidés)		
<b>Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt</b>	<b>25 395</b>	<b>22 368</b>
+ Coût de l'endettement financier net	-1 309	-558
+/- Charges d'impôt (y compris impôts différés)	12 497	10 852
<b>Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt (A)</b>	<b>36 583</b>	<b>32 662</b>
- Impôts versés (B)	-12 743	-11 467
+/- Variation du BFR lié à l'activité (C)	-15 598	4 872
<b>FLUX DE TRESORERIE GENERE PAR L'ACTIVITE (D) = (A + B + C)</b>	<b>8 242</b>	<b>26 067</b>
- Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	-3 732	-3 848
+ Encaissements liés aux cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	147	110
- Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations financières	-162	-134
+ Encaissements liés aux cessions d'immobilisations financières	60	956
+/- Incidence des variations de périmètre	-8 430	-15 941
+/- Incidence des variations de valorisation des engagements de rachat des minoritaires	-2 271	
+ Dividendes reçus		
+/- Variations des prêts et des avances consenties	28	
+ Subventions d'investissement reçues		
+/- Autres flux liés aux opérations d'investissement		
<b>FLUX NET DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT (E)</b>	<b>-14 359</b>	<b>-18 857</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	-372	444
- Dividendes mis en paiement au cours de l'exercice		
- Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	-8 048	-5 983
- Dividendes versés aux minoritaires de sociétés intégrées	-2	-2
+ Encaissements liés aux nouveaux emprunts	14 639	19 507
- Remboursements d'emprunts (y compris contrat de location financement)	-6 998	-4 236
- Intérêts financiers nets versés (y compris contrat de location financement)	1 309	558
+/- Autres flux liés aux opérations de financement		
<b>FLUX NET DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT (F)</b>	<b>528</b>	<b>10 288</b>
+/- Incidence des variations des cours des devises (G)		
<b>VARIATION DE LA TRESORERIE NETTE (D + E + F + G)</b>	<b>-5 589</b>	<b>17 498</b>
<b>TRESORERIE AU DEBUT DE L'EXERCICE</b>	<b>67 545</b>	<b>50 047</b>
+/- Variation de la trésorerie	-5 588	17 498
<b>TRESORERIE A LA CLOTURE DE L'EXERCICE</b>	<b>61 957</b>	<b>67 545</b>
<i>dont trésorerie active</i>	<i>69 636</i>	<i>69 374</i>
<i>dont trésorerie passive (concours bancaires courants)</i>	<i>-7 679</i>	<i>-1 829</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	Mino-ritaires	Total
<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 actions propres			444			444		444
Dividendes				-5 983		-5 983	-1	-5 984
Résultat de l'ensemble consolidé 2006				20 205		20 205	698	20 903
Variations de périmètre						0	1 062	1 062
<b>Capitaux propres au 31/12/2006 publiés</b>	<b>1 250</b>	<b>7 021</b>	<b>-327</b>	<b>50 350</b>	<b>0</b>	<b>58 294</b>	<b>1 763</b>	<b>60 057</b>
Correction d'erreur au 31/12/06				468		468	-1 750	-1 283
<b>Capitaux propres au 31/12/2006 retraités</b>	<b>1 250</b>	<b>7 021</b>	<b>-327</b>	<b>50 817</b>	<b>0</b>	<b>58 761</b>	<b>13</b>	<b>58 774</b>
Opérations sur actions propres			-372			-372		-372
Dividendes				-8 048		-8 048	-2	-8 050
Résultat de l'ensemble consolidé 2007				23 638		23 638	2	23 640
Variations de périmètre						0	-8	-8
<b>Capitaux propres au 31/12/2007</b>	<b>1 250</b>	<b>7 021</b>	<b>-699</b>	<b>66 406</b>	<b>0</b>	<b>73 978</b>	<b>5</b>	<b>73 983</b>

# 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 2007 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. Il n'existe pas de divergence pour le Groupe avec les normes IFRS telles qu'issues de IASB.

Les états financiers ont été arrêtés par le conseil d'administration du 25 mars 2008 et seront soumis pour approbation à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire du 23 mai 2008.

### 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 2.13),
- les provisions pour risques et charges (note 2.12),
- les tests de dépréciation des goodwill 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 Evolution des règles et méthodes comptables

Les normes et interprétations suivantes, d'application obligatoire à compter du 1er janvier 2007 et parues au Journal Officiel de l'Union européenne à la date de clôture des comptes annuels, sont appliquées pour la première fois sur l'exercice 2007 :

#### Nouvelles normes, amendements et interprétations ayant un impact sur les comptes du Groupe

- l'amendement à IAS 1 portant sur les informations à fournir sur le capital. Dans le cadre de l'application de l'amendement à IAS 1, le Groupe explicite sa politique en matière de gestion de ses capitaux propres (note 4.11).
- la norme IFRS 7 « Instruments financiers - Informations à fournir » (note 4.8 et note 6.3).

#### Nouvelles normes, amendements et interprétations sans impact sur les comptes du Groupe

- l'interprétation IFRIC 7 « Application de l'approche du retraitement dans le cadre d'IAS 29 relative à l'hyperinflation ».
- l'interprétation IFRIC 8 « Champ d'application d'IFRS 2 – Paiement fondé sur des actions ».
- l'interprétation IFRIC 9 « Réexamen des dérivés incorporés ».

### 2.2 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 (poste « Participations entreprises associées ») et au compte de résultat (poste « Quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence nette d'impôt différé » 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.

## **2.3 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.

## **2.4 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 2.15.

#### *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.

## **2.5 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.

## **2.6 Goodwill**

Les goodwill (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.

### **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.

## **2.7 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 2.10). 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 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.

## 2.8 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.

## 2.9 Contrats de construction en cours

Les contrats de construction en cours sont comptabilisés selon la méthode telle que définie au paragraphe 2.13.

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).

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.

## 2.10 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 goodwill, 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.

## 2.11 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.

## 2.12 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

Rappelons que 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.

## 2.13 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 (dans la mesure où ils constituent une correcte appréciation du travail réalisé) 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 créateur 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.

#### 2.14 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.

#### 2.15 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. Le poste contient principalement des charges d'intérêts relatives aux emprunts du Groupe.

Les produits financiers sont quasi exclusivement composés de produits sur placements de trésorerie.

#### 2.16 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.

### 2.17 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.

### 2.18 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.

### 2.19 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 2007, et n'ont pas été appliqués pour la préparation des états financiers consolidés :

- IFRS 8 « Secteurs opérationnels » introduit l'« approche de la direction » pour établir l'information sectorielle. IFRS 8, qui sera d'application obligatoire pour les états financiers 2009 du Groupe, requiert que la note relative à l'information sectorielle soit basée sur le reporting interne régulièrement examiné par le principal décideur opérationnel du Groupe, afin d'évaluer la performance de chaque secteur et de leur allouer des ressources.
- IAS 23 révisée « Coûts d'emprunt » supprime l'option consistant à comptabiliser en charges les coûts d'emprunt et impose qu'une entité immobilise, en tant que composant du coût de l'actif, les coûts d'emprunt directement attribuables à l'acquisition, la construction ou la production d'un actif qualifié. L'application d'IAS 23 révisée sera obligatoire

dans les états financiers 2009 du Groupe et constituera un changement de méthode comptable pour le Groupe. En accord avec les dispositions transitoires, le Groupe appliquera IAS 23 révisée aux actifs qualifiés pour lesquels l'incorporation des coûts d'emprunt débutera à compter de la date d'entrée en vigueur de la norme.

- IFRIC 11 « IFRS 2- Transactions intragroupe basées sur des actions » impose qu'un accord dont le paiement est fondé sur des actions dans lequel une entité reçoit des produits ou des services en contrepartie de l'attribution de ses propres instruments de capitaux propres, soit comptabilisé comme une transaction dont le paiement est fondé sur des actions et qui sont réglées en instruments de capitaux propres, indépendamment de la manière dont l'entité obtient les instruments de capitaux propres. L'application d'IFRIC 11 sera obligatoire dans les états financiers 2008 du Groupe, de façon rétrospective. Il ne devrait pas y avoir d'impact sur les états financiers consolidés.
- IFRIC 12 « Accords de concession de services » donne des indications sur certaines questions liées à la comptabilisation et l'évaluation des accords de concession du secteur public au secteur privé. IFRIC 12, dont l'application sera obligatoire dans les états financiers 2008 du Groupe, ne devrait pas avoir d'impact sur les états financiers consolidés.
- IFRIC 13 « Programmes de fidélisation des clients » traite de la comptabilisation par les entités qui exploitent ou participent de toute autre façon, à des programmes de fidélisation pour leurs clients. L'interprétation concerne les programmes de fidélisation en vertu desquels le client peut utiliser des crédits par l'attribution de produits ou de services gratuits ou avec remise. IFRIC 13, qui sera d'application obligatoire dans les états financiers 2009 du Groupe, ne devrait pas avoir d'impact sur les états financiers.
- IFRIC 14 « IAS 19- Plafonnement d'un actif au titre de prestations définies, obligations de financement minimum et leur interaction » clarifie la date à laquelle les remboursements ou les diminutions de cotisations futures relatifs aux actifs d'un régime à prestations définies sont considérées comme disponibles et donne des précisions sur l'impact de l'obligation de financement minimum (OFM) sur ces actifs. L'interprétation traite également le point de savoir quand une OFM peut générer un passif. IFRIC 14 sera d'application obligatoire dans les états financiers 2008 du Groupe, de façon rétrospective. Il ne devrait pas y avoir d'impact sur les états financiers consolidés.

## Evènements significatifs ayant un impact sur les comptes consolidés établis au 31 décembre 2007

75 % de la société "Maison de la Côte Atlantique" ont été acquis en février 2006 par le Groupe. Les 25 % restant à acquérir ont fait l'objet d'une promesse unilatérale d'achat à réaliser entre le 30 avril et le 30 juin 2011.

L'annexe aux comptes consolidés relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2006 relatait l'impossibilité pour le Groupe de valoriser le complément de prix, celui-ci étant déterminé à partir d'éléments prévisionnels dont le degré de fiabilité était jugé insuffisant à la date d'arrêt des comptes. De ce fait, les sociétés composant le sous-groupe MCA ont été intégrées globalement aux comptes consolidés 2006 en retenant un pourcentage d'intérêt de 75 % et la dette future n'a pas été valorisée dans les comptes.

Les éléments financiers en possession du Groupe au 31 décembre 2007 lui permettent de chiffrer la dette future avec un degré de fiabilité satisfaisant et de pouvoir corriger le pourcentage d'intégration en le portant à 100 %.

L'incidence de cette correction d'erreur vous est communiquée dans le tableau ci-dessous :

### IMPACTS SUR LE BILAN

(K€)	31/12/2006			30/06/2006		
	Avant correction	Après correction	IMPACT	Avant correction	Après correction	IMPACT
<b>ACTIF</b>						
Goodwill	17 314	24 072	<b>6 758</b>	15 567	22 325	<b>6 758</b>
Créances diverses						
<b>TOTAL INCIDENCES ACTIF</b>			<b>6 758</b>			<b>6 758</b>
<b>PASSIF</b>						
Capitaux propres part du Groupe	58 294	58 761	<b>467</b>	48 121	48 511	<b>390</b>
Part des intérêts minoritaires dans les capitaux propres	1 763	13	<b>-1 750</b>	1 558	4	<b>-1 554</b>
Passifs financiers - part à plus d'un an	11 417	18 380	<b>6 963</b>	10 353	17 214	<b>6 861</b>
Passifs financiers à court terme	7 477	8 555	<b>1 078</b>	8 138	9 199	<b>1 061</b>
<b>TOTAL INCIDENCES PASSIF</b>			<b>6 758</b>			<b>6 758</b>

### IMPACTS SUR LE COMPTE DE RESULTAT

(K€)	31/12/2006			30/06/2006		
	Avant correction	Après correction	IMPACT	Avant correction	Après correction	IMPACT
<b>RESULTAT FINANCIER</b>						
Coût de l'endettement financier	-731	-964	<b>-233</b>	-373	-488	<b>-115</b>
<b>TOTAL INCIDENCES RESULTAT</b>			<b>-233</b>			<b>-115</b>

### IMPACTS SUR LE TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE

(K€)	31/12/2006			30/06/2006		
	Avant correction	Après correction	IMPACT	Avant correction	Après correction	IMPACT
Incidence des variations de périmètre	-8 133	-15 941	<b>-7 808</b>	-6 521	-14 329	<b>-7 808</b>
<b>TOTAL INCIDENCES SUR LES FLUX NET DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT</b>			<b>-7 808</b>			<b>-7 808</b>
Encaissements liés aux nouveaux emprunts	11 464	19 506	<b>8 042</b>	8 065	15 988	<b>7 923</b>
Intérêts financiers nets versés (y compris contrat de location financement)	792	558	<b>-234</b>	463	348	<b>-115</b>
<b>TOTAL INCIDENCES SUR LES FLUX NET DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT</b>			<b>7 808</b>			<b>7 808</b>
<b>TOTAL INCIDENCES SUR LA VARIATION DE LA TRESORERIE NETTE</b>			<b>0</b>			<b>0</b>

### 3 INFORMATIONS RELATIVES AU PERIMETRE DE CONSOLIDATION

#### 3.1 Liste des sociétés consolidées au 31 Décembre 2007

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 Ille et Vilaine	Construction	32b, rue de Rennes 35510 CESSON SEVIGNE	487 606 626 00017	99,97	IG
Maisons de l'Avenir Morbihan	Construction	36, rue Jean Oberlé 56000 VANNES	487 421 349 00019	99,97	IG
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 Gaule 81100 CASTRES	328 252 671 00024	99,96	IG
OC Résidences Etudes	Bureau d'étude	160, av Ch. de Gaule 81100 CASTRES	501 029 565 00014	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 CHATEAUXOUX	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
Maisons Millot	Construction	Arrenes 23210 BENEVENT L'ABBAYE	329 693 279 00054	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	100,00 *	IG
Maisons Charentes Atlantique	Construction	5, rue Pierre et Marie Curie 17100 SAINTES	451 406 912 00027	100,00 *	IG
Maisons Côte Atlantique 40	Construction	816, av. du Marechal Foch 40000 MONT DE MARSAN	492 440 409 00026	100,00 *	IG
Maisons Côte Atlantique 24	Construction	La Cavaille Nord 24100 BERGERAC	494 150 352 00016	100,00 *	IG
PCA Maisons	Construction	Route de la Seyne 83190 OLLIOULES	340 743 632 00077	100,00	IG
MOREL Constructions	Construction	18 Rue Gabriel Poiron 85600 BOUFFERE	311 570 444 00159	100,00	IG
MOREL Promotion	Construction	18 Rue Gabriel Poiron 85600 BOUFFERE	320 259 450 00049	100,00	IG
Bati Soft Aquitaine	Construction	110, av. du Peyrou 33370 ARTIGUES PRES BORDEAUX	480 081 140 00018	100,00 *	IG
Batimo	Construction	Arrenes 23210 BENEVENT L'ABBAYE	424 328 037 00017	100,00	IG
Foncière Résidences	Marchand de biens & Promotion immobilière	2, bvd de Strasbourg 94130 NOGENT SUR MARNE	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, avenue de Chanzy 95130 FRANCONVILLE	408 494 870 00012	49,80	ME

\* Détention de 75 % avec engagement de rachat de 25 % - Consolidé à 100 % conformément à la norme IFRS 3

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

#### 3.2 Nouvelles acquisitions sur l'exercice 2007

Les variations de périmètre de l'exercice 2007, 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
Sud Promotion Investissements	Holding	01/04/2007	100,00	3.2.1
PCA Maisons	Construction	01/04/2007	100,00	3.2.1
MOREL Constructions	Construction	01/10/2007	100,00	3.2.2
MOREL Promotion	Construction	01/10/2007	100,00	3.2.2
Maisons Aquarelle	Construction	01/10/2007	100,00	3.2.2

### 3.2.1 Acquisition du groupe PCA Maisons

Le 1<sup>er</sup> avril 2007, la société Maisons France Confort a fait l'acquisition de 100 % du capital de la Société Sud Promotion Investissements, détentrice de 100% de la société PCA Maisons, située dans la région PACA. Au cours du second semestre 2007, les sociétés SPI et PCA ont fait l'objet d'une fusion rétroactive au 1<sup>er</sup> avril 2007 sans impact sur les comptes consolidés du groupe. Les chiffres clés sur la période du 1<sup>er</sup> avril au 31 décembre 2007 relatifs à cette filiale sont les suivants (K€) :

Chiffre d'affaires	: 6 052 K€
Résultat opérationnel	: 781 K€
Résultat net	: 544 K€

### 3.2.2 Acquisition du groupe MOREL Constructions

Le 1<sup>er</sup> octobre 2007, la société Maisons France Confort a fait l'acquisition de 100 % du capital de la Société MOREL Constructions, elle-même détentrice des sociétés MOREL Promotion et Maisons Aquarelle, située en Loire Atlantique et en Vendée. Au cours du dernier trimestre 2007, la société Maisons Aquarelle a été dissoute par anticipation après transmission universelle de patrimoine à sa société mère MOREL Constructions. Cette opération juridique n'a eu aucune incidence sur les comptes consolidés du groupe. Les chiffres clés sur le dernier trimestre 2007 relatifs à cette filiale sont les suivants (K€) :

Chiffre d'affaires	: 3 781 K€
Résultat opérationnel	: 198 K€
Résultat net	: 144 K€

\* données du sous-groupe composé des sociétés MOREL Constructions et MOREL Promotion

### 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	3 893
Autres actifs	19 355
Autres passifs	(18 218)
<b>Actif net acquis (A)</b>	<b>5 030</b>
Goodwill (B)	7 290
<b>Décaissement (A) + (B) *</b>	<b>12 320</b>
Trésorerie acquise	(3 893)
<b>Décaissement net</b>	<b>8 427</b>

\* Partie financée par emprunt : 11 800 K€

### 3.2.3 Acquisition de 20% de la société Batimo

Lors de son acquisition par le groupe le 1<sup>er</sup> octobre 2006, société Maisons Millot détenait 80% des parts de la S.A.R.L. BATIMO, société de construction dont l'activité est réalisée exclusivement avec la société Millot. Au cours du second semestre 2007, la société Millot a fait l'acquisition des 20% restant détenant ainsi 100% du capital de BATIMO.

Cette opération est sans incidence sur les comptes consolidés du Groupe.

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

### Création de nouvelles structures

Dans le cadre de notre développement interne, une nouvelle structure a été créée afin de renforcer notre présence sur un département où le Groupe n'était pas présent : la société « MAISONS DE LA COTE ATLANTIQUE 24 » dans le département de la Dordogne.

Par ailleurs, la filiale OC Résidences a créé la structure « OC Résidences Etudes » destinée à regrouper les fonctions de bureau d'étude relatives à l'activité propres d'OC Résidences.

## 4 NOTES SUR LE BILAN CONSOLIDÉ

### 4.1 Immobilisations incorporelles

Brut	Frais de développement	Concessions, brevets et droits assimilés	Autres immobilisations incorporelles	Total
<b>01/01/2006</b>	-	<b>785</b>	<b>1 558</b>	<b>2 344</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>
<b>Flux 2007</b>				
Variations de périmètre	-	146		<b>146</b>
Investissements et autres augmentations	-	125	139	<b>263</b>
Cessions et réductions diverses	-	(8)		<b>(8)</b>
<b>31/12/2007</b>	-	<b>1 295</b>	<b>1 828</b>	<b>3 123</b>
Amortissements, dépréciations et pertes de valeur	Frais de développement	Concessions, brevets et droits assimilés	Autres immobilisations incorporelles	Total
<b>01/01/2006</b>	-	<b>645</b>	<b>63</b>	<b>709</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>
<b>Flux 2007</b>				
Variations de périmètre	-	118		<b>118</b>
Cessions et réductions diverses	-			<b>-</b>
Dotations et reprises	-	168	(12)	<b>156</b>
<b>31/12/2007</b>	-	<b>1 079</b>	<b>65</b>	<b>1 145</b>
Net	Frais de développement	Concessions, brevets et droits assimilés	Autres immobilisations incorporelles	Total
<b>31/12/2006</b>		<b>239</b>	<b>1 612</b>	<b>1 851</b>
<b>31/12/2007</b>		<b>215</b>	<b>1 763</b>	<b>1 978</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,
- de la localisation des droits au bail.

### 4.2 Goodwill

#### Evolution de la valeur nette de la rubrique au 31/12/2007

Brut	Valeur brute	Dépréciation	Valeur nette
<b>01/01/2006</b>	<b>9 634</b>	-	<b>9 634</b>
Changements de périmètre	14 438	-	14 438
Perte de valeur (dotation)	-	-	-
<b>31/12/2006</b>	<b>24 072</b>	-	<b>24 072</b>
<b>Flux 2007</b>			
Changements de périmètre	9 566	-	9 566
Perte de valeur (dotation)	-	-	-
<b>31/12/2007</b>	<b>33 638</b>	-	<b>33 638</b>

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

Goodwill net	31/12/2007	31/12/2006
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	14 870	12 599
Maisons MILLOT	1 844	1 839
PCA Maisons	4 189	
MOREL Constructions	3 101	
<b>TOTAL</b>	<b>33 638</b>	<b>24 072</b>

L'évolution du montant du goodwill constatée sur la société Maisons de la Côte Atlantique provient de la revalorisation de la part des 25 % restant à acquérir, cette dernière étant déterminée en fonction des résultats 2006 à 2010. Cette revalorisation a pour contrepartie le poste « dettes financières ».

La part de cette revalorisation liée à désactualisation de la dette a été comptabilisée en frais financiers.

A ce jour, hormis la société PCA Maisons, 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.

Les tests de dépréciation auxquels ces goodwill ont été soumis conformément à la note 2-10 n'ont pas fait apparaître de perte de valeur au 31 décembre 2007.

La méthode de détermination de la valeur recouvrable des U.G.T. auxquelles ont été affectés les écarts est exposée ci-après.

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, la société procède à une actualisation des flux de trésorerie futurs.

Les flux de trésorerie futurs sont déterminés selon la méthode DCF. Ce calcul a été réalisé sur la base de projections de flux de trésorerie sur une période de cinq ans issues des plans et budgets approuvés par le management en tenant compte, pour les 18 premiers mois, du carnet de commandes existant à fin décembre 2007. Les flux de trésorerie au-delà de l'horizon de prévision (2 ans) ont été extrapolés avec une hypothèse de stabilité.

La valeur terminale est calculée à partir des données de l'année 5 actualisée à l'infini.

Le taux d'actualisation retenu a été de 10,97 %.

- Pour apprécier la juste valeur, la société utilise les dernières transactions réalisées.

Une analyse de sensibilité du calcul à la variation des paramètres clés n'a pas fait apparaître de scénario probable dans lequel la valeur d'utilité de ces U.G.T. deviendrait inférieure à sa valeur comptable

### 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>01/01/2006</b>	<b>6 404</b>	<b>558</b>	<b>4 868</b>	<b>402</b>	<b>12 232</b>
Virements de rubriques et autres	504	(73)	73	(504)	-
Variations de périmètre	164	185	961	312	<b>1 622</b>
Investissements et autres augmentations	576	54	1 865	1 042	<b>3 537</b>
Cessions et réductions diverses	-	(8)	(681)	-	<b>(689)</b>
<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	-	<b>169</b>
<b>Flux 2007</b>					
Virements de rubriques et autres	1 867		40	(1 907)	<b>(0)</b>
Variations de périmètre	223	63	921		<b>1 207</b>
Investissements et autres augmentations	589	96	1 695	1 089	<b>3 469</b>
Cessions et réductions diverses	(1)	(20)	(563)	(2)	<b>(585)</b>
<b>31/12/2007</b>	<b>10 326</b>	<b>855</b>	<b>9 179</b>	<b>432</b>	<b>20 793</b>
dont locations financements	-	-	169	-	<b>169</b>
<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>01/01/2006</b>	<b>2 457</b>	<b>336</b>	<b>3 111</b>	-	<b>5 904</b>
Virements de rubriques et autres					
Variations de périmètre	103	59	469	-	<b>631</b>
Cessions et réductions diverses	-	(6)	(599)	-	<b>(605)</b>
Dotations et reprises	157	93	937	-	<b>1 187</b>
<b>31/12/2006</b>	<b>2 716</b>	<b>482</b>	<b>3 919</b>	-	<b>7 117</b>
dont locations financements	-	-	169	-	<b>169</b>
<b>Flux 2007</b>					
Virements de rubriques et autres					
Variations de périmètre	58	25	420		<b>503</b>
Cessions et réductions diverses					-
Dotations et reprises	223	105	822		<b>1 150</b>
<b>31/12/2007</b>	<b>2 997</b>	<b>612</b>	<b>5 161</b>	-	<b>8 770</b>
dont locations financements	-	-	169	-	<b>169</b>
<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>31/12/2006</b>	<b>4 932</b>	<b>234</b>	<b>3 167</b>	<b>1 252</b>	<b>9 585</b>
dont locations financements	-	-	-	-	-
<b>31/12/2007</b>	<b>7 329</b>	<b>243</b>	<b>4 019</b>	<b>432</b>	<b>12 023</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 :

<b>(En milliers d'euros)</b>	<b>GEPHIMO</b>	<b>Propriété Familiale</b>	<b>TOTAL</b>
<b>01/01/2006</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>
Variations de périmètre	-	-	-
Quote-part de résultat	51	38	89
<b>31/12/2007</b>	<b>487</b>	<b>68</b>	<b>555</b>

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

31/12/2007 (milliers d'euros)	GEPHIMO	Propriété familiale
Actif non courant	5	-
Actif courant	3 121	5 405
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>3 126</b>	<b>5 405</b>
Capitaux propres	304	1 346
Passif non courant	1 691	305
Passif courant	1 130	3 755
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>3 126</b>	<b>5 405</b>
Chiffre d'affaires	1 752	3 715
Résultat opérationnel	278	217

#### 4.5 Autres actifs financiers

Brut	Participations non consolidées	Prêts	Autres actifs financiers	Total
<b>01/01/2006</b>	<b>5</b>	<b>132</b>	<b>359</b>	<b>496</b>
Virements de rubriques et autres	(5)	-	-	(5)
Variations de périmètre	183	769	70	1 021
Investissements et autres augmentations	-	26	108	134
Cessions et réductions diverses	(183)	(777)	(47)	(1 007)
<b>31/12/2006</b>	<b>0</b>	<b>150</b>	<b>489</b>	<b>640</b>
<b>Flux 2007</b>				
Virements de rubriques et autres				-
Variations de périmètre		21	45	66
Investissements et autres augmentations		56	162	218
Cessions et réductions diverses		(84)	(60)	(145)
<b>31/12/2007</b>	<b>0</b>	<b>142</b>	<b>636</b>	<b>778</b>
Amortissements, dépréciations et pertes de valeur	Participations non consolidées	Prêts	Autres actifs financiers	Total
<b>31/12/2006</b>	-	-	9	9
<b>Flux 2007</b>				
Changements de périmètre				-
Cessions et réductions diverses				-
Dotations et reprises			(9)	(9)
<b>31/12/2007</b>	-	-	-	-
Net	Participations non consolidées	Prêts	Autres actifs financiers	Total
<b>31/12/2006</b>	<b>0</b>	<b>150</b>	<b>481</b>	<b>631</b>
<b>31/12/2007</b>	<b>0</b>	<b>142</b>	<b>636</b>	<b>778</b>

#### 4.6 Actifs d'impôts non courants

Impôts différés actif	31/12/2007	31/12/2006
Provisions non déductibles	276	235
Participation des salariés	396	307
Activation déficits	33	33
Frais d'acquisition de titres	212	157
Autres	55	34
<b>TOTAL</b>	<b>973</b>	<b>766</b>

#### 4.7 Stocks et en-cours

Les stocks au 31 décembre 2007 ainsi que leur évolution en valeur brute par rapport à l'exercice précédent se présentent ainsi :

Stocks	31/12/2007			31/12/2006		
	Brut	Dép.	Net	Brut	Dép.	Net
Terrains	11 077	-	11 077	7 608	(77)	7 531
Matières premières atelier menuiserie	510		510	421		421
Encours de production de biens	59	-	59	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>11 646</b>	<b>-</b>	<b>11 646</b>	<b>8 030</b>	<b>(77)</b>	<b>7 952</b>

#### 4.8 Créances clients

Clients	31/12/2007			31/12/2006		
	Brut	Dép.	Net	Brut	Dép.	Net
Créances clients sur contrat en cours (net)	88 674	-	88 674	71 121	-	71 121
Créances clients sur contrats facturés	14 214	(1 691)	12 523	12 840	(1 457)	11 383
<b>TOTAL</b>	<b>102 888</b>	<b>(1 691)</b>	<b>101 197</b>	<b>83 961</b>	<b>(1 457)</b>	<b>82 504</b>

Décomposition créances sur contrats en cours	31/12/2007	31/12/2006	Variation
Créances clients sur contrats en cours	285 919	235 978	49 940
Acomptes reçus	(201 460)	(170 180)	(31 280)
<b>SOLDE</b>	<b>84 459</b>	<b>65 799</b>	<b>18 660</b>
Soldes débiteurs (actifs)	88 674	71 121	17 553
Soldes créditeurs (passifs)	(4 215)	(5 322)	1 107

Echéancier des créances échues non dépréciées	< 1 mois	30 à 60 jours	60 à 90 jours	> 90 jours
Clients au 31 décembre 2007	9 663	389	342	967

#### 4.9 Créances diverses

Le poste « Créances diverses » au 31 décembre 2007 ainsi que son évolution par rapport à l'exercice précédent se présente ainsi :

(K€)	31/12/2007	31/12/2006	Variation	dont variat° périmètre
Etat - créances de TVA	43 001	35 557	+ 7 444	+ 1 839
Etat - autres créances	28	95	- 67	+ 12
Acomptes versés sur ventes portefeuille	6 433	5 976	+ 457	+ 235
Autres débiteurs	5 582	2 864	+ 2 718	+ 154
<b>TOTAL CREANCES DIVERSES</b>	<b>55 045</b>	<b>44 492</b>	<b>+ 10 553</b>	<b>+ 2 240</b>

#### 4.10 Trésorerie et équivalent de trésorerie

Ce poste se décompose comme suit :

(K€)	31/12/2007	31/12/2006	Variation
Valeurs mobilières de placement	48 981	50 777	- 1 796
Disponibilités	20 655	18 597	+ 2 058
<b>TOTAL TRESORERIE</b>	<b>69 636</b>	<b>69 374</b>	<b>+ 262</b>

#### 4.11 Capitaux propres consolidés

Au 31 décembre 2007, 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€)	31/12/2007	31/12/2006
Capital social	1 250	1 250
Prime d'émission	7 021	7 021
Réserve légale	125	125
Réserves réglementées		
Réserves du groupe	40 123	29 241
Report à nouveau	1 821	453
Résultat groupe	23 638	20 671
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>	<b>73 978</b>	<b>58 761</b>

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

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

(K€)	31/12/2007	31/12/2006	Variation
Actions d'auto-contrôle (1)	(372)	(327)	(45)
Instruments financiers en couverture de flux de trésorerie	-	-	-
Réserve de conversion	-	-	-
Paievements en actions	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>(372)</b>	<b>(327)</b>	<b>(45)</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 le coût qui sera mis à la charge de la société en 2009 dans le cadre de l'attribution de 3 400 actions gratuites à destination des salariés de la société conformément aux décisions prises lors du Conseil d'Administration en date du 27 mars 2007.

Au 31 décembre 2007, la société MAISONS FRANCE CONFORT détient 63 505 actions propres pour un montant de 783 K€.

#### Dividendes

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

	Exercice 2007	Exercice 2006	Exercice 2005
Dividende versé* (K€)	8 117,0	5 982,6	4 013,0
Soit, par actions ordinaires (Euros)	1,17	0,87	0,58

\* y compris dividendes versés sur actions propres

Le montant du dividende qui sera proposé à l'Assemblée Générale d'approbation des comptes relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2007 s'élèvera à un montant de 1,36 € par action.

#### Gestion des capitaux propres

Le Groupe gère son capital dans le cadre d'une politique financière équilibrée, destinée à la fois à préserver sa continuité d'exploitation, sa capacité à investir dans des projets créateurs de valeur, et à rémunérer de façon attractive les actionnaires.

Cette politique a conduit MAISONS FRANCE CONFORT à établir des objectifs successifs de gearing et de rémunération des actionnaires. Les objectifs actuels sont les suivants :

- S'agissant de l'endettement, le recours systématique à l'emprunt dans le cadre du financement de la croissance externe sera conservé tant que les conditions d'octroi de crédit pour le Groupe resteront favorables. De plus, le gearing sera maintenu, à moyen terme, à un niveau négatif dans les conditions actuelles de marché,
- Le Conseil d'Administration se réserve la possibilité de porter le taux de distribution, le cas échéant, au-delà de 40% du résultat consolidé du Groupe. En outre, le Conseil d'Administration examinera chaque année la possibilité d'une rémunération additionnelle des actionnaires en fonction des prévisions de cash-flow et des projets d'investissements du Groupe.

#### 4.12 Impôts différés passif

Impôts différés passifs	31/12/2007	31/12/2006
Approche par composant	44	73
Autres		7
<b>TOTAL</b>	<b>44</b>	<b>80</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	31/12/2007	31/12/2006
Trésorerie et équivalents de trésorerie	69 636	69 374
Actifs financiers de gestion de trésorerie	-	-
<b>Trésorerie active (A)</b>	<b>69 636</b>	<b>69 374</b>
Dettes financières non courantes	25 356	18 380
Dettes financières courantes	16 152	8 555
<b>Endettement brut (B)</b>	<b>41 508</b>	<b>26 935</b>
<b>Endettement net (B)-(A)</b>	<b>(28 128)</b>	<b>(42 439)</b>

La répartition de la dette financière nette du Groupe par catégories et par échéances est la suivante au 31 décembre 2007 :

(K€)	31/12/2007	Part à - d'un an	De 1 à 5 ans	A + de 5 ans
Emprunts auprès des établissements de crédit	21 606	6 126	15 147	334
Concours bancaires	7 679	7 679		
Fonds de participations	1 399	164	1 235	
Intérêts courus	60	60		
Autres emprunts et dettes financières	10 763	2 122	8 641	
<b>TOTAL PASSIFS FINANCIERS</b>	<b>41 508</b>	<b>16 152</b>	<b>25 022</b>	<b>334</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>01/01/2006</b>	<b>59</b>
Changements de périmètre	82
Dotations	
Reprises utilisées	(74)
<b>31/12/2006</b>	<b>67</b>
<b>Flux 2007</b>	
Changements de périmètre	36
Reprises utilisées	
Reprises non utilisées	
<b>31/12/2007</b>	<b>103</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 31/12/2007 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 2007
Taux d'actualisation retenu	: 5,48 %
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 31/12/2007 s'élève à 1 403 K€uros. L'évaluation des fonds versés à un organisme externe s'élève au 31/12/2007 à 1 300 K€uros.

#### 4.15 Provisions courantes

(K€)	Litiges, contentieux (1)	S.A.V.	Autres provisions	Total
<b>01/01/2006</b>	<b>1 929</b>	<b>1 622</b>	<b>87</b>	<b>3 638</b>
Ecart de conversion	-	-	-	-
Virements de rubriques et autres	-	-	-	-
Changements de périmètre	80	128	-	208
Dotations	1 269	1 344	-	2 614
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>0</b>	<b>4 344</b>
<b>Flux 2007</b>				
Ecart de conversion	-	-	-	-
Virements de rubriques et autres	-	-	-	-
Changements de périmètre	265	113	-	378
Dotations	1 426	1 308	-	2 733
Reprises utilisées	(1 046)	(1 587)	-	(2 633)
Reprises non utilisées	-	-	-	-
<b>31/12/2007</b>	<b>2 860</b>	<b>1 961</b>	<b>0</b>	<b>4 822</b>

(1) dont :

- provisions litiges chantiers	2 714
- provisions litiges sociaux	92
- provisions litiges autres	55

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€)	31/12/2007	31/12/2006	Variation
Acomptes clients sur chantiers en cours	4 215	5 322	- 1 107
Acomptes clients sur chantiers en portefeuille	3 943	4 550	- 607
<b>TOTAL DETTES SUR CONTRATS EN COURS</b>	<b>8 158</b>	<b>9 872</b>	<b>- 1 714</b>

#### 4.17 Dettes fournisseurs et comptes rattachés

(K€)	31/12/2007	31/12/2006	Variation	dont variat° périmètre
Comptes fournisseurs	70 884	63 546	+ 7 338	+ 4 311
Effets à payer	21 698	16 517	+ 5 181	
<b>TOTAL</b>	<b>92 581</b>	<b>80 063</b>	<b>+ 12 518</b>	<b>+ 4 311</b>

#### 4.18 Dettes fiscales et sociales

(K€)	31/12/2007	31/12/2006	Variation	dont variat° périmètre
Etat - comptes de TVA	49 350	40 925	+ 8 425	+ 2 046
Etat - Impôt société	1 841	5 510	- 3 669	+ 248
Etat - autres dettes	1 998	2 064	- 66	+ 101
Salariés et organismes sociaux	12 893	11 836	+ 1 057	+ 389
<b>TOTAL DETTES FISCALES ET SOCIALES</b>	<b>66 083</b>	<b>60 335</b>	<b>+ 5 748</b>	<b>+ 2 784</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 créditeurs courants

(K€)	31/12/2007	31/12/2006	Variation	dont variat° périmètre
Assurances	358	998	- 640	+
Autres créditeurs	282	224	+ 58	+ 63
<b>TOTAL</b>	<b>640</b>	<b>1 222</b>	<b>- 582</b>	<b>+ 63</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	156 695	-	156 695
Fournisseurs et autres créditeurs	167 462	-	167 462

### 5 NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

#### 5.1 Ventilation du chiffre d'affaires

(K€)	31/12/2007	31/12/2006
Ventes de maisons	487 255	422 415
Prestations de service	2 166	2 567
<b>TOTAL CHIFFRE D'AFFAIRES</b>	<b>489 421</b>	<b>424 982</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 13 015 K€. Le résultat 2007 de cette activité s'élève à 332 K€.

#### 5.2 Achats consommés

(K€)	31/12/2007	31/12/2006
Achats matières premières	106 546	89 209
Autres achats et charges externes	283 415	245 576
<b>TOTAL ACHATS CONSOMMES</b>	<b>389 961</b>	<b>334 785</b>

#### 5.3 Charges de personnel

(K€)	31/12/2007	31/12/2006
Salaires et traitements	37 769	35 089
Charges sociales	19 920	18 473
Participation des salariés	1 163	0
<b>TOTAL CHARGES DE PERSONNEL</b>	<b>58 852</b>	<b>53 562</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 Dotations aux provisions nettes

La formation de ce poste au cours de l'exercice est la suivante :

(K€)	Dotations	Reprises	Net
Provisions courantes	2 733	2 633	100
Provisions non courantes			-
Dépréciations de l'actif	578	732	(154)
<b>31/12/2007</b>	<b>3 311</b>	<b>3 365</b>	<b>(54)</b>

## 5.6 Résultat financier

Ce poste se décompose de la façon suivante :

(K€)	31/12/2007	31/12/2006
Intérêts sur emprunts et assimilés	1 226	916
Intérêts sur fonds de participation	74	49
Dotations aux provisions pour dépréciations de l'actif financier	8	
<b>TOTAL COUT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER</b>	<b>1 308</b>	<b>964</b>
Produits de placements	2 196	1 424
Reprise de provisions pour dépréciations de l'actif financier		99
<b>TOTAL PRODUITS DE TRESORERIE ET D'EQUIVALENTS DE TRESORERIE</b>	<b>2 196</b>	<b>1 523</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>888</b>	<b>559</b>

## 5.7 Charge d'impôt sur les bénéfices

Décomposition de la charge d'impôt	31/12/2007	31/12/2006
Charge d'impôt courant	12 714	11 467
Impôt différé	(217)	(616)
<b>Charge d'impôt totale</b>	<b>12 497</b>	<b>10 852</b>

Le taux d'impôt différé, retenu pour l'exercice clos le 31 décembre 2007, est de 34,43 % (taux de droit commun).

### RATIONALISATION DU TAUX D'IMPOT

	31/12/2007	31/12/2006
<b>Résultat net part du groupe</b>	<b>23 638</b>	<b>20 671</b>
<b>Retraitements</b>		
Impôt sur les résultats	12 497	10 852
Résultat mis en équivalence	(89)	(30)
Intérêts minoritaire	2	(2)
<b>Résultat net avant impôt sur les résultats et intérêts minoritaires</b>	<b>36 049</b>	<b>31 491</b>
<b>Taux d'imposition légale en France</b>	<b>33,33%</b>	<b>33,33%</b>
Effets des décalages permanents	0,39%	0,35%
Contribution sociale	0,95%	0,98%
Autres différences nettes	0,00%	-0,20%
<b>Taux d'imposition réel</b>	<b>34,67%</b>	<b>34,46%</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	1 137	2 989		4 126
<b>TOTAL</b>		<b>2 989</b>	<b>390</b>	<b>4 516</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	1 225	3 225	0	4 450
<b>TOTAL</b>	<b>43 605</b>	<b>3 225</b>	<b>0</b>	<b>46 830</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

	31/12/2007	31/12/2006
Cadres	121	92
VRP	298	230
Employés - ouvriers	801	719
<b>EFFECTIF MOYEN</b>	<b>1 220</b>	<b>1 041</b>
Hommes	863	740
Femmes	357	301

### 6.3 Gestion du risque financier

#### 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 liquidité

Le risque de liquidité correspond au risque que le Groupe éprouve des difficultés à honorer ses dettes lorsque celles-ci arriveront à échéance. L'approche du Groupe pour gérer le risque de liquidité est de s'assurer, dans la mesure du possible, qu'il disposera toujours de liquidités suffisantes pour honorer ses passifs, lorsqu'ils arriveront à échéance, sans encourir de pertes inacceptables ou porter atteinte à la réputation du Groupe.

Rappelons que le Groupe a quasi exclusivement une activité de construction de maisons individuelles « en secteur diffus » régie dans le cadre d'un contrat de construction de maison individuelle. Les principales caractéristiques de cette activité sont :

- l'absence de stocks de terrains, ces derniers étant acquis directement par le client,
- une bonne visibilité du carnet de commande, ce dernier s'étalant jusqu'à 18 mois,
- l'absence de stock de produits finis, le démarrage d'une construction impliquant nécessairement la conclusion préalable d'un contrat de vente et la levée de toutes les conditions suspensives (attestation de propriété du terrain du client, permis de construire obtenu et financement du client accepté par les établissements bancaires),
- financement de la maison par le client au fur et à mesure de l'avancement des travaux conformément à une grille d'appels de fonds définie par le Code de la construction et de l'habitation.

L'activité opérationnelle du Groupe permet donc généralement de dégager des excédents de trésorerie et les placements réalisés par le Groupe sont facilement convertibles en trésorerie.

De plus, la forte variabilité des coûts du Groupe (principalement liée au recours à la sous-traitance) offre à ce dernier une relative flexibilité dans une hypothèse de fluctuation du marché.

Ceci exclut néanmoins l'impact potentiel de circonstances extrêmes, comme des retournements de marché à long terme, que l'on ne saurait raisonnablement prévoir.

### **Risque de crédit et de contrepartie**

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

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

## **6.4 Informations sur les parties liées**

### **Rémunérations des principaux dirigeants**

La rémunération versée aux 2 cadres dirigeants (2 mandataires sociaux) sur l'exercice 2007 s'élève à 870 K€ et se décompose comme suit :

Rémunération	: 868 K€
Avantages en nature	: NEANT
Jetons de présence	: 2 K€

Par ailleurs, la part du montant brut externalisé lié aux obligations comptabilisées au titre des indemnités de fin de carrière de ces cadres dirigeants s'élève à 137 K€.

Les dirigeants ne perçoivent aucune rémunération fondée sur des paiements en actions et il n'existe aucun contrat prévoyant des indemnités de rupture (hormis les indemnités de fin de carrière calculées conformément à la convention collective applicable à la société MAISONS FRANCE CONFORT).

### **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.

## **6.5 Evènements postérieurs à l'arrêté**

### **Acquisition de l'intégralité du capital la société C.T.M.I.**

Dans le cadre de sa stratégie de croissance externe, le Groupe a opéré l'acquisition, avec effet au 1<sup>er</sup> janvier 2008, de la société C.T.M.I. implantée dans la région Est où elle compte 3 points de vente à Strasbourg, Colmar et Mulhouse et exploite les marques Maisons Clio et Brand Maisons Individuelles.

### 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 2007, 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 œuvre 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 la conclusion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note de l'annexe « Evénements significatifs ayant un impact sur les comptes consolidés établis au 31 décembre 2007 » mentionnant une correction d'erreur relative à la comptabilisation de la promesse unilatérale d'achat donnée par la société Maisons France Confort S.A. au titre des 25% du capital de la société Maison de la Côte Atlantique restant à acquérir, ainsi que sur son incidence chiffrée sur les bilans, comptes de résultat et tableaux de flux de trésorerie arrêtés au 30 juin 2006 et au 31 décembre 2006.

#### 2 Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L.823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- Le paragraphe « Evénements significatifs ayant un impact sur les comptes consolidés établis au 31 décembre 2007 » de la note 2 de l'annexe aux comptes consolidés expose la correction d'erreur ayant conduit à modifier les bilans, comptes de résultat et tableau de flux de trésorerie arrêtés au 30 juin 2006 et au 31 décembre 2006.

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 cette note de l'annexe aux comptes consolidés.

- Le groupe Maisons France Confort comptabilise les produits et les coûts relatifs aux contrats de construction selon les modalités décrites dans la note 2.13 aux états financiers. Le résultat ainsi constaté en fonction du degré d'avancement des contrats est dépendant des estimations des résultats à terminaison des chantiers en-cours.

Sur la base des informations qui nous ont été communiquées, nos travaux ont consisté à apprécier les données et les hypothèses sur lesquelles se fondent les évaluations des résultats à terminaison de ces contrats, à revoir les calculs effectués par la société, à comparer les évaluations des résultats à terminaison des périodes précédentes avec les réalisations correspondantes et à examiner les procédures d'approbation de ces estimations par la direction.

- La société procède systématiquement, à chaque clôture, à un test de dépréciation des écarts d'acquisitions 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 2.10 et 4.2 aux états financiers. Nous avons examiné les modalités de mise en œuvre 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 2.12 et 4.15 aux états financiers mentionnent les jugements et estimations significatifs retenus par la direction en matière de provisions. Nous avons examiné les procédures en vigueur dans le groupe Maisons France Confort permettant leur recensement, leur évaluation et leur traduction comptable. Nous avons procédé à l'appréciation des approches retenues par le groupe, sur la base des éléments disponibles à ce jour, et mis en œuvre des tests pour vérifier par sondages, l'application de ces méthodes.

Dans le cadre de nos appréciations, nous nous sommes assurés du caractère raisonnable de ces estimations.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes consolidés, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

### 3 Vérification spécifique

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.

Les commissaires aux comptes,

Caen et Alençon, le 30 Avril 2008,

KPMG Audit  
Département de KPMG S.A.

In extenso - Socogec

Thierry Lefèvre  
Associé

Yves Gouhir  
Associé

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

4120A

### 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 31/12/2007 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 23 mai 2006 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 29 février 2008

La répartition du capital de la société MAISONS FRANCE CONFORT, à la date du 29 février 2008, 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	50,57
Patrick VANDROMME	111 504	1,61	111 504	1,62
Pascal VANDROMME	49 795 (NP)*	0,72	49 795 (NP)	0,72
Aline VANDROMME	242 050 (NP)	3,49	242 050 (NP)	3,52
Jean VANDROMME	291 845 (US)**		291 845 (US)	
BTP CAPITAL INVESTISSEMENT****	68 000	0,98	68 000	0,99
Public & divers	2 925 963	42,18	2 925 963	42,57
Autodétention	64 481	0,93		0,00
<b>TOTAL</b>	<b>6 937 593</b>	<b>100,00</b>	<b>6 873 112</b>	<b>100,00</b>

\* NP = nue-propriété

\*\* US = usufruit

\*\*\* MFC PROU-INVESTISSEMENTS = holding de gestion de la famille VANDROMME

\*\*\*\* BTP CAPITAL INVESTISSEMENT = société de capital risque (Groupe Crédit Coopératif) entré au capital de MFC en 1994

Fidelity International Ltd (FIL) a déclaré avoir franchi en hausse, le 27 août 2007 le seuil de 5 % des droits de vote de la société MAISONS FRANCE CONFORT.

La société AMIRAL GESTION a déclaré avoir franchi en hausse, le 13 mars 2008 le seuil de 5 % des droits de vote de la société MAISONS FRANCE CONFORT.

A la connaissance de la société, aucun actionnaire autre que ceux mentionnés 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	31/12/2005		31/12/2006		31/12/2007	
	Actions	Droits de vote	Actions	Droits de vote	Actions	Droits de vote
MFC PROU-INVESTISSEMENTS	50,10%	50,53%	50,10%	50,58%	50,10%	50,57%
Patrick VANDROMME	1,61%	1,62%	1,61%	1,62%	1,61%	1,62%
Pascal VANDROMME	2,04% (NP)*	2,06% (NP)*	2,13% (NP)*	2,15% (NP)*	0,72% (NP)*	0,72% (NP)*
Aline VANDROMME	3,82% (NP)	3,85% (NP)	3,54% (NP)	3,57% (NP)	3,49% (NP)	3,52% (NP)
Jean VANDROMME	5,86% (US)**	5,91% (US)**	5,67% (US)**	5,72% (US)**	4,21% (US)**	4,25% (US)**
BTP CAPITAL INVESTISSEMENT	1,21%	1,22%	1,01%	1,02%	0,98%	0,99%
Public & divers	40,36%	40,72%	40,68%	41,06%	42,18%	42,57%
Autodétention	0,86%	0,00%	0,94%	0,00%	0,93%	0,00%
<b>TOTAL</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

\* NP = nue-propriété

\*\* US = usufruit

## 2.3. Pactes et conventions d'actionnaires

A la connaissance de la Société, il n'existe pas de clauses de conventions portant sur des actions ou des droits de vote de la Société qui auraient dû, conformément à l'article L. 233-11 du Code de commerce, être transmises à l'Autorité des Marchés Financiers.

## 2.4. Marché du titre

Cotation sur le Second Marché d'Euronext depuis le 30 mai 2000. Procédure d'introduction : 16,5 €.

Cotation de 693 759 actions dont 462 506 actions nouvelles et 231 253 actions anciennes. OPF sur 20% du nombre d'actions mise à la disposition du marché. Placement garanti sur 80 % du nombre d'actions mise à la disposition du marché. Le 15 juillet 2005, le nominal de l'action a été divisé par 3.

Années	Nombre de titres échangés	Cours Extrêmes (€)		Capitaux échangés
		Plus hauts	Plus bas	
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
2007	2 615 615	69,64	42,64	158 139 228
<b>Mois</b>				
01 - 2007	138 885	59,80	55,35	8 085 030
02 - 2007	360 307	67,45	58,45	23 076 800
03 - 2007	249 632	64,85	55,60	14 813 015
04 - 2007	152 217	64,50	59,65	9 567 119
05 - 2007	196 768	68,48	61,30	12 853 424
06 - 2007	338 644	69,64	63,66	23 026 861
07 - 2007	109 348	69,49	59,00	7 100 065
08 - 2007	291 148	65,79	57,00	17 698 583
09 - 2007	268 254	62,20	51,50	15 195 485
10 - 2007	93 357	62,36	54,21	5 495 370
11 - 2007	216 687	57,50	50,36	11 733 346
12 - 2007	200 368	53,60	42,64	9 494 131
01 - 2008	397 317	46,91	30,12	14 625 036
02 - 2008	159 222	41,00	32,51	5 780 772
03 - 2008	232 523	34,04	30,00	7 368 278

## 2.5. Dividendes sur 5 ans

Exercice clos le	Montant net total distribué (€)	Dividende net	Avoir fiscal
31 décembre 2007	9 435 126,48 <sup>(1)</sup>	1,36	
31 décembre 2006	8 116 983,81	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

(1) Dividende proposé à l'Assemblée Générale du 23 mai 2008

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 MAISONS DE LA COTE ATLANTIQUE
- Directeur Général de la Sté MILLOT SAS
- Directeur Général de la Sté PCA Maisons
- 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 15 mai 2007 pour un mandat venant à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013.

- Président du Directoire de Natixis Garanties
- PDG Compagnie Européenne de Garanties Immobilières (CEGI)
- Gérant CEGI Vertriebsgesellschaft mbH (Allemagne)
- Président du Conseil d'Administration de SACCEF
- Administrateur de SOCAMAB Assurances
- Gérant CLV Développement
- Administrateur CIFA (Compagnie Immobilière et Financière d'Aquitaine)
- Administrateur Financière Quarre S.A.
- Administrateur PACEMETAL
- Vice-Président et Administrateur SURASSUR S.A., société luxembourgeoise de réassurance

##### **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 4 fois au cours de l'année 2007.

### 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 2007, s'est élevé à 868 K€ - hors déplacement.

Le montant global des jetons de présence alloués au Conseil d'Administration en 2007 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 74.

### 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 dérogatoire - accord de participation du 19 décembre 1996
- montant des sommes affectées sur 5 ans en KE :

2007	1 149
2006	892
2005	0
2004	367
2003	299

### Engagements hors bilan

Voir détails dans Annexe des Comptes Consolidés page 74.

## 4 . RAPPORT DU PRESIDENT A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DES ACTIONNAIRES DU 23 MAI 2008

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 QUATRE fois au cours de l'année 2007.

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 Philippe DUFOUR ; en région : Directeur Régionaux et directeurs d'Agences

Direction administrative et financière : M. Jean Christophe GODET

Direction informatique : M. Boris MICHALECZEK

Direction recherche et développement : M. Hervé CHAVET

Direction S.A.V. et Contentieux : M. Alain THOMASSIN

Direction commerciale : M. Steve BEAUDEL.

Lesquels sont rattachés directement au président.

La société ne dispose pas à l'heure actuelle d'un service dédié au contrôle interne chargé d'effectuer les vérifications pour son compte tant en son sein qu'au sein des filiales.

Chaque filiale est autonome dans sa gestion commerciale, sociale et financière dans le respect des règles définies par le groupe.

Le personnel dédié au contrôle interne s'est considérablement renforcé ces trois dernières années avec :

- le recrutement fin 2005 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,
- l'arrivée début 2006 de M. Frédéric BONVILLAIN, chargé 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.
- le recrutement au début du 2<sup>ème</sup> semestre 2007 de M. Mickaël CHANCEREL en tant que Directeur Administratif et Financier Adjoint, dont la principale mission est le suivi financier des filiales (élaboration des budgets en concertation avec les Présidents de chaque filiale, validation de la remontée des situations trimestrielles et élaboration des comptes consolidés).

## 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 chartre informatique a été élaborée au cours du 2<sup>ème</sup> semestre 2006.

La société MAISONS FRANCE CONFORT a élaboré la charte « Constructeur Citoyen ». Cette charte a pour objet de préciser une stratégie commune de progrès visant à la promotion de la qualité et de la performance de l'entreprise tant au niveau de ses produits que de l'amélioration de l'emploi et de la prévention des risques dans le respect de l'environnement.

Les engagements citoyens sont clairs et fortement exprimés. Ils sont fondateurs d'une démarche globale d'entreprise :

- agir de manière transparente, via l'information,
- agir en entreprise responsable,
- agir en impliquant les partenaires et fournisseurs pour continuer de répondre à la demande des clients en leur apportant toute l'expertise du Groupe, notamment pour disposer d'une maison « propre, sûre à vivre et accessible à tous ».

C'est un projet d'entreprise commun à tous que MAISONS FRANCE CONFORT S.A. propose de déployer avec ses collaborateurs, sous-traitants, distributeurs et fournisseurs. Les filiales sont également invitées à y adhérer dans une logique de développement de leur professionnalisme et de leur performance.

## 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 situations sont rapprochées des budgets établis en début d'année.

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 rattachés 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.

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.

### 2.5. Perspectives d'avenir en matière de contrôle interne

Le développement de notre nouveau progiciel SISCAs a largement contribué à l'évolution de nos procédures de contrôle interne au niveau de MAISONS FRANCE CONFORT S.A.

Le premier module technique a été développé et mis en production courant 2006 (suivi de l'ouverture de l'ouverture à la réception du chantier). Le module de suivi administratif du dossier client (de la signature du contrat de vente à l'ouverture du chantier) a été développé tout au long de l'année 2007 et début 2008.

Le processus d'élaboration de ce nouveau progiciel a permis d'impliquer tous les salariés de la société (tant au siège qu'en régions) et de revoir ainsi toutes les procédures de contrôle interne afin de sécuriser les zones de risques propres à notre activité.

SISCA sera opérationnel fin 2008 et sera implanté progressivement à compter de 2009 sur l'ensemble de nos filiales.

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. Principes de détermination des rémunérations des mandataires sociaux**

Les rémunérations et avantages de toute nature accordés aux mandataires sociaux sont déterminés par le Conseil d'administration.

## **4. 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 2007

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

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 2007.

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 contenues 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 conformément à la norme d'exercice professionnel applicable en France. Celle-ci requiert la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la sincérité des informations contenues 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 procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière sous-tendant les informations présentées dans le rapport du Président ainsi que de la documentation existante ;
- prendre connaissance des travaux ayant permis d'élaborer ces informations et de la documentation existante ;
- déterminer si les déficiences majeures du contrôle interne relatif à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière que nous aurions relevées dans le cadre de notre mission font l'objet d'une information appropriée dans le rapport du président.

Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations 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.

Les commissaires aux comptes,

Caen et Alençon, le 30 Avril 2008,

KPMG Audit  
Département de KPMG S.A.

In extenso - Socogec

Thierry Lefèvre  
Associé

Yves Gouhir  
Associé

Alain Muelle  
Associé

Eric Piou  
Associé

# 5 . RESOLUTIONS PROPOSEES A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 23 MAI 2008

## 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 2007 approuve, tels qu'ils ont été présentés, les comptes annuels arrêtés à cette date se soldant par un bénéfice de 20 686 562,45 euros.

### 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 2007 approuve ces comptes tels qu'ils ont été présentés se soldant par un bénéfice de 23 640 231 €.

### 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	20 686 562,45 €
- Report à nouveau	1 821 477,68 €

#### **Affectation :**

- Aux actionnaires, à titre de dividende	9 435 126,48 €
- A la réserve ordinaire	9 448 090,35 €
- Au report à nouveau	3 624 823,30 €

<b>Totaux</b>	<b>22 508 040,13 €</b>	<b>22 508 040,13 €</b>
---------------	------------------------	------------------------

### Montant - Mise en paiement - Régime fiscal du dividende

Le dividende unitaire est de 1,36 euros. Le dividende en numéraire serait mis en paiement au plus tard le 1<sup>er</sup> juillet 2008. Ce dividende est éligible, pour les personnes physiques fiscalement domiciliées en France, à la réfaction prévue au 2<sup>o</sup> de l'article 158-3-2<sup>o</sup> du Code général des impôts. Certaines personnes physiques peuvent opter pour le prélèvement libératoire au taux de 18 % en vertu et dans les conditions prévues à l'article 117 quater du code général des impôts.

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 :

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
2006	8 116 983,81 € (1,17 € par action)	Néant	Néant

## **CINQUIEME RESOLUTION – RENOUELEMENT DE MANDATS D'ADMINISTRATEURS**

L'Assemblée Générale, sur proposition du conseil d'administration, décide de renouveler pour une durée de 6 années devant expirer en 2014 lors de l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé, le mandat d'administrateur de :

- Monsieur Patrick VANDROMME, demeurant à Saint Germain du Corbeis (61000) 10, rue des Bruyères,
- Madame Gilberte DUC, demeurant à Alençon (61000), 4, route d'Ancinnes.

## **SIXIEME RESOLUTION – NOMINATION D'UN COMMISSAIRE AUX COMPTES TITULAIRE EN REMPLACEMENT DE LA SOCIETE IN EXTENSO SOCOGEC**

L'Assemblée Générale, sur proposition du Conseil d'Administration, décide de nommer pour une durée de six exercices, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale ordinaire annuelle à tenir dans l'année 2014 et appelée à statuer sur les comptes de l'année 2013, en qualité de commissaire aux comptes titulaire la société DELOITTE, demeurant 185 avenue Charles de Gaulle à Neuilly sur Seine (92524) en remplacement de la société IN EXTENSO SOCOGEC.

La société DELOITTE, qui n'a vérifié au cours des deux derniers exercices aucune opération d'apport ou de fusion dans la société et les sociétés qu'elle contrôle au sens de l'article L.233-16 du Code de Commerce, a déclaré accepter ses fonctions.

## **SEPTIEME RESOLUTION – NOMINATION D'UN COMMISSAIRE AUX COMPTES SUPPLEANT**

L'Assemblée Générale, sur proposition du Conseil d'Administration, décide de nommer en qualité de commissaire aux comptes suppléant pour une durée de six exercices, en remplacement de Monsieur Dominique FILOCHE qui doit cesser son activité professionnelle :

La société BEAS, domicilié 7,9, Villa Houssay à Neuilly sur Seine (92200), qui exercera, le cas échéant, son mandat pendant le temps où la société DELOITTE serait empêchée.

## **HUITIEME 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 4 % du nombre d'actions composant le capital social soit sur la base du capital actuel, 277.503 actions.

Cette autorisation met fin à l'autorisation donnée au Conseil d'Administration par l'Assemblée Générale ordinaire du 15 mai 2007.

Les acquisitions pourront être effectuées en vue de :

- Assurer l'animation du marché secondaire ou la liquidité de l'action MAISONS FRANCE CONFORT par l'intermédiaire d'un prestataire de service d'investissement au travers d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie de l'AFEI admise par l'AMF,
- Conserver les actions achetées et les remettre ultérieurement à l'échange ou en paiement dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe, étant précisé que les actions acquises à cet effet ne peuvent excéder 5 % du capital de la société,
- Assurer la couverture de plans d'options d'achat d'actions et autres formes d'allocation d'actions à des salariés et/ou des mandataires sociaux du groupe dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi, notamment au titre de la participation aux résultats de l'entreprise, au titre d'un plan d'épargne d'entreprise ou par attribution gratuite d'actions,
- Assurer la couverture de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution d'actions de la société dans le cadre de la réglementation en vigueur,
- Procéder à l'annulation éventuelle des actions acquises, sous réserve de l'autorisation à conférer par la présente assemblée générale des actionnaires dans sa neuvième 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 100 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 27.750.372 €.

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**

### **NEUVIEME 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 4 % du capital , soit 277.503 actions, les actions que la société détient ou pourra détenir par suite des rachats réalisés dans le cadre de l'article L.225-209 du Code de Commerce ainsi que de réduire le capital social à due concurrence conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur,
- 2/ Fixe à 24 mois à compter de la présente assemblée soit jusqu'au 23 mai 2010, 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.

### **DIXIEME RESOLUTION – DELEGATION POUR AUGMENTATION DE CAPITAL AVEC MAINTIEN DU DROIT PREFERENTIEL DE SOUSCRIPTION**

L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration et conformément aux dispositions du Code de Commerce et, notamment, de son article L. 225-129-2 :

- 1/ Délègue au Conseil d'Administration sa compétence pour procéder à l'augmentation du capital, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera :
  - a/ par émission, soit en euros, soit en monnaies étrangères ou en toute autre unité de compte établie par référence à un ensemble de monnaies, d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme, à tout moment ou à date fixe, à des actions ordinaires de la société ou, conformément à l'article L 228-93 du Code de commerce, de toute société qui possède directement ou indirectement plus de la moitié de son capital ou dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital, que ce soit, par souscription, conversion, échange, remboursement, présentation d'un bon ou de toute autre manière ;
  - b/ et/ou par incorporation au capital de primes, réserves, bénéfices ou autres, sous forme d'attribution d'actions gratuites ou d'élévation de la valeur nominale des actions existantes ;
- 2/ Fixe à vingt six mois la durée de validité de la présente délégation, décomptée à compter du jour de la présente Assemblée.
- 3/ Décide de fixer, ainsi qu'il suit, les limites des montants des émissions autorisées en cas d'usage par le Conseil d'Administration de la présente délégation de compétence :

Le montant nominal global des actions susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à 312.500 € et ne pourra par conséquent porter le capital à un montant supérieur à 1.562.500 €.

Le plafond ainsi arrêté inclut la valeur nominale globale des actions supplémentaires à émettre éventuellement pour préserver, conformément à la loi, les droits des titulaires des valeurs mobilières donnant accès au capital.

En outre, sur ce plafond s'imputera le montant nominal global des actions émises, directement ou non, en vertu de la résolution qui suit.
- 4/ En cas d'usage par le Conseil d'Administration de la présente délégation de compétence dans le cadre des émissions visées au 1/a/ ci-dessus :

- a/ décide que la ou les émissions seront réservées par préférence aux actionnaires qui pourront souscrire à titre irréductible,
  - b/ décide que si les souscriptions à titre irréductible, et le cas échéant à titre réductible, n'ont pas absorbé la totalité de l'émission, le Conseil d'Administration pourra utiliser les facultés prévues par la loi et notamment offrir au public tout ou partie des titres non souscrits,
  - c/ en ce qui concerne toute incorporation au capital de primes, réserves, bénéfices ou autres, décide que , le cas échéant, les droits formant rompus ne seront pas négociables et que les actions correspondantes seront vendues, les sommes provenant de la vente étant allouées aux titulaires des droits dans le délai fixé par les dispositions légales,
- 5/ Décide que le Conseil d'Administration disposera, dans les limites fixées ci-dessus, des pouvoirs nécessaires notamment pour fixer les conditions de la ou des émissions, constater la réalisation des augmentations de capital qui en résultent, procéder à la modification corrélative des statuts, imputer, à sa seule initiative, les frais des augmentations de capital sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation, et plus généralement faire le nécessaire en pareille matière.
- 6/ Prend acte que la présente délégation prive d'effet toute délégation antérieure ayant le même objet.

### **ONZIEME RESOLUTION – DELEGATION POUR AUGMENTATION DE CAPITAL AVEC SUPPRESSION DU DROIT PREFERENTIEL DE SOUSCRIPTION**

L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes et conformément aux dispositions du Code de Commerce et notamment son article L 225-129-2 :

- 1/ Délègue au Conseil d'Administration sa compétence à l'effet de procéder à l'augmentation du capital, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, sur le marché français et/ou international, en faisant publiquement appel à l'épargne, par émission soit en euros, soit en monnaies étrangères ou en toute autre unité de compte établie par référence à un ensemble de monnaies, d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme, à tout moment ou à date fixe, à des actions ordinaires de la société que ce soit par souscription, conversion, échange, remboursement, présentation d'un bon ou de toute autre manière; étant précisé que ces titres pourront être émis à l'effet de rémunérer des titres qui seraient apportés à la Société dans le cadre d'une offre publique d'échange sur titres répondant aux conditions fixées par l'article L 225-148 du Code de Commerce. Conformément à l'article L 228-93 du Code de commerce, les valeurs mobilières à émettre pourront donner accès à des actions ordinaires de toute société qui possède directement ou indirectement plus de la moitié de son capital ou dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital.
- 2/ Fixe à vingt six mois la durée de validité de la présente délégation, décomptée à compter du jour de la présente assemblée.
- 3/ Décide de fixer, ainsi qu'il suit, les limites des montants des émissions autorisées en cas d'usage par le Conseil d'Administration de la présente délégation de pouvoirs :
- Le montant nominal global des actions ordinaires susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à 312.500 € et ne pourra par conséquent porter le capital à un montant supérieur à 1.562.500 €. En outre, sur ce plafond, s'imputera le montant nominal global des actions émises en vertu de la précédente résolution.
- 4/ Décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux titres faisant l'objet de la présente résolution, en laissant toutefois au Conseil d'Administration la faculté de conférer aux actionnaires, un droit de priorité conformément à la loi.
- 5/ Décide que la somme revenant, ou devant revenir, à la Société pour chacune des actions ordinaires émises dans le cadre de la présente délégation de compétence, après prise en compte, en cas d'émission de bons autonomes de souscription d'actions, du prix d'émission desdits bons, sera au moins égal au minimum requis par les dispositions légales et réglementaires applicables au moment où le Conseil d'Administration mettra en oeuvre la délégation.
- 6/ Décide, en cas d'émission de titres appelés à rémunérer des titres apportés dans le cadre d'une offre publique d'échange, que le Conseil d'Administration disposera, dans les limites fixées ci-dessus, des pouvoirs nécessaires pour arrêter la liste des titres apportés à l'échange, fixer les conditions d'émission, la parité d'échange ainsi que, le cas échéant, le montant de la soulte en espèces à verser, et déterminer les modalités d'émission.

- 7/ Décide que le Conseil d'Administration disposera, dans les limites fixées ci-dessus, des pouvoirs nécessaires notamment pour fixer les conditions de la ou des émissions, constater la réalisation des augmentations de capital qui en résultent, procéder à la modification corrélative des statuts, imputer, à sa seule initiative, les frais des augmentations de capital sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation, et plus généralement faire le nécessaire en pareille matière.
- 8/ Prend acte que la présente délégation prive d'effet toute délégation antérieure ayant le même objet.

#### **DOUZIEME RESOLUTION – AUTORISATION D'AUGMENTER LE MONTANT DES EMISSIONS EN CAS DE DEMANDES EXCEDENTAIRES**

Pour chacune des émissions décidées en application des dixième et onzième résolutions, le nombre de titres à émettre pourra être augmenté dans les conditions prévues par l'article L 225-135-1 du code de commerce et dans la limite des plafonds fixés par l'assemblée, lorsque le Conseil d'Administration constate une demande excédentaire.

#### **TREIZIEME RESOLUTION – AUTORISATION D'EMETTRE DES OPTIONS DE SOUSCRIPTION D'ACTIONS**

L'assemblée générale, connaissance prise du rapport du conseil d'administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes :

- 1/ autorise le conseil d'administration, dans le cadre des dispositions des articles L 225-177 à L.225-185 du Code de commerce, à consentir en une ou plusieurs fois, au profit des bénéficiaires ci-après indiqués, des options donnant droit à la souscription d'actions de la société à émettre ou à l'achat d'actions existantes de la société provenant de rachats effectués dans les conditions prévues par la loi, cette autorisation étant donnée au conseil d'administration pour une durée de 38 mois à compter de ce jour,
- 2/ décide que les bénéficiaires de ces options seront :
  - d'une part, les salariés ou certain d'entre eux, ou certaines catégories du personnel,
  - d'autre part, les mandataires sociaux définis par la loi, tant de la société MAISONS FRANCE CONFORT que des sociétés ou groupements d'intérêt économique qui lui sont liés dans les conditions de l'article L.225-180 du Code de commerce,
- 3/ décide, en cas d'octroi d'options de souscription, que le prix de souscription des actions par les bénéficiaires sera déterminé le jour où les options seront consenties par le conseil d'administration et ne pourra être inférieur à 80 % de la moyenne des cours cotés de l'action à la Bourse de PARIS, lors des 20 séances de bourse précédant le jour où les options de souscription seront consenties,
- 4/ décide, en cas d'octroi d'options d'achat, que le prix d'achat des actions par les bénéficiaires sera fixé le jour où les options seront consenties par le conseil d'administration et ne pourra être inférieur à 80 % de la moyenne des cours cotés de l'action à la Bourse de PARIS, lors des 20 séances de bourse précédant le jour où les options d'achat seront consenties, ni inférieur à 80 % du cours moyen d'achat des actions détenues par la société au titre des articles L 225-208 et/ou L 225-209 du Code de commerce,
- 5/ décide qu'aucune option de souscription ou d'achat ne pourra être consentie moins de 20 séances de bourse après le détachement des actions d'un coupon donnant droit à un dividende ou à une augmentation de capital,
- 6/ prend acte de ce que la présente autorisation comporte, au profit des bénéficiaires des options de souscription, renonciation expresse des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions qui seront émises au fur et à mesure des levées d'option,
- 7/ délègue tous pouvoirs au conseil d'administration pour fixer les autres conditions et modalités de l'attribution des options et de leur levée, et notamment, pour :
  - fixer les conditions dans lesquelles seront consenties les options et arrêter la liste ou les catégories de bénéficiaires ; fixer les conditions d'ancienneté que devront remplir ces bénéficiaires ; décider des conditions dans lesquelles le prix et le nombre des actions pourront être ajustés, notamment dans les hypothèses prévues aux articles R 225-137 à R 225-142 du Code de Commerce,
  - fixer la ou les périodes d'exercice des options ainsi consenties, étant précisé que la durée des options ne pourra excéder une période de 5 ans à compter de leur date d'attribution,
  - prévoir la faculté de suspendre temporairement les levées d'options pendant un délai maximum de 3 mois en cas de réalisation d'opérations financières impliquant l'exercice d'un droit attaché aux actions,
  - accomplir ou faire accomplir tous actes et formalités pouvant découler de la mise en œuvre de la présente autorisation, modifier les statuts et, généralement, faire le nécessaire,
  - sur sa seule décision et s'il le juge opportun, imputer les frais des augmentations du capital social sur le montant des primes afférentes à ces augmentations et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation.

## **QUATORZIEME RESOLUTION – AUTORISATION A DONNER AU CONSEIL D'ADMINISTRATION EN VUE D'ATTRIBUER GRATUITEMENT DES ACTIONS AUX MEMBRES DU PERSONNEL SALARIE ET/OU CERTAINS MANDATAIRES SOCIAUX**

L'assemblée générale extraordinaire, connaissance prise du rapport du conseil d'administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes, autorise le conseil d'administration, à procéder, en une ou plusieurs fois, conformément aux articles L 225-197-1 et L 225-197-2 du Code de Commerce, à l'attribution d'actions ordinaires de la société, existantes ou à émettre au profit :

- des membres du personnel de la société ou des sociétés qui lui sont liées directement ou indirectement au sens de l'article L 225-197-2 du Code de commerce ou de certaines catégories d'entre eux,
- et/ou des mandataires sociaux qui répondent aux conditions fixées par l'article L. 225-197-1 du Code de commerce.

Le nombre total d'actions ainsi attribuées gratuitement ne pourra dépasser 3 % du capital social existant au jour de la première attribution décidée par le conseil d'administration.

L'attribution des actions aux bénéficiaires sera définitive au terme d'une période d'acquisition d'une durée minimale de deux ans. En outre, les bénéficiaires devront conserver les actions attribuées pendant une durée minimale de deux années.

Le conseil d'administration a la faculté d'augmenter la durée de ces deux périodes.

En outre, tous pouvoirs lui sont conférés à l'effet de :

- fixer les conditions et, le cas échéant, les critères d'attribution des actions,
- déterminer l'identité des bénéficiaires ainsi que le nombre d'actions attribuées à chacun d'eux,
- déterminer les incidences sur les droits des bénéficiaires, des opérations modifiant le capital ou susceptibles d'affecter la valeur des actions attribuées et réalisées pendant les périodes d'acquisition et de conservation et, en conséquence, modifier ou ajuster, si nécessaire, le nombre des actions attribuées pour préserver les droits des bénéficiaires,
- le cas échéant :
  - constater l'existence de réserves suffisantes et procéder lors de chaque attribution au virement à un compte de réserve indisponible des sommes nécessaires à la libération des actions nouvelles à attribuer,
  - décider, le moment venu, la ou les augmentations de capital par incorporation de réserves, primes ou bénéfices corrélative(s) à l'émission des actions nouvelles attribuées gratuitement,
  - procéder aux acquisitions des actions nécessaires dans le cadre du programme de rachat d'actions et les affecter au plan d'attribution,
  - prendre toutes mesures utiles pour assurer le respect de l'obligation de conservation exigée des bénéficiaires,
  - et, généralement, faire dans le cadre de la législation en vigueur, tout ce que la mise en œuvre de la présente autorisation rendra nécessaire.

La présente autorisation emporte renonciation expresse des actionnaires à leurs droits à la fraction des réserves, primes et bénéfices à incorporer au capital pour permettre la libération des actions attribuées.

Elle est donnée pour une durée de trente huit mois à compter du jour de la présente assemblée.

## **QUINZIEME RESOLUTION – FORMALITES**

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur d'un exemplaire, d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal à l'effet d'accomplir toutes les formalités de dépôt et de publicité requises par la Loi.

# RESPONSABLE DU DOCUMENT DE 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 altérer la portée.

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et le rapport de gestion ci-joint présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées.

J'ai obtenu des contrôleurs légaux des comptes une lettre de fin de travaux, dans laquelle ils indiquent avoir procédé à la vérification des informations portant sur la situation financière et les comptes données dans le présent document ainsi qu'à la lecture d'ensemble du document.

Patrick VANDROMME  
Président du Conseil d'Administration et Directeur Général

## 3 . RESPONSABLES 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.

#### **IN EXTENSO 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 2007

	2007						2006					
	KPMG Audit		SOCOSEC		Autres		KPMG Audit		SOCOSEC		Autres	
	K€	%	K€	%	K€	%	K€	%	K€	%	K€	%
Commissaires aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés	155	95,4%	154	98,1%	7	100,0%	135	92,5%	131	92,9%	6	100,0%
Missions accessoires *	8	4,6%	3	1,9%	0	0,0%	11	7,5%	10	7,1%		0,0%
<b>TOTAL</b>	<b>163</b>	<b>100,0%</b>	<b>157</b>	<b>100,0%</b>	<b>7</b>	<b>100,0%</b>	<b>146</b>	<b>100,0%</b>	<b>141</b>	<b>100,0%</b>	<b>6</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>	97	<b>15 Rémunérations et avantages</b>	
<b>2 Contrôleurs légaux des comptes</b>	97 & 98	15.1 Montant de la rémunération versée et avantages en nature	41
<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	75
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	40
<b>4 Facteurs de risque</b>	23 à 25	16.2 Contrats de service liant les membres des organes d'administration	49
<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	83
5.2 Investissements	10	<b>17 Salariés</b>	
<b>6 Aperçu des activités</b>		17.1 Nombre de salariés	45 & 74
6.1 Principales activités	4 & 5	17.2 Participations et stock-options	84
6.2 Principaux marchés	12 à 17	17.3 Accord prévoyant une participation	84
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	81
6.5 Eléments fondateurs de toute déclaration de l'émetteur concernant sa position concurrentielle	22	18.2 Existence de droits de vote différents	80
<b>7 Organigramme</b>		18.3 Contrôle de l'émetteur	3 & 81
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	3,31,62	<b>19 Opérations avec des apparentés</b>	75
<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	46	20.2 Informations financières pro forma	NA
<b>9 Examen de la situation financière et du résultat</b>		20.3 Etats financiers	50 à 75
9.1 Situation financière	9,10,32	20.4 Vérification des informations historiques annuelles	NA
9.2 Résultat d'exploitation	9,10,32	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	80 & 81	20.7 Politique de distribution des dividendes	82
10.2 Source et montant des flux de trésorerie	52	20.8 Procédures judiciaires et d'arbitrage	71
10.3 Conditions d'emprunt et structure financière	70	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	80
<b>11 Recherche et développement, brevets et licences</b>	4,5,10,11	21.2 Acte constitutif et statuts	78 à 80
<b>12 Information sur les tendances</b>	30 & 37	<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>	78
14.1 Organes d'administration et de direction	83	<b>25 Informations sur les participations</b>	3,31,62
14.2 Conflit d'intérêt au niveau des organes d'administration et de direction	NA		

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)

