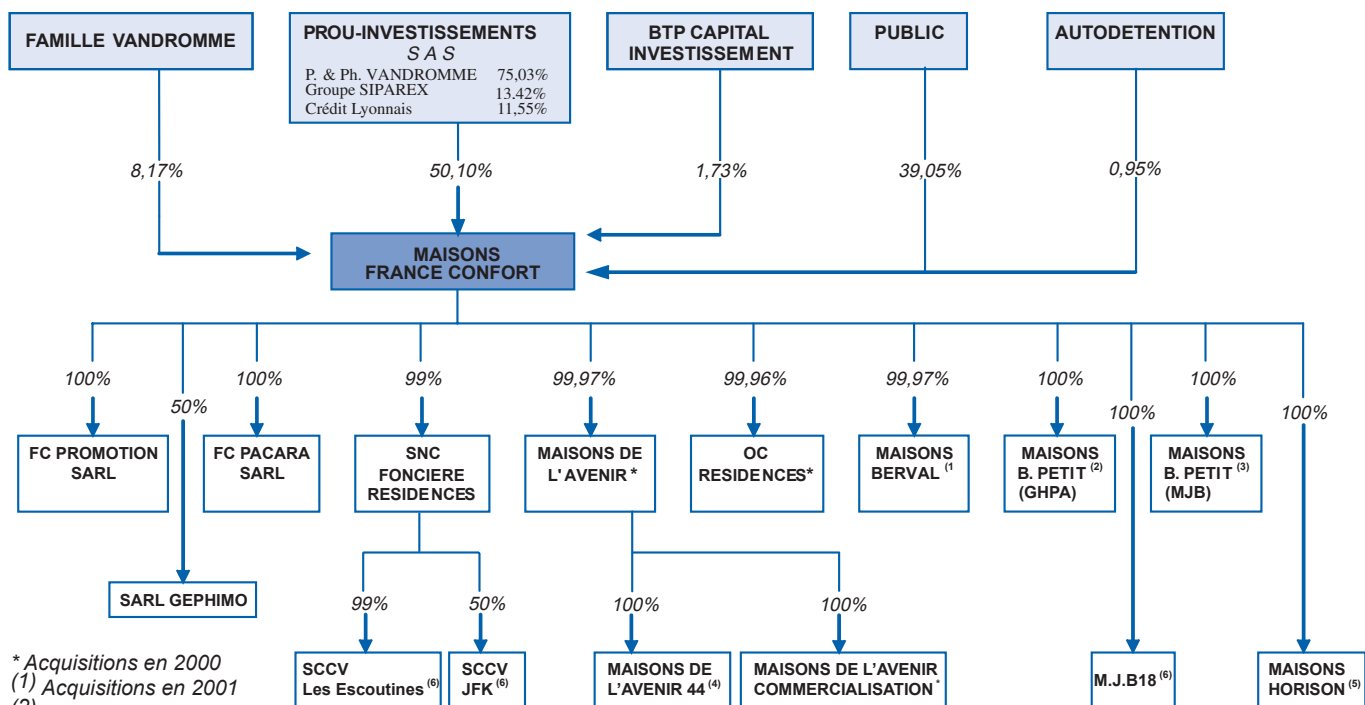


SOMMAIRE

Activité	3
Le positionnement de MAISONS FRANCE CONFORT sur son secteur	11
Rapport du Président	22
Rapport des Commissaires aux Comptes sur le rapport du Président	26
Comptes consolidés	
Rapport de gestion	27
Bilans	40
Compte de résultat	42
Flux de Trésorerie	43
Fonds de roulement	44
Annexes aux comptes consolidés	45
Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés	57
Comptes sociaux	
Bilans	58
Compte de résultat	60
Résultat des 5 derniers exercices	61
Annexes aux comptes sociaux	62
Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes sociaux	74
Rapport Spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions réglementées	75
Rapport du Conseil d'Administration	76
Autres Informations	77
Gouvernement d'entreprise	90
Résolutions	92
Responsable du document de référence et responsables du contrôle des comptes	99
Avis des Commissaires aux comptes sur le document de référence	100
Tableau de concordance	102

Organigramme au 31 janvier 2005



* Acquisitions en 2000
 (1) Acquisitions en 2001
 (2) Acquisitions en 2002
 (3) Acquisitions en 2003
 (4) Création en 2003
 (5) Acquisitions en 2004
 (6) Créations en 2004

NB : les pourcentages correspondent aux pourcentages de contrôle

Tableau des filiales

Données en K€

Société	Activité	Acquisition 2000/2004	Chiffres d'affaires		Résultat net comptable	
			2003	2004	2003	2004
FC Promotion	Commercialisation		7 095	7 021	553	611
FC PACARA	Commercialisation		6 977	8 201	361	709
FONCIERE RESIDENCES	Marchand de biens		5 478	5 336	3	4
Maisons de l'Avenir	Construction	01/01/2000	36 497	38 144	2 142	2 588
M.A.C.	Commercialisation	01/01/2000	4 792	6 088	2	24
Maisons de l'Avenir 44	Construction		1 020	5 013	5	221
OC Résidences	Construction	11/07/2000	23 562	28 208	1 379	1 622
Maisons Berval	Construction	01/05/2001	10 035	10 072	877	891
Maisons Bruno Petit GHPA	Construction	01/07/2002	8 080	10 551	263	410
Maisons Bruno Petit MJB	Construction	01/07/2003	4 288*	11 957	434*	1 296
Maisons Bruno Petit MJB 18	Construction			383 ***		1***
Maisons Horizon	Construction	01/10/2004		3 066 **		142 **

* Chiffre d'affaires et résultat net du 2^e semestre 2003

** Chiffre d'affaires et résultat net du 4^e semestre 2004

*** Début d'activité 1^{er} juillet 2004

Présentation du groupe MAISONS FRANCE CONFORT

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

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. Au cours des dix dernières années, MAISONS FRANCE CONFORT a multiplié son chiffre d'affaires par plus de 12 et a 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.

Activités

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 15 maisons) en VEFA (Ventes en l'Etat Futur d'Achèvement). Son activité est marginale (5,3 M Euros de CA en 2004) 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

Les marques régionales sont :

- ◆ BENOIST CONSTRUCTION
- ◆ MAISONS DE MANON
- ◆ JFR
- ◆ MAISONS DE L'AVENIR
- ◆ OC RÉSIDENCES
- ◆ MAISONS BERVAL
- ◆ MAISONS BRUNO PETIT
- ◆ MAISONS HORIZON

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 deux marques nationales dont la dualité présente un double intérêt :

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

En revanche, les autres marques, issues de reprises effectuées au début des années 90, ont vocation à disparaître, mais seulement progressivement car le Groupe, s'il préfère mettre l'accent sur les marques nationales, ne veut pas pour autant perdre des opportunités commerciales.

Quant aux marques MAISONS DE L'AVENIR, OC RÉSIDENCES, MAISONS BERVAL, MAISONS BRUNO PETIT et MAISONS HORIZON intégrées au Groupe en 2000, 2001, 2002 et 2003, 2004 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 vont de 68 K€ à 250 K€ TTC, le prix de vente moyen étant de 103 K€ TTC pour une surface habitable moyenne de 105 m².

En 2002, 2 543 ouvertures de chantiers et 3 337 commandes ; en 2003, 2 719 ouvertures de chantiers et 3 886 commandes, en 2004, 3 251 ouvertures de chantiers et 4 220 commandes.

Pour le consommateur final, une opération en Ile-de-France, terrain compris, ressort généralement à 170/220 K€ (surface moyenne du terrain 550 m²), et en province, entre 145 et 170 K€ (surface moyenne du terrain 850 m²).

Activités 2004

Chiffres clés complémentaires

Evolution des commandes	2002	2003	2004
TOTAL	3 337	3 886	4 220

Evolution des chantiers en cours

	Quantités
2002	1 705
2003	1 943
2004	2 311 *
<i>* dont Maisons Horizon pour 42 chantiers</i>	

Tableau de synthèse de la rentabilité :

M€	2002	2003	2004
CHIFFRE D'AFFAIRES	191	225,9	266,7
Résultat d'exploitation	9,6	11,8	16,5
Résultat financier	0,7	0,9	1,0
Résultat courant avant impôts	10,2	12,7	17,4
Résultat net avant amortissement des survaleurs	5,9	7,7	11,2
Résultat net	5,4	7,1	10,5

Une activité soutenue :

Au cours de l'année 2004, le Groupe a poursuivi sa politique de croissance externe, en intégrant la société Maisons Horizon au 1^{er} octobre.

Le chiffre d'affaires net a évolué globalement de 18,1%. La croissance à périmètre constant ressort à 16,60%.

En M€	2002	2003	2004
Production vendue de biens France	187,0	221,8	263,2
Production vendue de services France	4,0	4,1	3,5
Ventes de marchandises France	-	-	-
Chiffre d'affaires net	191,0	225,9	266,7
Production stockée	-	-	-
Production Immobilisée	0,3	0,1	-
Reprises amortissements et provisions	1,2	2,4	3,7
Autres Produits	0,3	0,3	0,3
Production de Groupe	192,8	228,7	270,7

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

Rentabilité du Groupe

Le résultat d'exploitation du Groupe s'élève à 16,5 M€ au 31 décembre 2004 contre 11,8 M€ l'année précédente, soit un accroissement de 39,4%.

L'amélioration des marges de + 1% se justifie pour l'essentiel par une maîtrise des coûts fixes, des prix de vente en 2003 et le développement du mix produit (maison locative et senior).

Résultat financier

Le résultat financier du Groupe ressort à 1,0 M€ au 31/12/2004, contre 0,9 M€ l'exercice précédent. Il a été obtenu grâce aux escomptes de règlement obtenus pour paiement rapide des fournisseurs et aux placements des excédents de trésorerie.

Résultat courant avant impôt

Le résultat courant est de 17,5 M€ contre 12,7 M€ en 2003.

Résultat net

Le résultat net avant dotations aux écarts d'acquisition s'élève à 11,2 M€. Après ces amortissements de survaleurs, il ressort à 10,5 M€, soit une progression de + 48 %.

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

En M€	2002	2003	2004
Capitaux propres	22,7	28,2	36,5
Valeur de placement et disponibilités	19,5	31,1	41,4
Endettement et dettes financières	8,9	12,0	8,0
Trésorerie nette	+ 10,6	+ 19,1	+ 33,4
Gearing	- 47%	- 68%	- 91%

La trésorerie disponible de 41,4 M€ et une trésorerie nette de 33,4 M€ va permettre au Groupe de poursuivre sa croissance interne et de proposer à l'Assemblée Générale un dividende supérieur aux exercices précédents.

Politique d'investissement

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

Postes en K€	2002	2003	2004
Logiciels informatiques	80	43	35
Fonds de commerce et droit au bail	-	10	1000
Terrains, constructions et maisons pour exposition	275	415	428
Autres immobilisations	632	720	810
Total	987	1188	2273

Principales acquisitions en 2004

Début janvier 2004, acquisition de la marque MAISONS DE MANON, précédemment exploitée sous licence de marque.

Un terrain a été acquis à Bourges en vue de construire un maison exposition.

En ce qui concerne les constructions : acquisition et rénovation de la maison expo BERVAL.

Poursuite du renouvellement du matériel informatique et mise en place d'intranet en 2004 et 2005.

Recherche et Développement

En 2005, les axes de recherche et développement porteront notamment sur :

- la maison industrialisée,
- et le développement des services.
- et en parallèle sur la continuité de la mise en place des procédures et des contrôles de la démarche qualité.

RELATIONS MÈRE-FILIALES

Organisation interne et moyens du Groupe

Rôle de la Société mère

La Société mère est une société de production et de services, elle fait appel aux deux sociétés de commercialisation (FC PROMOTION et FC PACARA). 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 facturation de frais de siège qui sont intégralement supportés par la société mère.

Commercialisation

Force de vente

MAISONS FRANCE CONFORT est principalement implantée en Normandie, Ile-de-France, Centre, Bourgogne, Franche-Comté, Rhône-Alpes, PACA, Languedoc-Roussillon et Midi-Pyrénées. 50 % des ventes sont assurées par les salariés du Groupe, 50 % étant réalisées par des agents commerciaux exclusifs indépendants, auxquels est versée une commission. Cette organisation présente l'avantage d'une certaine souplesse en cas d'infléchissement de la conjoncture. Il est par ailleurs constaté que la motivation des agents exclusifs indépendants est particulièrement forte. Enfin, MAISONS FRANCE CONFORT organise des séminaires de formation à la vente, de 1 à 2 jours en règle générale, réunissant salariés et agents exclusifs indépendants, ce qui permet une confrontation des expériences et un enrichissement mutuel.

L'ensemble des forces de vente dont dispose MAISONS FRANCE CONFORT au travers de ses deux filiales de commercialisation FC PROMOTION et FC PACARA se décompose comme suit :

- Salariés : 73 vendeurs.

- Agents commerciaux : 50 vendeurs environ.

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

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

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

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

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

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

Moyens de commercialisation

Tous les modes de commercialisation sont utilisés : maisons témoins, portes ouvertes, internet, mailing, phoning, presse, foires et salons, parrainages, etc.

L'ensemble des moyens mis en œuvre est complémentaire et représente un budget global annuel (hors budget propre des agents indépendants) se montant à environ 3 M Euros en 2003 et 3,5 M Euros en 2004.

Implantations

Biens appartenant au Groupe au 31 décembre 2004

Désignation	Surface Terrain (m ²)	Surface Bâtiment (m ²)	Valeur nette Comptable (K€)
Siège & Ateliers + Extension Bureaux Alençon (61)	27 829	10 160	664
Ancienne Usine Caravanes Saint Paterne (72)	24 160	4 400	28
Terrain Saint Paterne (72) (Réserve Foncière)	22 075	-	11
Terrain Toulouse (31) (Réserve Foncière)	9 959	-	8
Maison Expo et terrains Meaux (77)	621	140	91
Centre Régional Boos (76)	1 974	440	86
Studio « Le Foch » Alençon (61)	-	25	0
Terrain Maison Expo Ville du Bois (91)	380	150	281
Terrain Maison Expo Avignon (84)	450	200	154
Terrain Maison Expo Chartres (28)	1 646	150	134
Terrain Maison à Vannes (56)	450	100	194
Terrain Maison à Rezé (44)	491	116	143
Terrain + Bureaux Siège Social BERVAL MEAUX (77)	430	270	215
Terrain Maison Expo Est BERVAL Meaux(77)	430	270	79
Terrain Maison Expo Sud BERVAL Ville du Bois (91)	400	137	221
Terrain Bureaux Expo B. PETIT (GHPA) Lons-Pau (64)	1 500	200	208
Terrain Bureaux Expo B. PETIT (GHPA) Juillan-Tarbes (65)	2 085	200	288
Terrain Bureaux Expo B. PETIT (MJB) Châteauroux (36)	1 514	270	260
TOTAL	96 394	17 228	3 065

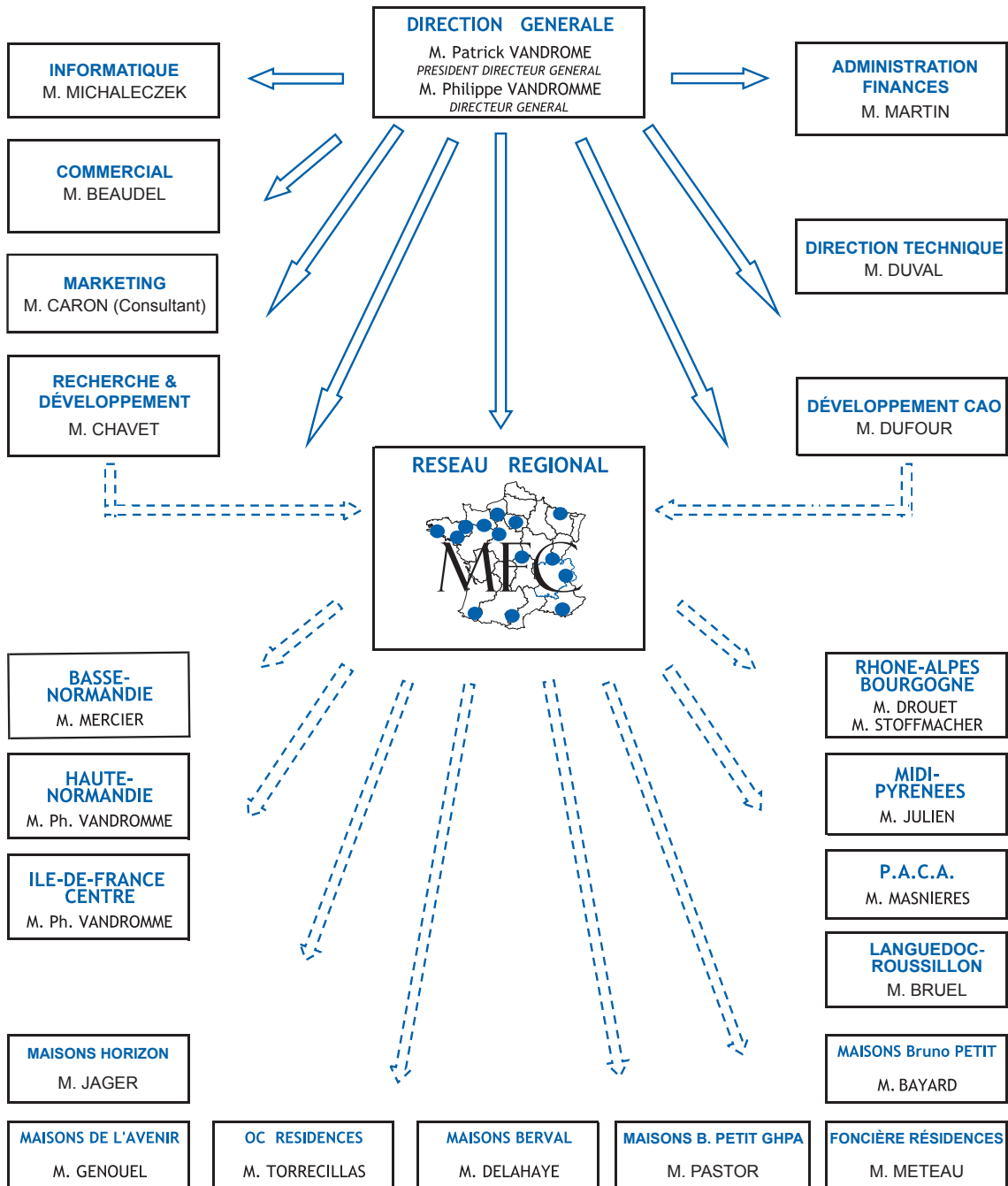
Une partie des biens correspond à des réserves foncières qui pourront être utilisées pour des opérations commerciales.

Installations en location

Les locations de locaux sont comptabilisées en charge d'exploitation pour un montant de 637 K€, correspondant aux loyers purs et simples des bureaux de vente et des centres techniques.

Les propriétaires sont totalement indépendants de la famille VANDROMME et de MAISONS FRANCE CONFORT.

Schéma fonctionnel



Le siège d'Alençon regroupe la Direction Générale, les Services Financiers et la Direction Informatique.

Monsieur Patrick Vandromme qui se consacre pleinement aux fonctions de stratégie et de direction générale est assisté par Philippe Vandromme, Directeur Général, Michel Martin, Directeur Financier, un Directeur de l'informatique, un Directeur Technique, un Directeur Recherche & Développement, une Direction Commerciale, un Responsable du Marketing, six Directeurs de Régions et sept Présidents Directeurs Généraux de Filiales, Monsieur Bernard Genouel, Monsieur Antoine Torrecillas, Monsieur Jean-Pierre Delahaye, Monsieur Richard Pastor et Monsieur Jean Bayard, Monsieur Daniel Jager et Monsieur Joël Météau.

MARCHÉS ET CONCURRENCE

LE POSITIONNEMENT DE MAISONS FRANCE CONFORT SUR SON SECTEUR

Généralités

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

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

La réalisation de maisons individuelles "clés en main", dans le cadre d'un contrat de construction de maison individuelle, correspondant au secteur diffus.

La réalisation de maisons individuelles en secteur groupé (type villages en promotion Kaufman & Broad par exemple).

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

En milliers de logements	Individuels purs (diffus)	PDM	Individuels groupés	PDM	Collectif	PDM	Total
1994	112,4 +20%	37,8%	32,4 +14,9%	10,9%	152,4 16,6%	51,3%	297,2 +17,7%
1995	113 +0,5%	39,9%	30,3 -6,5%	10,7%	140,1 -8,1%	49,4%	283,4 -4,6%
1996	123,2 +9%	45,2%	26,4 -12,9%	9,7%	122,7 -12,4%	45,1%	272,3 -4%
1997	126,9 +3%	47%	27,8 +5,3%	10,3%	115,4 -6%	42,7%	270,1 -0,8%
1998	134,8 +6,2%	48%	31 +11,5%	11%	115,3 0	41%	281,1 +4,1%
1999	152,7 +13,3%	48,1%	35,1 +13,2%	11,1%	129,7 +12,5%	40,8%	317,5 +12,8%
2000	167 +9,6%	55,1%	32 -9,8%	10,6%	104 -15,2%	34,3%	303 -2%
2001	157,2 -5,9%	53,7%	33,6 +5%	11,5%	102 -2%	34,8%	292,8 -3,5%
2002	157,3 +0,1%	53,5%	34,5 +2,8%	11,7%	102,3 +0,6%	34,8%	294,1 +0,6%
2003	157,8 +0,3%	51,7%	34,9 +0,4%	11,4%	112,4 +10,5%	36,8%	305,1 +3,7%
2004	173,2 +9,8%	49,8%	41,8 +19,8%	12%	132,8 +18,1%	38,2%	347,8 +14%

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

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

- Autorisées : après obtention du permis de construire

- Commencées : après déclaration d'ouverture de chantier par le maître d'ouvrage auprès de la Mairie

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

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

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

Avec la hausse de la solvabilité des ménages les plus modestes et des conditions d'obtention d'emprunts plus aisées : baisse des taux, allongement de la durée des prêts, prêt à taux zéro et diverses mesures gouvernementales, la mise en chantiers de maisons individuelles (diffus + groupés), est bien orientée depuis plusieurs années (+ 36 % pour l'individuel pur, + 50 % pour l'individuel groupé, - 15 % pour le collectif depuis 1997).

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.a.d. permis de construire accordé, financement et terrains signés)	8 mois
- Feu vert – ouverture de chantier	2 mois
- Durée du chantier	8,5 mois
TOTAL	18,5 mois

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

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

La demande

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

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

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

Depuis, le marché s'est repris et **depuis 1995, les mises en chantier de maisons individuelles n'ont fait que progresser et se sont stabilisés globalement entre 1999 et 2003 autour de 190 000 maisons individuelles par an. En 2004 ce chiffre a progressé fortement pour atteindre 215 000.**

La dynamique du marché repose sur deux tendances de fond :

1) Une volonté de quitter les centres villes au profit des zones périphériques

Le sentiment d'insécurité existentielle qui s'exacerbe dans les villes et les banlieues conduit les Français à rejeter l'habitat collectif et le locatif et à rechercher la tranquillité et la sécurité dans des quartiers périurbains, voire en milieu rural (52% des maisons individuelles en secteur diffus ont été construites en 2003 dans des communes rurales, de moins de 1 000 habitants – Source enquête développement construction juin 2004).

La maison individuelle, habitat plébiscité par les Français, répond plus que jamais à cette attente. Ainsi, entre 1994 et 2004, la part de marché des maisons individuelles dans les logements mis en construction est passée de 48,7% à 61,8%.

2) La possibilité d'accéder à la propriété

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

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

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

Cette situation est cependant contrebalancée par l'attrait récent des Français pour des zones vraiment rurales, et d'un développement de l'offre de «micro terrains» pour maisons de ville.

La place du secteur dans l'économie

Evolution de l'activité

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

1) La baisse des taux

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

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

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

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

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

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

3) La hausse incessante de «l'ancien» et des loyers

que l'on constate principalement dans les grandes agglomérations et qui, notamment dans l'ancien, ne permet plus à la plupart des ménages d'acquérir leur logement.

4) La montée de l'insécurité en France

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

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

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

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

Dans 30 ans, il y aura environ 25 % de ménages supplémentaires en France, par conséquent 25 % de logement supplémentaire, alors que la population n'aura augmenté que de 9 %.

L'offre

En 2004 (source SITADEL du Ministère du Logement), 215 000 maisons individuelles ont été mises en chantier (192 700 en 2003) dont 81% en secteur diffus (82% en 2003).

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).

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

MARCHE DE LA MAISON INDIVIDUELLE EN DIFFUS - EVOLUTION DE LA STRUCTURE D'OFFRE

	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Nombre de constructeurs	4045	3722	3931	3689	4250	4220	4129	3921	3696	3388	3120
Gros Constructeurs > 100											
Nombre	58	77	79	87	89	105	128	145	130	157	164
Part du marché	27%	26%	30%	32%	33%	36%	41%	41%	41%	45%	47%
Moyens Constructeurs											
Nombre	530	725	625	690	750	820	822	830	802	805	850
Part du marché	32%	37%	34%	36%	36%	35%	32%	33%	36%	31%	35%
Petits Constructeurs < 20											
Nombre	3457	2920	3227	2912	3411	3295	3179	2946	2764	2426	2106
Part du marché	41%	37%	36%	32%	31%	29%	27%	26%	23%	24%	18%

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

L'atomisation du marché s'est fortement atténuée au cours des 10 dernières années : la part du marché des constructeurs structurés qui réalisent + de 100 maisons est passée de 27 % à 47 %, et le nombre de petits constructeurs de - de 20 maisons est passé de 3450 à 2100, ils ne correspondent plus qu'à 18 % du marché. L'évolution technique, commerciale et financière accélère ces phénomènes de concentration.

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

Celles qui réalisent entre 20 et 100 maisons par an représentent 24 % des entreprises et réalisent 31 % du marché de la maison individuelle (24 % en 2002).

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

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

L'obligation qui est faite aux constructeurs depuis le 1^{er} 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 depuis 1992 est intéressante et on remarque que les constructeurs structurés réalisant + de 100 maisons/an sont en 10 ans passés de 58 à 164 et en parts de marchés de 27 % à 47 %, alors que les petits intervenants (- 20 maisons/an) sont passés sur la même période de 3450 à 2100 avec une part de marché qui a chuté de 41 % à 18 %.

Positionnement de MAISONS FRANCE CONFORT sur le marché

MAISONS FRANCE CONFORT est aujourd'hui le 2^e constructeur national de maisons individuelles en secteur diffus.

Evolution du marché français

	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Ouvertures de chantiers											
Secteur diffus (en milliers)	112,4	113	123,2	126,9	134,8	152,7	167,0	157,2	157,3	157,8	173,2
Croissance (%)	20,0	0,5	9,0	3,0	6,2	13,3	9,6	(5,9)	0,1	0,3	9,8
Groupe Maisons France Confort (en unités)	420	452	649	817	981	1 300	2 046	2 170	2 590	2 719	3 251
Croissance (%)	51,6	7,6	43,6	25,9	20,1	32,5	58,2	6,1	19,4	5,0	19,6
Part de marché de MFC (en %)	0,37	0,40	0,53	0,64	0,73	0,85	1,23	1,38	1,65	1,76	1,88

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

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

Avec 3251 ouvertures de chantiers en diffus en 2004, MAISONS FRANCE CONFORT ne représente que 1,88 % du marché total national. Sur les 56 départements où le Groupe est actuellement présent, les parts de marché des ventes se situent en moyenne à 4,3 % avec des pointes sur certains départements qui atteignent 27 % dans l'Indre, 14 % dans le Tarn, (Source étude Caron Marketing 03/2005).

Les ouvertures de chantiers dans le secteur groupé, par FONCIERE RESIDENCES, ont été marginales en 2004 et non représentatives (64 ouvertures de chantiers en VEFA).

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 Maisons Individuelles SA (MISA), ex filiale de la CGIS, pôle immobilier de Vivendi, est le premier intervenant du secteur, a fait l'objet d'une opération de LBO en 1999 et en 2003 et a réalisé un chiffre d'affaires de 529 M€ en 2004. Les principales marques de ce Groupe sont Maison Phénix, Maison Familiale, Maison Catherine Mamet, Maison Castor, Demeures de la Côte d'Argent.

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

Le réseau Maisons d'en France qui appartient aux différentes Caisses du Crédit Immobilier de France et qui regroupe, sous la marque Maisons d'en France, environ 30 sociétés, totalement indépendantes et réalisant ensemble plus de 2500 maisons.

Le réseau MIKIT qui regroupe plus de 100 franchisés, tous indépendants, qui réalisent environ 2000 maisons sur un produit spécifique : la maison prête à finir, le client se chargeant de la pose des cloisons, du carrelage et des corps d'état secondaires.

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

Autres constructeurs de logements

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

Kaufman & Broad, coté aux Etats-Unis (où les paramètres de marché ne sont absolument pas comparables aux données françaises) a introduit sa filiale française sur le Premier Marché en février 2000. C'est un promoteur qui n'intervient pas en secteur diffus.

Un certain nombre de facteurs de différenciation sont à noter avec Kaufman & Broad : la taille, la répartition de l'activité, le contrôle du capital, les relations avec l'actionnaire majoritaire, la localisation géographique des ventes.

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

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

NEXITY s'est introduit sur le premier marché en octobre 2004, c'est le premier intervenant sur le marché de la promotion (logements, immobilier d'entreprises et lotissements).

Evolution récente et perspectives au 31 mars 2005

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, cela a été le cas en 2003 dans les Alpes Maritimes et les Pyrénées Orientales et en 2004 dans la Drôme.

Grâce à cette stratégie de croissance interne, MAISONS FRANCE CONFORT estime être en mesure d'augmenter ses parts de marchés qui restent relativement faibles avec une moyenne de 4,3% par département exploité.

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 (FAÇADE ATLANTIQUE, PAYS de la LOIRE, NORD) favorisant ainsi des économies d'échelle.

6 croissances externes significatives ont déjà été réalisées depuis 5 ans, une 7^e Azur & Construction, intégrera le groupe au 1^{er} avril 2005.

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 5,3 M€ en 2004 identique à 2002 et 2003.

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 d'entreprises significatives.

Perspectives d'évolution

Les perspectives de croissance du marché sur le segment de la primo accession populaire et avec les produits actuels sont limitées à terme de 3 ou 4 ans : le "cœur de cible" se réduira et ses "taux d'action" ne pourront pas croître à l'infini. D'où deux nécessités, élargir "l'assiette" de la clientèle vers des cibles complémentaires et préparer l'offre à une évolution des conditions du marché.

a) nécessité de s'orienter vers de nouveaux marchés "de niche"

- la "maison-seniors"

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

Un catalogue et une communication dédiés à cette clientèle ont été lancés en mars 2001, fort de cette première expérience un second catalogue a été présenté en Mars 2005. La maison senior représente en 2004 15% des ventes du Groupe.

- la "maison locative"

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

Ce type de produit peut également rejoindre la cible seniors qui investira dans une maison locative qu'elle habitera ensuite. Un premier catalogue a été lancé en Midi-Pyrénées en 2003, puis développé en 2004 en Bretagne et en Rhône-Alpes, où au total 200 ventes environ ont été signées. Le produit maison locatif continuera à être proposé en 2005 dans d'autres régions. Par ailleurs, un partenariat national entre la CAISSE D'EPARGNE et MAISONS FRANCE CONFORT a été signé en mars 2004, il a pour objet de commercialiser des maisons individuelles locatives France Confort par l'intermédiaire des conseillers en patrimoine des Caisses d'Epargne.

- "l'habitat travail"

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

- la "maison haut de gamme"

Ce marché est actuellement en plein développement compte tenu de la rareté de ce type d'habitat dans l'ancien, ou la hausse du prix des terrains et du recentrage de la clientèle vers le haut de gamme.

- la "maison junior"

Lancement sur Midi-Pyrénées en janvier 2005 d'une offre maison junior, 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.

b) 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, nous prévoyons 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 de l'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.

c) nécessité de proposer des services complémentaires aux acquéreurs

Au-delà de la maison, les constructeurs structurés sont en mesure de compléter leur offre en proposant à leurs clients des services complémentaires tels les assurances, les alarmes avec télé-surveillance, la téléphonie, les bouquets satellites, le déménagement, etc... et en 2007 les abonnements électricité et gaz.

Ces services, qui ne sont pas limitatifs, peuvent permettre d'optimiser la valeur ajoutée de chaque maison. Cette demande ne peut être initiée que par des constructeurs d'une certaine taille, pouvant négocier avec les prestataires.

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 6 ans (1997/2003) : > + 42 % pour les plus gros constructeurs, - 3 % pour les moyens constructeurs et - 42 % pour les petits constructeurs et le monde de l'artisanat (Source Caron Marketing).

Comment la Société se situe-t-elle vis-à-vis de l'évolution du marché ?

La société MAISONS FRANCE CONFORT continue à investir dans la recherche et les "études produits" principalement sur la maison "seniors", la maison locative, la maison junior.

Des premières études ont été lancées concernant la maison industrialisée en 2003 avec PROFIL DU FUTUR (ARCELOR) et d'autres industriels pour la mise au point d'un procédé industrialisé avec la construction d'un nouveau prototype en 2004 puis d'un second en 2005, avec pour objectif une offre commerciale dédiée aux jeunes ménages à bas revenus en 2006.

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.

2 - Evénements récents et perspectives d'avenir

Rappel des objectifs :

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

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

- la maison senior
- la maison locative
- la maison travail
- la maison junior (en 2005)
- la maison industrialisée (en 2006)

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

Carnet de commandes :

Commandes enregistrées par le Groupe en 2004 :

	COMMANDES 2003	COMMANDES 2004	VARIATION
En nombre	3 886	4 220	+ 8,6%
En valeur HT	314 982 K€	362 875 K€	+ 15,2%

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

Chantiers en cours :

	Au 31/12/03	Au 31/12/04	
	1 943	2 311	+ 18,94 %

Evolution des commandes enregistrées par le Groupe en 2004/2005 :

	1 ^{er} trimestre 2004	1 ^{er} trimestre 2005	VARIATION
Quantités	966	1 120	+ 15,9 %
Valeur	83 046 K€	99 649 K€	+ 20 %

2 – Réalisation des objectifs

Comparaison comptes de résultats prévisionnels et réalisés en 2004 (en K€)

	Prévisionnel 2004	Réalisé 2004	Ecart
Chiffre d'affaires	260 728	266 740	6 012
Autres produits	373	4 017	3 644
Produits d'exploitation	261 101	270 757	9 656
Charges d'exploitation	- 247 396	- 254 292	- 6 896
RESULTAT D'EXPLOITATION	13 705	16 465	2 760
Résultat Financier	1 034	1 029	- 6
RESULTAT COURANT	14 739	17 494	2 755
RESULTAT NET avant amortissement survaleur	9 349	11 236	1887
RESULTAT NET après amortissement survaleur	8 689	10 540	1 851

Comparaison bilans prévisionnels et réalisés en 2004 (en K€)

ACTIF	Prévisionnel 2004	Réalisé 2004	Ecart
Ecarts acquisition nets	4 121	5 300	1 179
Actif immobilisé net	6 174	6 819	645
Créances	163 700	178 430	14 730
Disponibilités + placements	38 419	41 383	2 964
Charges constatées d'avance	27 000	28 408	1 408
TOTAL	239 414	260 340	20 926

PASSIF	Prévisionnel 2004	Réalisé 2004	Ecart
Capitaux propres	34 615	36 481	1 866
Provisions pour risques et charges	4 500	5 142	642
Emprunts et dettes financières	10 100	8 028	- 2 072
Dettes	190 199	210 689	20 490
TOTAL	239 414	260 340	20 926

Perspectives 2005

Pour l'exercice 2005, la progression prévue du chiffre d'affaires tient compte de 3222 ventes en portefeuille et de 2311 chantiers en cours au 31 décembre 2004 pour l'ensemble des sociétés du groupe.

Compte tenu des éléments connus en mars 2005, il est prévu :

- une augmentation de 15 % du chiffre d'affaires, soit environ 306 000 K€ hors taxes.
- un résultat net d'environ 13 000 K€ (celui-ci tient compte des chiffres de la dernière croissance externe AZUR et CONSTRUCTION).

COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2004

Rapport du Président à l'Assemblée Générale Mixte des actionnaires du 26 mai 2005

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 le Directeur Administratif et Financier et avec les Commissaires aux Comptes.

I - PRÉPARATION ET ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL D'ADMINISTRATION :

Le conseil, nous vous le rappelons, est composé de cinq membres :

- Monsieur Patrick VANDROMME est président et directeur général, il n'exerce par ailleurs aucune autre activité professionnelle si l'on exclut ses responsabilités dans les instances professionnelles de la construction de Maisons Individuelles.
- Monsieur Philippe VANDROMME qui exerce également la fonction de Directeur Général Délégué ; il est par ailleurs Directeur Technique des Régions Normandie et Ile de France.
- Madame Gilberte DUC, membre de la famille fondatrice.
- Monsieur Willi MUSSMANN administrateur indépendant qui exerce par ailleurs une activité de conseil en gestion d'entreprises.
- Monsieur Christian LOUIS VICTOR administrateur indépendant qui exerce par ailleurs des activités professionnelles de Dirigeant de sociétés d'assurance et de réassurance et de sociétés financières.

Le faible nombre d'administrateurs en référence au caractère essentiellement familial de la société a amené le Conseil d'Administration à renoncer à la création de comités.

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 depuis le 30 mars 2004.

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.

II - PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE

2-1. Les Objectifs

Le groupe MAISONS FRANCE CONFORT dispose d'un système de contrôle interne dont la finalité est d'assurer ou de favoriser :

- La qualité de l'information financière
- La protection et la sauvegarde du patrimoine
- L'amélioration des performances
- La conformité aux lois et règlements en vigueur.

Comme tout système de contrôle, celui mis en place par la société ne peut fournir une garantie absolue que les risques d'erreurs et de fraude qu'il vise sont totalement éliminés.

2-2. Organisation générale du Contrôle interne

La responsabilité du dispositif :

Le Président P. VANDROMME a un rôle prépondérant dans la définition des orientations du contrôle interne et la supervision de la mise en place de l'ensemble des éléments le composant. Au sein de chaque filiale cette responsabilité est déléguée aux dirigeants.

Sur un plan opérationnel la mise en place des procédures et leur contrôle sont sous la responsabilité :

Direction technique : Au siège : Monsieur Claude DUVAL ; en région : Directeur Régionaux et directeurs d'Agences

Direction comptable : Directeur administratif et financier : M. Michel MARTIN

Contrôle de gestion : M. Joël COMMAIN

Direction informatique : M. Boris MICHALECZEK

Direction Recherche et Développement : M. Hervé CHAVET

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

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.

Délégations de pouvoirs :

Les Présidents de sociétés filiales jouissent dans le cadre de leur mandat social des pouvoirs les plus étendus pour agir dans l'intérêt de la société.

Au sein de la société MAISONS FRANCE CONFORT, Monsieur Philippe VANDROMME exerce les fonctions de Directeur Général Délégué.

Charte et procédures :

Le groupe a entamé le processus d'élaboration d'un manuel de procédures internes.

Les principes comptables du groupe, les procédures de consolidation, et les outils de reporting des filiales font l'objet d'un manuel à l'usage des filiales et du service consolidation.

2-3. Contrôles et procédures en matière de reporting financier

Le cœur du contrôle interne du groupe repose sur des procédures destinées à assurer la fiabilité des comptes et des autres informations financières utilisées par la direction et communiqués aux investisseurs.

Le groupe MAISONS FRANCE CONFORT utilise un logiciel de consolidation.

Les comptes consolidés sont vérifiés par les auditeurs de la société avant leur communication.

Chaque mois, le service de contrôle de gestion centralise les informations relatives à l'activité du groupe (commandes, permis de construire, ouvertures et réception des chantiers).

Au cours de l'exercice 2004 nous avons mis en place un nouveau tableau de bord qui constitue un instrument de suivi des commandes, des appels de fonds et des encaissements.

Enfin des contrôles sont régulièrement effectués par nos commissaires aux comptes au sein de chacune des filiales et au sein des Directions Régionales.

Ces contrôles font l'objet d'un rapport écrit à la Direction Générale.

2-4. Autres contrôles et procédures significatives

Les procédures en vigueur au sein du groupe ont également pour objectif de sécuriser le processus clé de l'entreprise : la vente et la construction de maisons individuelles, telle que définie aux termes de la loi du 19 décembre 1990, codifiée sous les articles L 231 – 1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH).

Elles comprennent :

- la validation par le directeur d'agence des contrats de constructions : contrôle des conditions financières de vente et d'enregistrement d'un contrat, souscription des garanties.
- le contrôle de la qualité technique et juridique des sous-traitants, de leurs conditions financières d'intervention et de leur garantie en matière d'assurance.
- le suivi technique du bon déroulement du chantier permettant l'émission des appels de fonds conformément au contrat.
- la gestion des comptes clients en liaison avec les organismes de financement.
- le suivi des coûts de construction et des marges en cours et en fin de chantier.
- les modalités de réception définitive d'un chantier : procès verbal de réception, règlement des éventuels litiges, facturation définitive.

Les risques relatifs à la mise en cause de la responsabilité professionnelle du groupe MAISONS FRANCE CONFORT sont couverts par une assurance « multirisques entreprise de construction » souscrite auprès la compagnie AXA. Pus généralement les risques garantis par une assurance sont décrits sous la note « Facteurs de Risques » du Document de Référence.

2-5. Perspectives d'avenir en matière de contrôle interne

Dans le prolongement du processus d'identification des axes de progrès en matière de contrôle interne, nous avons mis en place une procédure de contrôles exercés par le personnel du siège sur les chantiers en cours de réalisation dans l'ensemble des sociétés du groupe.

Ces contrôles inopinés font ensuite l'objet d'un rapport adressé à la Direction Régionale ou Direction de filiale concernée.

Ces contrôles sont l'un des éléments de la démarche QUALITE que nous avons initiée au niveau des chantiers de travaux.

Cette démarche qualité a pour objectifs :

- d'améliorer les délais de réalisation des chantiers,
- le respect et l'amélioration des marges prévisionnelles,
- la levée des réserves à la réception,
- la réduction à leur minimum des soldes débiteurs
- le raccourcissement des délais d'encaissement.
- la satisfaction des clients

L'environnement du contrôle interne demeure en permanente évolution.

2-6. Référentiel IFRS

Le référentiel comptable utilisé par le groupe Maisons France Confort sera modifié à compter du 1^{er} janvier 2005 pour mise en harmonie avec les normes IAS IFRS.

Dans ce cadre, et afin de préparer ce changement, le groupe a confié à un expert indépendant une mission visant à apprécier les conséquences du nouveau référentiel comptable. Ce dernier a rendu son rapport en novembre 2004. Depuis cette date les travaux se poursuivent pour définir la méthode future et chiffrer les conséquences des changements.

La norme IAS 11 traitant des contrats de construction sera au cœur du nouveau référentiel et préconise les éléments suivants :

- Comptabilisation du chiffre d'affaires à l'avancement. Cette méthode préférentielle est déjà utilisée par le groupe Maisons France Confort.
- Les modalités de détermination du coût de construction intégreront dorénavant les coûts directement liés au contrat de construction. Par voie de conséquence, les charges techniques et commerciales actuellement comptabilisées en charge constatée d'avance, seront intégrées pour leur partie directe au coût du chantier figurant dans le poste "clients travaux à facturer".
- Enfin, une compensation sera effectuée entre les factures à établir et les acomptes facturés contrat par contrat, modifiant ainsi la présentation du bilan du groupe.

Par ailleurs, les comptes du groupe devront intégrer les conséquences des normes suivantes :

- IAS 16 traitant des immobilisations corporelles. Dans ce cadre le groupe étudie la possibilité de réévaluer ses actifs.
- IAS 19 traitant des avantages au personnel.
- IAS 36 traitant des dépréciations d'actifs et de l'amortissement des immobilisations (base, durée et mode d'amortissement).
- IAS 37 traitant des provisions pour risques et charges. La méthode actuelle de calcul des provisions pour annulation de commande sera modifiée suite aux changements consécutifs à l'application de la norme IAS 11.

Les méthodes comptables du groupe Maisons France Confort, intégrant les normes IAS IFRS seront définitivement arrêtées au cours du premier semestre 2005 et seront intégrées aux comptes semestriels présentés en septembre 2005.

III - LIMITATION DES POUVOIRS DU DIRECTEUR GÉNÉRAL

Aucune limitation n'a été apportée par le Conseil d'Administration aux pouvoirs du directeur général et du directeur général délégué.

Le président du Conseil d'Administration,
Patrick VANDROMME.

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LE RAPPORT DU PRÉSIDENT (EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2004)

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de commissaires aux comptes de la société Maisons France Confort S.A. et en application des dispositions du dernier alinéa de l'article L. 225-235 du Code de Commerce, nous vous présentons notre rapport sur le rapport établi par le Président de votre société conformément aux dispositions de l'article L.225-37 du Code de Commerce au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2004.

Il appartient au Président de rendre compte, dans son rapport, notamment des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'Administration et des procédures de contrôle interne mises en place au sein de la société.

Il nous appartient de vous communiquer les observations qu'appellent de notre part les informations données dans le rapport du Président, concernant les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Nous avons effectué nos travaux selon la doctrine professionnelle applicable en France. Celle-ci requiert la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la sincérité des informations données dans le rapport du Président, concernant les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière. Ces diligences consistent notamment à :

- prendre connaissance des objectifs et de l'organisation générale du contrôle interne, ainsi que des procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, présentés dans le rapport du Président ;
- prendre connaissance des travaux sous-tendant les informations ainsi données dans le rapport.

Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations concernant les procédures de contrôle interne de la société relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, contenues dans le rapport du Président du Conseil d'Administration, établi en application des dispositions du dernier alinéa de l'article L.225-37 du Code de Commerce.

Alençon, le 9 mai 2005

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.

SOCOGE

Thierry Lefèvre
Associé

Yves Gouhir
Associé

Alain Muelle
Associé

COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2004

Rapport du Conseil d'Administration à l'Assemblée Générale Mixte Ordinaire et Extraordinaire du 26 mai 2005

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 2004.
- 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.

I - RAPPORT EN MATIERE ORDINAIRE

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

Les comptes de l'exercice clos le 31 Décembre 2004 ont été établis suivant les mêmes modes de présentation et les mêmes méthodes d'évaluation que l'exercice précédent.

Référentiel IFRS

Le référentiel comptable utilisé par le groupe Maisons France Confort sera modifié à compter du 1^{er} janvier 2005 pour mise en harmonie avec les normes IAS IFRS.

Dans ce cadre, et afin de préparer ce changement, le groupe a confié à un expert indépendant une mission visant à apprécier les conséquences du nouveau référentiel comptable. Ce dernier a rendu son rapport en novembre 2004. Depuis cette date les travaux se poursuivent pour définir la méthode future et chiffrer les conséquences des changements.

La norme IAS 11 traitant des contrats de construction sera au cœur du nouveau référentiel et préconise les éléments suivants :

- Comptabilisation du chiffre d'affaires à l'avancement. Cette méthode préférentielle est déjà utilisée par le groupe Maisons France Confort.
- Les modalités de détermination du coût de construction intégreront dorénavant les coûts directement liés au contrat de construction. Par voie de conséquence, les charges techniques et commerciales actuellement comptabilisées en charge constatée d'avance, seront intégrées pour leur partie directe au coût du chantier figurant dans le poste "clients travaux à facturer".
- Enfin, une compensation sera effectuée entre les factures à établir et les acomptes facturés contrat par contrat, modifiant ainsi la présentation du bilan du groupe.

Par ailleurs, les comptes du groupe devront intégrer les conséquences des normes suivantes :

- IAS 16 traitant des immobilisations corporelles. Dans ce cadre le groupe étudie la possibilité de réévaluer ses actifs.
- IAS 19 traitant des avantages au personnel.
- IAS 36 traitant des dépréciations d'actifs et de l'amortissement des immobilisations (base, durée et mode d'amortissement).
- IAS 37 traitant des provisions pour risques et charges. La méthode actuelle de calcul des provisions pour annulation de commande sera modifiée suite aux changements consécutifs à l'application de la norme IAS 11.

Les méthodes comptables du groupe Maisons France Confort, intégrant les normes IAS IFRS seront définitivement arrêtées au cours du premier semestre 2005 et seront intégrées aux comptes semestriels présentés en septembre 2005.

L'activité

1. L'ACTIVITE DE L'ENSEMBLE DU GROUPE AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE

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

MAISONS FRANCE CONFORT
FC PROMOTION
FC PACARA
MAISONS DE L'AVENIR
MAISONS DE L'AVENIR LOIRE ATLANTIQUE
MAISONS DE L'AVENIR COMMERCIALISATION
OC RESIDENCES
MAISONS BERVAL
FONCIERE RESIDENCES
GHPA
MJB
MJB 18
MAISONS HORIZON (à compter du 1^{er} Octobre 2004)

Éléments significatifs ressortant des comptes

Les comptes consolidés de notre groupe font apparaître un chiffre d'affaires de 266 740 K€, en progression de 18 %, un résultat d'exploitation de 16 465 K€ contre 11 814 K€ en 2003 et un résultat net après amortissement des écarts d'acquisition de 10 541 K€ contre 7 118 K€ pour l'exercice précédent soit une progression de 48 %.

Le résultat courant avant impôts s'établit à 17 493 K€, en hausse de 37,4 %.

Le résultat net consolidé avant amortissement des survaleurs s'élève à 11 235 K€ (en augmentation de 45,4 % par rapport à l'exercice précédent) et après amortissement des survaleurs, il s'élève à 10 541 K€ (en augmentation de 48,1 %).

Nous vous demanderons d'approuver ces comptes.

Activité globale du groupe au cours de l'exercice écoulé

Faits marquants

Le groupe a poursuivi en 2004 sa politique de croissance externe avec l'acquisition, au 1^{er} Octobre dernier, de la société MAISONS HORIZON exploitant son activité dans le département de la Moselle.

Cette acquisition nous permet de prendre position dans l'Est de la France qui constitue l'une de nos régions « cible ».

Nous avons aussi activé la société MJB 18 qui s'est implantée à BOURGES où elle commercialise la marque « Bruno Petit ».

Par ailleurs, nous avons renforcé nos positions sur le territoire avec de nouvelles implantations à Carcassonne, Beaucaire, Allauch, Gisors, Lillebonne, Lavaur, Beaune, Trouville et Perpignan (Agence Maisons de Manon).

Enfin, au 1^{er} Janvier 2004, nous avons acquis la marque Maisons de Manon que nous exploitons jusqu'alors sous licence.

Progrès réalisés et les difficultés rencontrées

L'ensemble de la profession a été confronté à une augmentation importante des prix des matières premières, notamment de l'acier, compensée par l'actualisation des contrats sur la base de l'indice BT 01 qui entraîne une hausse des tarifs de 6,02 %.

La restructuration de l'atelier de menuiserie charpente s'est déroulée conformément aux prévisions et ce département est désormais en bon ordre de marche.

L'allègement des effectifs consécutifs aux départs en retraite et les investissements réalisés nous permettent de constater à partir de 2005 une amélioration de la productivité.

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

Activité en matière de recherche et de développement

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

- de promouvoir le développement d'un nouveau produit « industrialisé »
- 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 maison senior (dont nous avons élaboré un nouveau catalogue sorti début 2005)
 - la maison locative
 - le « pack services clients »

Evénements importants depuis la clôture

Nous avons acquis le 1^{er} Avril 2005 la société AZUR ET CONSTRUCTION qui a réalisé au 30 Juin 2004 (sur 12 mois d'activité) une centaine de maisons individuelles à Arles, Salon de Provence et Martigues.

Cette acquisition nous permet de renforcer notre couverture géographique dans l'ouest des Bouches du Rhône où nous étions jusqu'alors peu présents.

Evolutions et perspectives d'avenir

L'année 2004 a été marquée par l'enregistrement de 4 220 ventes sur le groupe pour un volume de 363 M€ HT représentant une hausse en nombre de 8,6 % pour 15,2 % en volume.

La production de 2005 s'annonce en conséquence favorablement.

Evolution des éléments financiers

Les emprunts et dettes auprès des établissements de crédit sont passés de 10 920 K€ à 7 134 K€, en baisse de 3 786 K€.

Les valeurs mobilières, disponibilités et actions propres s'élèvent à 41 382 K€ contre 31 088 K€.

La trésorerie nette est positive à la clôture de l'exercice de 34 248 K€ contre 20 168 K€ en 2003.

ACTIVITE DE NOS FILIALES

Comme par le passé, la société mère ne facture toujours pas de frais de groupe à ses filiales.

Toutes nos filiales sont fiscalement intégrées (sauf les sociétés MJB 18 et Maisons Horizon).

1) La société MAISONS DE L'AVENIR, dont nous possédons 99,97 % du capital, a réalisé un chiffre d'affaires de 38 143 K€, en hausse de 4,51 %.

Le résultat courant ressort à 3 860 K€, en hausse de 17 %.

Le résultat net se solde par un bénéfice de 2 588 K€.

2) La société OC RESIDENCES, dont nous possédons 99,96 % du capital, a réalisé un chiffre d'affaires de 28 207 K€, en hausse de 19,7 %.

Le résultat courant ressort à 2 572 K€, en hausse de 19,9 %.

Le résultat net se solde par un bénéfice de 1 622 K€.

3) La société MAISONS BERVAL, dont nous possédons 99,97 % du capital, a réalisé un chiffre d'affaires de 10 071 K€, en hausse de 0,3 %.

Le résultat courant avant impôt ressort à 1 379 K€, en hausse de 1,5 %.

Le résultat net se solde par un bénéfice de 890 K€.

4) La société GHPA, dont nous possédons 100 % du capital, a réalisé un chiffre d'affaires de 10 550 K€, en hausse de 30,5 %.

Le résultat courant ressort à 624 K€, en hausse de 55,6 %.

Le résultat net se solde par un bénéfice de 409 K€.

5) La société MAISONS DE L'AVENIR LOIRE ATLANTIQUE, dont nous possédons par société MAISONS DE L'AVENIR interposée, 99,97 % du capital, a réalisé un chiffre d'affaires de 5.013 K€, en hausse de 491 %.

Le résultat courant est bénéficiaire de 337 K€.

Le résultat net se solde par un bénéfice de 220 K€.

6) La société FC PROMOTION, dont nous possédons 100 % du capital, a réalisé un chiffre d'affaires de 7 021 K€, en baisse de 0,1 %.

Le résultat courant est bénéficiaire de 930 K€.

Le résultat se solde par un bénéfice de 610 K€.

7) La société FC PACA.R.A., dont nous possédons 100% du capital, a réalisé un chiffre d'affaires de 8 201 K€, en hausse de 17,5 %.

Le résultat courant est bénéficiaire de 1 079 K€.

Le résultat se solde par un bénéfice de 709 K€.

8) La société M.A. COMMERCIALISATION, dont nous possédons, par MAISONS DE L'AVENIR interposée, 99,97 % du capital, a réalisé un chiffre d'affaires de 6 088 K€, en hausse de 27 %.

Le résultat courant est un bénéfice de 41 K€.

Le résultat net est un bénéfice de 24 K€.

9) La société en nom collectif FONCIERE RESIDENCES, dont nous possédons 99 % du capital, a réalisé un chiffre d'affaires de 5 336 K€, en baisse de 2,7 %.

Le résultat courant est déficitaire de 274 K€.

Le résultat net est un bénéfice de 3,8 K€ après subvention de la société mère pour un montant de 280 K€.

10) La Société MJB, dont nous possédons 100 % du capital, a réalisé un chiffre d'affaires de 11 957 K€, en hausse de 15,2 %, après prise en compte de l'incidence du changement de méthodes d'évaluation des travaux en cours intervenue en 2003.

Le résultat courant est bénéficiaire de 1 908 K€.

Le bénéfice net de l'exercice ressort à 1 295 K€.

11) La Société MJB 18

La société MJB CONSTRUCTIONS, constituée en 2003, a été activée au 1^{er} juillet 2004 et a pris la dénomination MJB 18.

Elle a acquis de la société MJB l'activité exercée sur le secteur de BOURGES qu'elle développe.

Le chiffre d'affaires s'est élevé à 383 K€.

Le résultat courant est déficitaire de 59 K€.

Le résultat net se solde par un bénéfice de 0,6 K€ pour le premier exercice après aide versée par la société mère à hauteur de 60 K€.

12) La Société MAISONS HORIZON

Nous avons acquis, avec effet au 1^{er} octobre 2004, la totalité des actions formant le capital de la société MAISONS HORIZON, dont le siège est à METZ.

Cette société a réalisé au 31 décembre 2004 une production de 12 051 K€. Ce chiffre intègre les conséquences de la mise en harmonie de la méthode comptable avec celle pratiquée par le groupe.

Le résultat net ressort à 994 K€.

La part du résultat intégré au résultat consolidé du groupe s'élève à 220 K€.

2. ACTIVITE PROPRE DE LA SOCIETE MAISONS FRANCE CONFORT

Quant à elle, la société MAISONS FRANCE CONFORT dont nous vous demandons d'approuver les comptes sociaux, a réalisé un chiffre d'affaires de 153 684 K€, en progression de 11,09 % et un résultat net de 10 250 K€, en hausse de 68,7 %.

Le résultat courant avant impôts ressort à 12 748 K€, en hausse de 60,2 %.

Nous vous demandons d'approuver les comptes consolidés se soldant par un bénéfice (part du groupe) de 10 539 843 € et les comptes sociaux se soldant par un bénéfice de 10 250 550 €.

3. INFORMATIONS DIVERSES CONCERNANT L'ACTIVITE DU GROUPE

• Risques encourus en cas de variation des taux d'intérêts, des taux de change ou de cours de bourse.

- La société n'ayant pas d'engagements ni d'activités internationaux, n'a pas de risque de taux à prendre en compte. Ses engagements financiers sont faibles et contractés à taux fixe, de sorte que le risque de taux est inexistant. Le cours de bourse a été marqué par une tendance constante à la hausse sur l'année 2004 et la société possède à ce jour 17 435 actions propres.
- Le contrat de liquidité signé avec le groupe CIC, dont la quote-part de la société est de 60 %, possède 2.700 actions au 31 Décembre 2004.
- L'évolution favorable du cours dans l'année 2004, le faible nombre de titres et le prix moyen d'acquisition ne font peser aucun risque sur la société.

Engagements hors bilan

Les engagements hors bilan de la société sont signalés en note 4 et suivantes de l'annexe aux comptes consolidés. Ils sont non significatifs.

Conséquences sociales de l'activité

Ces informations sont traitées en annexe au présent rapport.

Conséquences environnementales de l'activité

Ces informations sont traitées en annexe au présent rapport.

RÉSULTATS

1. Affectation du résultat

- L'affectation du résultat de notre société que nous vous proposons est conforme à la loi et à nos statuts.
- Nous vous proposons d'affecter le résultat de l'exercice qui s'élève à 10 250 549,51 € de la façon suivante :

Bénéfice de l'exercice	10 250 549,51 €
Report à nouveau	260 255,13 €
Total distribuable	10 510 804,64 €

Aux actionnaires à titre de dividendes,

une somme globale de	4 046 929,25 €
Aux réserves ordinaires	6 000 000,00 €
Le solde au compte de report à nouveau	463 875,39 €
TOTAUX	10 510 804,64 €
	10 510 804,64 €

- Ainsi, le dividende revenant à chaque action, sera de 1,75 €

2. Paiement des dividendes

- Ce dividende sera payable au plus tard le 30 Juin 2005.
- Au cas où, lors de la mise en paiement de ces dividendes, la société détiendrait certaines de ses propres actions, les sommes correspondant aux dividendes non versés à raison de ces actions, seraient affectées au report à nouveau.

3. La réserve spéciale des plus-values à long terme

Conformément aux dispositions de l'article 39 de la loi de finances rectificative pour 2004, nous vous proposons de virer le montant de la réserve spéciale des plus-values à long terme qui s'élève à 52 K€ au compte de réserve ordinaire et de prélever sur ce dernier le montant de la taxe exceptionnelle exigible pour l'affecter au crédit du compte report à nouveau.

4. Distributions antérieures de dividendes

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

Exercice	Dividende distribué	Avoir fiscal	Revenu réel
2001 (2.312.531 actions)	0,54	0,27	0,81
2002 (2.312.531 actions)	0,71	0,35	1,06
2003 (2.312.531 actions)	1,00	0,50	1,50

Capital de la société

1. ACTIONNARIAT DE LA SOCIETE

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

MFC PROU-INVESTISSEMENTS	> 50 %
--------------------------	--------

• Au cours de l'exercice écoulé, BTP CAPITAL INVESTISSEMENTS et le Groupe CIC ont franchi à la baisse le seuil de 5 % du capital.

• La société MFC PROUGESTION a été absorbée par voie de fusion par la nouvelle holding familiale et financière MFC PROU-INVESTISSEMENTS. Cette opération a été réalisée le 17 Décembre 2004.

2. ACTIONS D'AUTOCONTRÔLE

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

3. ACTIONS AUTO-DETENUES 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 18 Mai 2004, la Société n'a procédé, entre le 22 MAI 2004 et le 28 FEVRIER 2005 (dernière information connue à ce jour), à aucune cession en bourse.

Au 31 Mars 2005, le nombre des actions inscrites à l'actif du bilan de la société est de 17 435 pour une valeur de 243 K€ évaluée aux cours d'achat moyen de 13,95 €. 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 de 60 %, il a été procédé, entre le 1^{er} Mars 2004 et le 28 Février 2005, à l'acquisition en bourse de 36 133 actions au cours moyen de 56,5 € pour un montant total de 2 040,7 K€ hors frais de négociation,

Et à la cession en bourse de 34.298 actions au cours moyen de 55,2 €, pour un montant total de 1 893,8 K€, hors frais de négociation.

Au 28 février 2005, la quote-part des actions possédées par la société dans le cadre du contrat de liquidité est de 4 415 pour une valeur de 249,4 K€ évalué aux cours d'achat moyen. Ce nombre d'actions, d'une valeur nominale globale de 2,4 K€ représente 0,19 % du capital.

CONSEIL D'ADMINISTRATION ET MANDATAIRES

1. LISTE DES MANDATS ET FONCTIONS EXERCES PAR LES MANDATAIRES SOCIAUX

Nom des mandataires	Mandat dans la société	Date de nomination ou renouvellement	Date de fin de mandat	Autre(s) fonction(s) dans la société	Mandats et/ou fonctions dans une autre société (groupe et hors groupe)
M. Patrick VANDROMME	Administrateur et P.D.G.	28/05/2002	AGO 2008	NEANT	<ul style="list-style-type: none"> - DG MAISONS DE L'AVENIR - DG OC RESIDENCES - DG MAISONS BERVAL - DG GHPA - DG MJB - DG MJB 18 - DG MAISONS HORIZON - Gérant FC PROMOTION - Gérant FC PACARA - Président MFC PROU-INVESTISSEMENTS - Gérant GHPA Construction
M. Philippe VANDROMME	Administrateur et Directeur Général Délégué	18/05/2004	AGO 2010	NEANT	
M. Christian LOUIS VICTOR	Administrateur	18/05/2001	AGO 2007	NEANT	<ul style="list-style-type: none"> - P.D.G. Compagnie Européenne de Garanties Immobilières (CEGI) - PDG Financière CEGI - PDG CEGI Vertriebsgesellschaft mbh (Allemagne) - Gérant CEGI Courtage - Gérant CLV Développement - Administrateur Société Luxembourgeoise de Réassurance (Groupe Caisse Nationale des Caisse d'Epargne) - Administrateur I.G.C. (Groupe Crédit Immobilier) - Administrateur C.L.I.O. (Montpellier)
M. Willi MUSSMANN	Administrateur	21/04/2000	AGO 2006	NEANT	<ul style="list-style-type: none"> - Associé dans une société spécialisée dans le conseil et la direction d'entreprises
Mme Gilberte DUC	Administrateur	28/05/2002	AGO 2008	NEANT	

2. NOMINATIONS, RENOUELEMENTS

Néant.

3. JETONS DE PRESENCE

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

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

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

4. REMUNERATIONS 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			
M. Patrick VANDROMME PDG	Rémun. 2004 : 120,2 K€ Intéressement sur ex. 2004 : 178 K€	Jetons présence 915 €	NEANT	NEANT	NEANT
M. Philippe VANDROMME Directeur Général	Rémun. 2004 99,9 K€	Jetons présence 915 €	NEANT	NEANT	NEANT
Mme Gilberte DUC Administrateur	NEANT	Jetons présence 12 500 €	NEANT	NEANT	NEANT
M. Christian LOUIS VICTOR Administrateur	NEANT	Jetons présence 1 982 €	NEANT	NEANT	NEANT
M. 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.

5. LA POLITIQUE EN MATIERE DE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

• Mode d'exercice de la direction générale.

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

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

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

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

• Administrateurs indépendants :

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

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

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

• Nombre d'administrateurs élus par les salariés :

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

• Règlement intérieur du conseil :

Le conseil, lors de sa délibération du 27 mars 2003, a adopté un règlement intérieur qui, notamment, oblige

les administrateurs à s'abstenir de faire concurrence à la société, les oblige à révéler tout conflit d'intérêt, à se documenter, leur interdit d'effectuer des opérations d'initiés et organise précisément le fonctionnement du conseil.

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

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

• **Opération sur titres**

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

6. AUTORISATION D'ATTRIBUER DES OPTIONS DE SOUSCRIPTION ET/OU D'ACHAT D'ACTIONS

L'Assemblée Générale Mixte réunie le 28 MAI 2002 a autorisé le Conseil d'Administration à attribuer des options de souscription et/ou d'achat d'actions.

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

7. SALARIES

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

8. COMMISSAIRES AUX COMPTES

Nous vous proposons de renouveler en qualité de commissaire aux comptes titulaire pour six exercices devant expirer en 2011 lors de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé la société KPMG, dont le siège est situé 1 Rue Claude Bloch – BP 15093 – 14078 CAEN Cedex 05.

Nous vous proposons de nommer en qualité de commissaire aux comptes suppléant pour six exercices en remplacement de Madame Mariane SAMAMA qui a cessé son activité professionnelle, Monsieur Eric THOUVENEL, demeurant 1 Rue Claude Bloch – BP 15093 – 14078 CAEN Cédex 05, qui exerce, le cas échéant, son mandat pendant le temps où la société KPMG serait empêchée.

9. CONVENTIONS REGLEMENTEES

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

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

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

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

10. POINTS DIVERS

AUTORISATION D'UN PROGRAMME DE RACHAT D'ACTIONS PAR LA SOCIETE

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 10 % 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 18 Mai 2004.

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 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,
- 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 entreprise ou par attribution gratuite d'actions,
- Assurer la couverture de titres de créances donnant accès au capital de la société dans le cadre de la réglementation boursière.
- Procéder à l'annulation éventuelle des actions acquises, sous réserve de l'autorisation à conférer par la présente Assemblée Générale des actionnaires dans sa onzième 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 125 € par action.

Le montant maximal de l'opération est ainsi fixé à 28 906 625 €.

II – RAPPORT SUR L'ORDRE DU JOUR EN MATIERE EXTRAORDINAIRE

2-1. AUGMENTATION DE CAPITAL RESERVEE AUX ADHERENTS D'UN PEE

L'autorisation conférée à notre Conseil d'Administration de réaliser une augmentation de capital, par application des dispositions de l'article L.225-129 VII et L.125-138 du Code de Commerce et de l'article L.443-5 du Code du Travail, pour une durée de cinq ans, est expiré en 2005.

Nous vous invitons à renouveler cette autorisation pour une nouvelle durée désormais fixée à 26 mois aux termes des textes en vigueur.

2-2. AUTORISATION DE CONSENTIR DES OPTIONS

De même, l'autorisation conférée par notre Assemblée Générale du 28 Mai 2002 à notre 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 pour une durée de 38 mois expire en 2005.

Nous vous proposons de la renouveler.

2-3. AUTORISATION DE REDUCTION DE CAPITAL

Nous vous invitons à statuer en matière extraordinaire pour autoriser votre Conseil d'Administration à annuler, sur ses seules décisions, en une ou plusieurs fois, dans la limite de dix pour cent du capital soit 231 253 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.

2-4. AUTORISATION D'AUGMENTER LE CAPITAL SOCIAL EN VUE DE REMUNERER DES APPORTS EN NATURE

Nous vous demandons de bien vouloir autoriser le Conseil d'Administration à augmenter le capital social dans la limite de 10 % en vue de rémunérer des éventuels apports en nature consentis à la société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital.

Cette autorisation serait consentie pour une durée de 26 mois.

Le montant nominal global des actions ordinaires susceptibles d'être émises en vertu de cette délégation ne pourra être supérieur à 10 % du capital social. Ce plafond est indépendant de celui de l'ensemble des plafonds prévus pour les autres délégations en matière d'augmentation de capital.

2.5 – AUTORISATION D'ATTRIBUER GRATUITEMENT DES ACTIONS AUX MEMBRES DU PERSONNEL SALARIE (ET/OU CERTAINS MANDATAIRES SOCIAUX)

Nous vous proposons de déléguer au Conseil d'Administration, pour une durée de 38 mois, la faculté de procéder à l'attribution gratuite d'actions nouvelles résultant d'une augmentation de capital par incorporation de réserves, primes ou bénéfices, ou d'actions existantes.

2.6 – DIVISION DE LA VALEUR NOMINALE DES ACTIONS

L'évolution du cours de l'action porté de 16,50 € à la date d'introduction sur le marché à plus de 78 € à la date d'établissement du présent rapport nous paraît susceptible d'avoir une incidence négative sur les échanges sur le marché.

C'est la raison pour laquelle il nous paraît souhaitable de redonner de la liquidité au titre en multipliant le nombre d'actions par trois et en divisant ainsi la valeur nominale de chaque action également par trois.

Nous vous rappelons que la valeur nominale des actions n'est pas exprimée puisque le montant du capital, soit 1.250.000 €, n'est pas divisible par le nombre d'actions existantes : 2 312 531.

Si vous suivez notre proposition, le nombre d'actions serait fixé à 6 937 593.

Nous vous proposons de déléguer au Conseil d'Administration le pouvoir de fixer la date de réalisation de cette opération dans un délai qui expirerait le 31 décembre 2005.

2.7 – MISE EN HARMONIE DES STATUTS AVEC L'ORDONNANCE DU 24 JUIN 2004

Nous vous demandons de procéder à la modification des statuts aux fins de mise en harmonie avec l'ordonnance du 24 Juin 2004 sur les valeurs mobilières.

En effet, les statuts, dans leur rédaction actuelle, mentionnent en leur article 7 des actions de « même catégorie », nous vous proposons de supprimer cette mention pour lui substituer celle « d'actions ordinaires ».

L'article 7 sera modifié en conséquence.

* *
*

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

Conséquences sociales de l'activité

1) Effectif total de la société au 31 décembre 2004 : 355 répartis en :

19 CDD et 336 CDI

2) Le temps de travail est fixée suite à l'accord avec les représentants du personnel à 35 H au 1^{er} Janvier 2004.

3) Les rémunérations se sont élevées à 8 308 K€ contre 7 895 K€, soit + 5,2 %.

Les charges sociales se sont élevées à 5 273 K€ contre 5 058 K€.

4) Le CHSCT a poursuivi en 2004 son travail sur l'élaboration d'un document unique en fonction des différentes catégories de personnel de l'entreprise.

5) Formation : Les dépenses affectées à la formation se sont élevées à 173 K€ contre 113 K€ en 2003.

6) Travailleurs handicapés : Les dispositions concernant l'insertion des travailleurs handicapés sont respectées dans l'entreprise.

7) Œuvres sociales : En 2004, il a été versé au C.E. 51 K€ contre 48 K€ en 2003.

8) La sous-traitance s'est élevée à 77,2 M€, représentant 50,2 % 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 une bonne intégration au site.

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

Enfin, nous poursuivons notre réflexion tendant à promouvoir les énergies nouvelles et « énergies propres » (panneaux solaires, récupération des eaux de pluie, etc...).

COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2004

BILAN ACTIF

BILAN ACTIF (en K€)	Montant net 2004	Montant net 2003	Montant net 2002
Capital souscrit non appelé			
Immobilisations incorporelles			
Frais d'établissement			
Frais de recherche			
Concessions, brevets et marques	26	30	60
Fonds commercial	1 502	503	400
Ecart acquisition	5 300	4 784	4 228
Acomptes et avances			
Immobilisations corporelles			
Terrains	1 221	1 248	1 126
Constructions	2 253	2 175	1 812
Installations techniques	108	94	84
Autres immobilisations corporelles	1 287	1 211	1 167
Immobilisations corporelles en cours	13	106	228
Acomptes et avances			
Immobilisations financières			
Titres de participation	8	32	9
Titres des sociétés M.E.			
Créances sur participations			
Autres titres immobilisés			
Prêts	144	146	72
Autres immobilisations financières	257	228	151
ACTIF IMMOBILISE	12 119	10 557	9 337
Stocks et en-cours			
Matières premières, approvisionnements	1 057	1 640	1 680
En-cours de production de biens	110	130	130
En-cours de production de services			
Produits intermédiaires et finis			
Marchandises			
Avances et acomptes	73	17	6
Créances			
Clients	148 262	117 650	102 553
Etat, impot différé	987	836	605
Autres créances	27 941	22 621	16 954
Divers			
Actions propres	472	472	581
Valeurs mobilières de placement	31 594	21 111	12 644
Disponibilités	9 318	9 505	6 268
Comptes de régularisation			
Charges constatées d'avance	28 408	24 058	21 058
ACTIF CIRCULANT	248 222	198 040	162 479
TOTAL ACTIF	260 341	208 597	171 816

COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2004

BILAN PASSIF

BILAN PASSIF (en K€)	2004	2003	2002
Capital social	1 250	1 250	1 250
Prime d'émission	7 021	7 021	7 021
Ecart de réévaluation groupe			
Réserve légale	125	125	125
Réserves statutaires et contractuelles			
Réserves réglementées	52	52	52
Autres réserves	14 000	10 000	6 811
Réserves groupe	3 229	2 187	1 357
Report à nouveau	260	485	686
RESULTAT de l'exercice	10 540	7 116	5 415
Subventions d'investissement			
Provisions réglementées			
TOTAL CAPITAUX PROPRES	36 477	28 236	22 717
Interets hors groupe	2	2	4
Résultat hors groupe	2	1	4
INTERETS MINOTAIRES	4	3	8
Produits émissions titres participatifs			
Avances conditionnées			
AUTRES FONDS PROPRES			
Provisions pour risques	4 147	3 132	2 301
Provisions pour charges	114	194	102
Provisions pour impôts différés	881	842	551
TOTAL PROV RISQUES ET CHARGES	5 142	4 168	2 954
Emprunts obligataires convertibles			0
Autres emprunts obligataires			
Emprunts et dettes financières ets de crédit	6 591	10 919	7 928
Emprunts et dettes financières diverses	1 437	1 090	974
Avances et acomptes clients	112 809	87 742	71 872
Dettes fournisseurs et cptes rattachés	55 589	45 071	39 316
Dettes fiscales et sociales	40 484	30 260	25 109
Dettes s/immob et cptes rattachés	475	1	
Autres dettes	1 155	1 102	938
Produits constatés d'avance	178	5	
TOTAL DETTES	218 718	176 190	146 137
TOTAL PASSIF	260 341	208 597	171 816

COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2004

COMPTE DE RÉSULTAT

COMPTE DE RESULTAT (en K€)	Exercice 2004	Exercice 2003	Exercice 2002
PRODUITS D'EXPLOITATION			
- Ventes de marchandises FRANCE			
- Production vendue de biens FRANCE	263 221	221 868	186 975
- Production vendue de services FRANCE	3 520	4 074	3 966
CHIFFRE D'AFFAIRES NET	266 741	225 942	190 941
- Production stockée	6		25
- Production immobilisée		75	288
- Subvention d'exploitation	3	4	5
- Reprises sur amort. prov. et transf. de charges	3 661	2 403	1 188
- Autres produits	346	291	305
PRODUITS D'EXPLOITATION	270 757	228 715	192 752
- Achats de marchandises			
- Variation stock de marchandises			
- Achats de matières premières	53 021	43 191	35 061
- Variation stock de matières premières	937	-1	-473
- Autres achats et charges externes	160 115	139 215	120 494
- Impôts et taxes	1 940	1 544	1 168
- Salaires et traitements	21 695	18 872	15 782
- Charges sociales	10 895	9 444	7 880
- Dotations aux amortissements sur immobilisations	880	867	818
- Dotations aux provisions sur immobilisations			
- Dotations aux provisions sur actif circulant	527	554	468
- Dotations aux provisions risques et charges	3 833	2 737	1 657
- Autres charges	449	478	310
CHARGES D'EXPLOITATION	254 292	216 901	183 165
RESULTAT D'EXPLOITATION	16 465	11 814	9 587
Bénéfice attribué ou perte transférée			
Perte supportée ou bénéfice transféré			
OPERATIONS EN COMMUN			
TOTAL PRODUITS FINANCIERS	1 586	1 401	1 102
TOTAL CHARGES FINANCIERES	557	489	445
RESULTAT FINANCIER	1 029	912	657
RESULTAT COURANT avant impôt	17 494	12 726	10 244
TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS	575	194	146
TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES	407	573	1 106
RESULTAT EXCEPTIONNEL	168	-379	-960
Impôt dus sur les bénéfices	6 537	4 565	3 258
Impôts différés sur les bénéfices	-112	60	95
BENEFICE AVANT Amortis. écarts acquisition	11 237	7 722	5 931
Dotations amortis. Écarts acquisition	694	606	512
TOTAL PRODUITS	272 918	230 311	194 000
TOTAL CHARGES	262 375	223 193	188 581
Résultat des sociétés intégrées	10 542	7 116	5 419
Résultat des sociétés mises en équivalence			
RESULTAT GROUPE	10540	7116	5415
RESULTAT HORS GROUPE	2	1	4

COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2004

TABLEAU DE FLUX DE TRÉSORERIE

FLUX DE TRÉSORERIE (en K€)	31/12/2004	31/12/2003	31/12/2002
FLUX de TRÉSORERIE LIÉS À L'ACTIVITÉ			
Résultat net des sociétés intégrées	10 542	7 119	5 419
Amortissements et provisions	2 446	2 502	2 993
Variation des impôts différés	-112	59	95
Plus value de cessions nettes d'impôt	-57	151	47
Quote-part dans les résultats des sociétés mises en équivalence		0	0
Marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées	12 819	9 831	8 554
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence	0	0	0
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	7 208	1 964	378
Flux net de trésorerie généré par l'activité	20 027	11 795	8 932
FLUX de TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT			
Acquisitions d'immobilisations	-2 171	-1 188	-988
Cessions d'immobilisations, nettes d'impôt	314	125	47
Incidence des variations de périmètre	-1 593	-632	-689
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement	-3 450	-1 695	-1 630
FLUX de TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS DE FINANCEMENT			
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	-2 299	-1 610	-1 228
Dividendes versés aux minoritaires des sociétés intégrées			
Augmentations de capital en numéraire			
Emission d'emprunts	1 611	5 044	2 551
Remboursement d'emprunts	-3 252	-2 120	-1 599
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement	-3 940	1 314	-276
Variation de trésorerie	12 637	11 413	7 026
Trésorerie d'ouverture	28 203	16 790	9 764
Trésorerie de clôture	40 840	28 203	16 790
Incidence des variations des cours des devises	0	0	0

COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2004

FONDS DE ROULEMENT

DETERMINATION DU FONDS DE ROULEMENT (en K€)	Exercice 2004	Exercice 2003	Exercice 2002
Actif circulant			
Intérêts courus sur placement			
Stock et en cours	1 245	1 880	1 898
Fournisseurs	73	17	6
Clients	149 275	118 502	103 261
Autres Créances	28 110	22 940	17 242
Charges constatés d'avance	28 408	24 058	21 058
Disponibilités	41 393	31 104	19 504
TOTAL I	248 504	198 501	162 969
Dettes			
Intérêts courus sur dettes financières	62	57	29
Concours bancaires	543	2 885	2 702
Clients	112 809	87 742	71 872
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	55 589	45 071	39 316
Dettes sociales	40 484	30 260	25 109
Autres dettes	1 630	1 103	938
Produits constatés d'avances	178	5	
TOTAL II	211 295	167 123	139 966
FONDS DE ROULEMENT (I - II)	37 209	31 378	23 003

ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDÉS

AU 31 DÉCEMBRE 2004

Les comptes consolidés ont été établis selon les principes comptables généralement admis en France et respectent les dispositions du règlement 99-02 du Comité de la réglementation comptable.

Les principes comptables retenus pour l'élaboration des comptes consolidés de l'exercice 2004 sont identiques à ceux des exercices 2003 et 2002.

Sont exclues du périmètre de consolidation les sociétés dont l'importance n'est pas significative eu égard à leur chiffre d'affaires et leur résultat.

I - PERIMETRE ET MODALITE DE CONSOLIDATION

1-1. Périmètre

Méthodes de consolidation

Les sociétés d'importance significative contrôlées de manière exclusive et dans lesquelles le Groupe exerce un contrôle direct ou indirect de plus de 50 % du capital sont consolidées par intégration globale.

Les sociétés d'importance significative contrôlées de manière conjointe et dans lesquelles les intérêts détenus par le Groupe sont inférieurs ou égaux à 50 % du capital sont consolidées par intégration proportionnelle.

Les résultats des sociétés acquises sont pris en compte à partir de la date de prise de contrôle.

Raison sociale	Activité	Siège	Siret	% Intérêt	Méthode de consolidation
Maisons France Confort	Construction	2, rte d'Ancinnes - 61000 ALENCON	9 572 031 400 012	100	mère
Maisons de L'Avenir	Construction	19, rue Jean Jaures - 29000 QUIMPER	32 962 626 100 021	99,97	IG
Maisons de l'Avenir Loire Atlantique	Construction	Chemin des Martinets - 44000 ORVAULT	44 459 317 200 018	99,97	IG
OC Résidences	Construction	160, av Ch. de Gaule - 81100 CASTRES	32 825 267 100 024	99,96	IG
Maisons BERVAL	Construction	La Haute Borne - 77100 MAREUIL LES MEAUX	34 827 938 100 019	99,97	IG
GHPA (M. Bruno Petit)	Construction	Route de Lourdes - 65290 JUILLAN	34 912 469 300 012	100	IG
MJB (Bruno Petit)	Construction	360 avenue de la Châtre - 36000 CHATEAUROUX	40 448 149 100 029	100	IG
MJB 18	Construction	56, rue Marcel Haegelen - 18000 BOURGES	45 140 685 400 021	100	IG
Maisons HORIZON	Construction	3bis, rue du Canal - 57950 MONTIGNY LES METZ	37 943 445 900 044	100	IG
FC Promotion	Commercialisation	2, rte d'Ancinnes - 61000 ALENCON	31 754 209 000 020	100	IG
FC Pacara	Commercialisation	6, rte d'Ancinnes - 61000 ALENCON	41 330 812 300 012	100	IG
Maisons de l'Avenir Commercialisation	Commercialisation	19, rue Jean Jaures - 29000 QUIMPER	34 869 076 900 024	99,97	IG
Foncière Résidences	Marchand de biens	2, rte d'Ancinnes - 61000 ALENCON	42 122 198 700 017	100	IG
SCCV Le Jardin des Escourtines	Promotion Immobilière	2, bvd de Strasbourg - 94130 NOGENT SUR MARNE	45 028 089 600 017	99	IG
SCCV JFK	Promotion Immobilière	29, rue des Montées - 45100 ORLEANS	45 300 953 200 012	50	IP

Sont exclues du périmètre de consolidation les sociétés dont l'importance n'est pas significative eu égard à leur chiffre d'affaires et leur résultat.

Raison sociale	Activité	% intérêt	Capitaux propres (K€)	Valeur comptable participation (K€)	Engagements
SARL Géphimo	Achats / Ventes bien immobiliers	37,50	23	2,8	NEANT

Les chiffres communiqués sont relatifs au 31 décembre 2003

1-2. Comptabilisation des acquisitions de titres

La différence entre le coût d'acquisition et la quote-part dans les capitaux propres retraités à la date d'acquisition des sociétés est affectée à des éléments identifiables au bilan de l'entreprise consolidée et suit les règles d'évaluation des éléments concernés.

L'écart d'acquisition résiduel est amorti sur une durée appropriée, représentative de la durée estimée du retour sur l'investissement réalisé.

1-3. Date de clôture

La consolidation est réalisée sur la base des comptes sociaux arrêtés au 31 décembre 2004. Toutes les sociétés sont consolidées sur un exercice de 12 mois, excepté la société Maisons Horizon entrée dans le périmètre à compter du 1^{er} octobre 2004.

II - PRINCIPES COMPTABLES ET METHODES D'EVALUATION

Les comptes consolidés sont établis en conformité avec les dispositions légales et réglementaires en vigueur en France ainsi qu'avec les principes généralement admis au plan international.

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de :

- continuité de l'exploitation,
- indépendance des exercices,
- permanence des méthodes,

et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Les principales méthodes sont les suivantes :

2-1. Ecarts d'acquisition et immobilisations incorporelles

Les écarts d'acquisition sont amortis de façon linéaire sur la durée estimée du retour sur l'investissement réalisé. Cette durée est actuellement de 10 ans. Une évaluation des activités auxquelles sont affectés les écarts d'acquisition est effectuée à chaque arrêté.

Les procédés, droits et valeurs similaires sont enregistrés à leur coût d'acquisition. Les amortissements sont calculés suivant le mode linéaire sur une durée de 1 an.

Les marques, les fonds commerciaux et droits au bail sont enregistrés à leur coût d'acquisition. Une provision est éventuellement comptabilisée en fonction de leur valeur réelle.

2-2. Immobilisations corporelles

La valeur brute des éléments de l'actif immobilisé correspond à leur coût d'acquisition ou de production.

Les amortissements sont calculés suivant le mode linéaire sur la durée de vie estimée des immobilisations.

Principales durées prévues

Type d'immobilisations	Mode	Durée
Constructions	Linéaire	20 à 33 ans
Matériel et outillage	Linéaire	5 à 8 ans
Installations générales	Linéaire	5 ans
Matériel de transport	Linéaire	5 à 8 ans
Matériel de bureau	Linéaire	3 à 5 ans
Mobilier de bureau	Linéaire	5 à 10 ans

Le crédit-bail a été retraité afin de dégager la partie amortissement et la partie frais financiers. Ce retraitement a été effectué en immobilisant la valeur des biens puis en calculant sur cette valeur un amortissement à un taux correspondant à la durée du crédit-bail. Un emprunt correspondant est simulé et les intérêts sont passés en charges par différence entre les loyers versés et le remboursement théorique de l'emprunt.

Ce traitement a été effectué dans la Société Mère exclusivement, l'impact du crédit Bail étant négligeable dans les filiales.

2-3. Stocks et en cours

Les stocks de matières premières et matériaux sont évalués au dernier prix d'achat connu.

Les stocks de terrain sont valorisés au coût de revient, composé du prix d'achat, des frais accessoires d'achat et de la valeur des travaux exécutés.

Le groupe comptabilise ses travaux selon la méthode de l'avancement. Les « en-cours » restants correspondent aux « en-cours » de production de l'atelier menuiserie valorisés au coût direct (matière première majorée de la main d'œuvre directe).

2-4. Créances clients

Compte tenu de la nature des contrats, de leur homogénéité et de la connaissance suffisante du bénéfice prévisionnel, il a été procédé à l'enregistrement en chiffre d'affaires des travaux en fonction de leur degré d'avancement et de leur marge estimée. Ce montant est constaté à l'actif du bilan au compte 417 « Créances sur travaux non encore facturables ».

Les créances clients incluent la valorisation de l'avancement des travaux en cours de réalisation afin de respecter les règles comptables de non compensation des dettes et des créances, les acomptes clients relatifs aux mêmes chantiers sont comptabilisés au passif en acomptes et avances reçus.

Les créances clients sont valorisées à leur valeur nominale. Une provision pour dépréciation est comptabilisée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

2-5. Valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement sont comptabilisées à leur coût d'acquisition. Une provision pour dépréciation est pratiquée lorsque la valeur liquidative est inférieure au coût d'acquisition.

Au 31/12/2004, le montant figurant au bilan correspond au dernier prix du marché.

2-6. Charges constatées d'avance

Elles correspondent :

- aux frais commerciaux engagés lors de la vente d'une maison. Elles sont intégrées aux charges de l'entreprise à mesure de l'avancement des travaux,
- aux frais techniques de bureau d'étude, nécessaires à l'obtention des permis de construire qui sont intégrés aux charges selon une méthode identique à celle décrite ci-dessus.

L'activation de ces charges est justifiée par l'existence d'un carnet de commandes de maisons dont la réalisation s'échelonne au cours des deux exercices suivants, et par la connaissance du degré d'avancement des chantiers selon le rapport déboursé engagé/déboursé alloué.

2-7. Fiscalité différée

La méthode utilisée pour la fiscalité différée est la méthode du report variable conformément au règlement CRC 99-02 du 29 avril 1999.

Les impôts différés, calculés société par société et résultant du décalage temporaire entre les bases fiscales et comptables au bilan sont calculés selon la méthode du report variable. L'impôt différé est donc calculé en tenant compte de l'évolution connue du taux de l'impôt en vigueur à la fin de l'exercice, soit 35,43 %.

Il en va de même des impositions différées résultant des écritures de consolidation et de retraitements spécifiques.

III - FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

Acquisition de la Société Maisons Horizon

Le 1^{er} octobre 2004, la société Maisons France Confort a fait l'acquisition de la Société Maisons Horizon. Notre société détient au 31/12/2004 l'intégralité des 3.200 actions composant le capital. Les chiffres clés en K € de l'année 2004 relatifs à cette filiale sont les suivants :
Maisons HORIZON

Sociétés	Capitaux propres	Chiffre d'affaires	Résultat net
Maison HORIZON	1 553	13 784	994

Compte tenu de l'incidence non significative de cette variation de périmètre, il n'a pas été établi de compte proforma.

IV - NOTES SUR LE BILAN

Note 1 - Ecarts d'acquisition

Les écarts d'acquisitions (calculé lors de l'entrée dans le groupe MFC) figurant à l'actif concernent les sociétés :

Maisons de l'Avenir,
OC Résidences,
Maisons Berval,
GHPA,
MJB,
Maisons Horizon (acquisition au 1^{er} octobre 2004).

Ces derniers ont été déterminés comme suit :
(K€)

coût d'acquisition des titres détenus	18 207
quote-part dans les capitaux propres	10 359
soit un écart d'acquisition brut de :	7 848

Au 31/12/2004, cet écart se décompose comme suit :

(K€)	Ecart brut	Amortissement			Ecart net
		31/12/2003	DAP 2004	31/12/2004	
Maisons de l'avenir	2 239	892	223	1 115	1 124
OC Résidences	1 531	531	153	684	847
Maisons BERVAL	998	267	100	367	631
GHPA	708	107	71	178	530
MJB	1 162	58	116	174	988
Maisons Horizons	1 210		30	30	1 180
TOTAL	7 848	1 855	693	2 548	5 300

Une évaluation des activités auxquelles sont affectés les écarts d'acquisition est effectuée à chaque arrêté. Le résultat de ces évaluations n'a pas conduit à une dépréciation des sur-valeurs.

il convient d'apporter les précisions suivantes quant aux méthodes de calcul des écarts d'acquisition :

- la valeur comptable des immobilisations reflète la « juste valeur » telle que définie par la nouvelle norme sur les comptes consolidés. En effet, lors de l'acquisition des filiales, nous n'avons pas identifié d'actifs immobilisés nécessitant une revalorisation. Les seules immobilisations significatives concernent les éventuels pavillons témoins dont la « juste valeur » peut être assimilée à la valeur nette comptable.

- à l'occasion de l'intégration de la SAS Maisons Horizon dans le périmètre de consolidation, celle-ci a procédé à un changement dans ses méthodes comptables afin de les harmoniser avec celles du Groupe Maisons France Confort. L'impact de ces changements a été imputé sur l'écart d'acquisition.
- les acquisitions de toutes les filiales du groupe Maisons France Confort ont été réalisées avec un prix ferme et définitif hormis l'acquisition de la société Maisons Horizon intervenue au cours de l'exercice. Ces acquisitions prévoyaient néanmoins une garantie de passif. Aucune garantie de passif n'a été activée à ce jour. En ce qui concerne la société Maisons Horizon, le coût des titres retenu dans le calcul de l'écart d'acquisition est le prix définitif puisque ce dernier est connu de manière ferme au 31/12/2004.

Note 2 - Autres immobilisations incorporelles

BRUT (K€)	01/01/2004	Variation périmètre	Acquisitions	Diminutions	31/12/2004
Brevets/concessions/licences	640	4	35	2	677
Fonds de commerce, droit au bail	535		1 000		1 535
TOTAL BRUT	1 176	4	1 035	2	2 213

AMORTISSEMENT / PROVISIONS (K€)	01/01/2004	Variation périmètre	Acquisitions	Diminutions	31/12/2004
Brevets/concessions/licences	610	4	39	1	651
Fonds de commerce, droit au bail	34				34
TOTAL AMORTISSEMENTS /	643	4	39		685

NET (K€)	01/01/2004	Variation périmètre	Acquisitions	Diminutions	31/12/2004
Brevets/concessions/licences	31		-3	1	26
Fonds de commerce, droit au bail	502		1 000		1 502
TOTAL NET	532		997	1	1 528

La variation constatée sur l'exercice provient de l'acquisition de la marque « Maisons de Manon » effectuée au cours de l'exercice pour un montant de 1 000 K€.

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

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

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

Note 3 - Immobilisations corporelles

BRUT (K€)	01/01/2004	Variation périmètre	Acquisitions	Diminutions	31/12/2004
Terrains et agencements	1 353			27	1 327
Constructions	4 748		428	319	4 857
Matériel et outillage	444	1	55	35	465
Autres immobilisations	3 818	21	755	545	4 048
TOTAL BRUT	10 363	22	1 237	926	10 697
dont crédit bail	317			148	169
AMORTISSEMENT (K€)	01/01/2004	Variation périmètre	Acquisitions	Diminutions	31/12/2004
Terrains et agencements	105				105
Constructions	2 573		228	198	2 604
Matériel et outillage	350	1	41	35	357
Autres immobilisations	2 501	15	575	342	2 749
TOTAL AMORTISSEMENTS / PROVISIONS	5 529	16	845	575	5 815
dont crédit bail	317			148	169
NET (K€)	01/01/2004	Variation périmètre	Acquisitions	Diminutions	31/12/2004
Terrains et agencements	1 248			27	1 221
Constructions	2 175		199	121	2 253
Matériel et outillage	94		14		108
Autres immobilisations	1 317	6	180	202	1 299
TOTAL NET	4 834	6	393	351	4 881
dont crédit bail					

Note 4 - Immobilisations financières

(K€)	01/01/2004	Variation périmètre	Acquisitions	Diminutions	31/12/2004
Titres de participation	32			25	8
Autres immobilisations financières	377	7	39	23	402
TOTAL BRUT	410	7	39	47	409

Note 5 - Clients et comptes rattachés

Ces comptes sont principalement constitués des « créances sur travaux non facturables ». Le solde net, en tenant des acomptes comptabilisés au passif, s'établit comme suit :

(K€)	31/12/2004
Créances sur travaux non facturables	138 878
Avances et acomptes reçus	110 492
Solde net	28 386

Note 6 - Autres créances

Ce poste est principalement composé de la TVA versée à l'Etat à l'occasion de l'encaissement des acomptes clients.

La variation de ce poste est donc liée :

- à l'évolution des créances de TVA (en corrélation avec l'évolution des acomptes reçus figurant au passif),
- à la variation de périmètre dans le cadre de l'acquisition de la société Maisons Horizon.

Note 7 - Trésorerie

Evolution du nombre d'actions propres sur l'exercice

	31/12/2003	+	-	31/12/2004	Note
Actions propres	17 435	0	0	17 435	(a)
Contrat de liquidité	5 570		-2 870	2 700	(b)
TOTAL	23 005		-2 870	20 135	

(a) Actions détenues pour assurer la régulation des cours.

Valeur comptable des titres détenus au 31/12/2004 : 243 K€.

(b) Contrat mis en place avec le groupe CIC en vue de favoriser la liquidité des transactions. Notre quote-part dans ce compte est de 60% et représente un montant de 166 K€ au 31/12/2004 générant un bénéfice latent de 147 K€.

Note 8 - Charges constatées d'avance

La nature et la méthode de comptabilisation des charges constatées d'avance sur chantiers en cours et en portefeuille a été décrite dans la note 2-6.

La décomposition de ces charges au 31/12/2004 se décompose comme suit :

(K€)	31/12/2004	31/12/2003
Charges commerciales	23 790	19 927
Charges techniques	3 505	3 078
Charges courantes	1 113	1 052
TOTAL	28 408	24 057

Note 9 - Capitaux propres

	Nombre d'actions	Valeur nominale	Résultat par action
Actions	2 312 531	0,54	4,56

(K€)	Groupe	Minoritaire
Situation nette au 31/12/2002	22 717	8
Distribution dividendes	-1 610	-2
Résultat de l'exercice	7 116	2
Variations de périmètre	12	-4
Autres variations		
Situation nette au 31/12/2003	28 235	4
Distribution dividendes	-2 299	-2
Résultat de l'exercice	10 540	2
Variations de périmètre		
Autres variations		
Situation nette au 31/12/2004	36 476	4

Note 10 Provisions inscrites au bilan

Eléments	01/01/2004	Variation périmètre	Augmentation	Diminution	31/12/2004
Provisions pour litiges	943	26	1 189	673	1 485 ^(a)
Provisions pour SAV	328	10	750	340	748 ^(b)
Provision à caractère social	71		57	71	57
Provisions annulation commandes	1 739		1 754	1 739	1 754 ^(c)
Provision engagement retraite		14			14 ^(d)
Autres	246		123	166	203
Impôt différés	842		881	842	881
Provisions pour risques et charges	4 168	36	4 768	3 830	5 142
Prov. dépréc. immob. incorporelles	34				34
Prov. dépréc. actif. financiers	16			6	10
Prov. dépréc. stocks	111			33	77
Prov. dépréc. clients	851		527	365	1 013
Autres prov. pour dépréc.	319			150	169
Autres provisions	1 330		527	554	1 302
Total général	5 498	36	5 295	4 384	6 445

(a) Provisions pour litiges

Ces provisions sont destinées à couvrir le risque sur les dossiers qui font l'objet d'une procédure judiciaire.

(b) Provisions pour SAV

Ces provisions, évaluées statistiquement, permettent de couvrir les coûts supplémentaires des chantiers réceptionnés sur l'exercice.

(c) Provisions pour annulations de commandes

Ces provisions couvrent le risque d'annulations de commandes (calculé statistiquement) ayant fait l'objet d'une activation des charges commerciales.

(d) Provisions pour engagement retraites

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. Conformément à la recommandation CNC 2003-R.01, les engagements ont donc fait l'objet d'une évaluation au 31/12/2004 selon la méthode rétrospective des unités de crédit projetées avec salaire de fin de carrière (conforme à la norme IAS 19) dont les caractéristiques sont les suivantes :

Taux d'augmentation annuel des salaires	: 2%
Table de mortalité utilisée	: INSEE 2003
Taux d'actualisation retenu	: 3% (taux de rendement du fonds dédié)
Hypothèse de départ retenue	: départ volontaire à l'âge moyen de 63 ans
Taux de rotation retenu	: rotation lente
Taux de charges patronale retenues	: 42% (ETAM/CADRES) - 30% (VRP)

Le calcul de l'engagement au 31/12/2004 s'élève à 1 059 219 €. L'évaluation du fonds dédié géré par un organisme externe s'élève au 31/12/2004 à 1 044 884 €. Une provision complémentaire a donc été dotée pour un montant de 14 335 €.

Autres informations sur les provisions pour risques

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 qu'elle réalise, soit en qualité de locateur d'ouvrage, soit en qualité de sous-traitant, - la garantie Responsabilité civile qu'elle 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 société n'a jamais fait l'objet d'une mise en cause ni d'une condamnation dans ce cadre.

Pour pertes à terminaison

Les pertes à terminaison sont quasiment inexistantes. Par ailleurs, la durée moyenne de construction (8 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.

Note 11 - Autres informations

Etat des créances	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'un an
Autres immobilis. financières	402	24	377
Clients	149 275	146 995	2 280
Impôts différés	987	987	
Autres créances	28 110	28 110	
TOTAL	178 773	176 116	2 657

Ventilation des dettes par échéances

Éléments	à - 1 an	de 1 à 5 ans	de + 5 ans	TOTAL
Crédit-bail				
Emprunt obligataire				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	2 145	4 324	60	6 529
Concours bancaire courant et	543			543
Intérêts courus sur emprunts	62			62
Emprunts et dettes financières diverses				
- fonds de participation	161	601		763
- autres	130			130
Avances et acomptes sur commandes	112 809			112 809
Fournisseurs	55 589			55 589
Dettes fiscales et sociales	40 484			40 484
Autres dettes	1 630			1 630
Produits constatés d'avance	178			178
TOTAL	213 732	4 925	60	218 718

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

Tous les emprunts ont été contractés à taux fixe.

Charges à payer

Montants des charges à payer inclus dans les postes suivants du bilan	(K€)
Emprunts obligataires convertibles	
Emprunts et dettes financières	62
Fournisseurs et comptes rattachés	7 709
Dettes fiscales et sociales	7 088
Autres dettes	138
TOTAL	14 997

Produits à recevoir

Montants des produits à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan	Montants
Clients et comptes rattachés	141 287
Autres créances	1 218
Trésorerie	1
TOTAL	142 506

Tableau des engagements commerciaux et obligations contractuelles

Obligations contractuelles	Paiements dus par période			
	Total	A - d'1 an	De 1 à 5 ans	A + de 5 ans
Dettes à long terme	6 529	2 145	4 324	60
Obligations en matière de location-financement	0			
Contrats de location simple	0			
Obligations d'achats irrévocables	0			
Autres obligations à long terme	0			
TOTAL	6 529	2 145	4 324	60

Autres engagements commerciaux	Montant des engagements par période			
	Total	A - d'1 an	De 1 à 5 ans	A + de 5 ans
Lignes de crédit	543	543		
Lettres de crédit	0			
Garanties	0			
Obligations de rachat	0			
Autres engagements commerciaux	0			
TOTAL	543	543	0	0

Dettes garanties par des sûretés réelles (K€)	Montant garanti
Emprunts obligataires convertibles	
Autres emprunts obligataires	
Emprunts et dettes auprès des ets de crédit	4 841
Emprunts et dettes financières diverses	
TOTAL	4 841

Engagements financiers (K€)	31/12/2004
Effets escomptés non échus	
Cautions données auprès des établist de crédit	cf. note 7
Engagements en matière de pensions et retraites	
Engagements en matière de crédit-bail	
Intérêts non courus, non échus sur emprunts et sur crédit-bail et immeuble retraités	363
TOTAL	363

Impôts différés

Ventilation impôt différé	31/12/2004	31/12/2003
ACTIF		
Impôt sur décalage temporaire		
Organic	157	114
Participation	130	106
Autres	60	
Impôt sur retraitement		
Provision risques annulations	621	616
Crédit bail		
TOTAL ACTIF	969	836
PASSIF		
Impôt sur décalage temporaire	20	
Impôt sur retraitement		
Crédit bail		
Reprise provision risques annulations	861	842
Autres		
TOTAL PASSIF	881	842

Allègement et accroissement de la dette future d'impôts

L'allègement de la dette future d'impôts est retraité en consolidation par la constatation d'impôts différés sur tous les décalages temporaires.

Ventilation de l'impôt sur les bénéfices (K€)	Résultat avant I.S.	I.S.
Résultat courant	17 494	6 366
Résultat exceptionnel	862	59
Résultat net	10 542	

Le groupe ne dispose d'aucun report déficitaire ni de moins value à long terme reportables.

Ventilation des effectifs	2004	2003
Cadres	53	51
VRP	146	142
Employés	526	486
TOTAL	725	679

Rémunérations des dirigeants

La rémunération et accessoires versés aux dirigeants s'élève à :

- salaires	: 220
- prime sur résultat 2003 versée en 2004	: 178
- déplacements	: 54
- jetons de présence	: 19

Aucune rémunération n'est versée aux dirigeant par les filiales.

Engagement retraite des dirigeants	: 58
------------------------------------	------

Ventilation du chiffre d'affaires net (K€)	31/12/2004
Ventes de maisons et de terrains	263 221
Prestations de services	3 520

Résultat financier

Les éléments significatifs du compte de résultat financier sont représentés par :

- Les intérêts et charges assimilés sur les emprunts et dettes financières 557 K€,
- Des produits d'escomptes de règlement pour 1 053 K€.

Détail des charges et produits exceptionnels (K€)	Charges	Produits
Cession d'immobilisations	234	327
Provisions risques	3	
Pénalités sur marché	83	
Litiges		
Régularisation comptes de passif		103
Divers	87	180
TOTAL	407	610

Intégration Fiscale

Liste des filiales intégrées fiscalement

Société	Siret
Maisons France Confort	9 572 031 400 012
FC Promotion	31 754 209 000 020
FC Pacara	41 330 812 300 012
OC Résidences	32 825 267 100 024
Maisons de L'avenir	32 962 626 100 021
Maisons de L'avenir Loire Atlantique	44 459 317 200 018
Maisons de L'avenir Loire Commercialisation	34 869 076 900 024
Foncière MFC	42 122 198 700 017
MJB	40 448 149 100 029
GHPA	34 912 469 300 012
Maisons BERVAL	34 827 938 100 019

Economie d'impôt réalisée par le groupe	IMPACT EN K€
Économie liée à la quote part de frais et charge sur remontée de dividendes	131
Charge liée à la contribution sociale	122
Économie nette	9

Charge d'impôt théorique et charge d'impôt au compte de résultat	Montant en K€
Impôt comptabilisé	6 537
Retraitement Organic	-44
Retraitement participation	-24
Retraitement provisions pour annulation	14
Autres retraitements (provisions non déductibles...)	-40
Charge théorique	6 443

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2004

Mesdames, Messieurs,

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 2004, 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.

2. Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière, ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les entreprises comprises dans la consolidation.

3. Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L. 225-235 du Code de Commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

Comme indiqué dans la note II-2-4 de l'annexe aux comptes consolidés intitulée « Créances clients », le groupe Maisons France Confort comptabilise son chiffre d'affaires et son résultat selon la méthode préférentielle à l'avancement.

Cette méthode implique l'utilisation d'estimations, en particulier dans la détermination du résultat à terminaison des chantiers en-cours.

Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des processus mis en place par le groupe et à apprécier les données et hypothèses sur lesquelles se fondent ces estimations. Nous nous sommes assurés du caractère raisonnable des estimations retenues.

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 l'opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

4. Vérification spécifique

Nous avons également procédé 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.

ALENCON, le 9 Mai 2005

Les Commissaires aux Comptes

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.

SOCOGE

Thierry LEFEVRE
Associé

Yves GOUHIR
Associé

Alain MUELLE
Associé

COMPTES SOCIAUX AU 31 DÉCEMBRE 2004

BILAN ACTIF

BILAN ACTIF (en K€)	Montant Brut	Amortissement provision	Montant net 2004	Montant net 2003	Montant net 2002
Capital souscrit non appelé					
Immobilisations incorporelles					
Frais d'établissement					
Frais de recherche					
Concessions, brevets et marques	427	422	5	4	31
Fonds commercial	1 165	34	1 132	132	132
Autres immobilisations incorporelles					
Acomptes et avances					
Immobilisations corporelles					
Terrains	866	105	761	788	789
Constructions	3 084	2 055	1 029	1 232	1 278
Installations techniques	338	275	62	44	61
Autres immobilisations corporelles	2 035	1 447	588	526	608
Immobilisations corporelles en cours	13		13	30	42
Acomptes et avances					
Immobilisations financières					
Titres de participation	18 587		18 587	15 812	11 710
Créances sur participations					
Autres titres immobilisés					
Prêts					
Autres immobilisations financières	76		76	70	69
ACTIF IMMOBILISE	26 591	4 338	22 253	18 638	14 720
Stocks et en-cours					
Matières premières, approvisionnements	304		304	660	714
En-cours de production de biens	52		52	83	83
En-cours de production de services					
Produits intermédiaires et finis					
Marchandises					
Avances et acomptes					
Créances					
Clients	89 130	887	88 243	72 083	67 666
Autres créances	21 892	164	21 728	19 244	15 466
Capital souscrit et appelé, non versé					
Divers					
Valeurs mobilières de placement	14 886		14 886	7 189	4 522
(dont actions propres : 710K€)	2 946		2 946	4 216	2 641
Disponibilités					
Comptes de régularisation					
Charges constatées d'avance	20 639		20 639	18 054	15 925
ACTIF CIRCULANT	149 849	1 051	148 798	121 529	107 017
TOTAL ACTIF	176 440	5 389	171 051	140 167	121 737

COMPTES SOCIAUX AU 31 DÉCEMBRE 2004

BILAN PASSIF

BILAN PASSIF (en K€)	2004	2003	2002
Capital social dont versé : 1 250 K€	1 250	1 250	1 250
Prime d'émission	6 752	6 752	6 752
Ecart de réévaluation groupe			
Réserve légale	125	125	125
Réserves statutaires et contractuelles			
Réserves réglementées	52	52	52
Autres réserves	14 000	10 000	6 811
Report à nouveau	260	485	686
RESULTAT de l'exercice	10 250	6 074	4 598
Subventions d'investissement			
Provisions réglementées			
TOTAL CAPITAUX PROPRES	32 689	24 738	20 274
Produits émissions titres participatifs			
Avances conditionnées			
AUTRES FONDS PROPRES	0	0	0
Provisions pour risques	1 657	919	756
Provisions pour charges		71	75
TOTAL PROV RISQUES ET CHARGES	1 657	990	831
Emprunts obligataires convertibles			
Autres emprunts obligataires			
Emprunts et dettes financières ets de crédit	5 695	7 097	4 560
Emprunts et dettes financières diverses	3 681	3 867	3 599
Avances et acomptes clients	67 967	55 588	48 625
Dettes fournisseurs et cptes rattachés	39 227	32 267	29 711
Dettes fiscales et sociales	18 988	14 718	13 511
Dettes s/immob et cptes rattachés	475		
Autres dettes	662	897	626
Produits constatés d'avance	10	5	
TOTAL DETTES	136 705	114 439	100 632
TOTAL PASSIF	171 051	140 167	121 737

COMPTES SOCIAUX AU 31 DÉCEMBRE 2004

COMPTE DE RÉSULTAT

COMPTE DE RESULTAT (en K€)	Exercice 2004	Exercice 2003	Exercice 2002
PRODUITS D'EXPLOITATION			
- Ventes de marchandises FRANCE			
- Production vendue de biens FRANCE	150 245	134 797	120 777
- Production vendue de services FRANCE	3 439	3 555	3 603
CHIFFRE D'AFFAIRES NET	153 684	138 352	124 380
- Production stockée	-31		-10
- Production immobilisée		34	114
- Subvention d'exploitation			
- Reprises sur amort. prov. et transf. de charges	1 167	720	413
- Autres produits	113	166	192
PRODUITS D'EXPLOITATION	154 933	139 272	125 089
- Achats de marchandises			
- Variation stock de marchandises			
- Achats de matières premières	26 879	23 237	20 854
- Variation stock de matières premières	357	53	43
- Autres achats et charges externes	105 758	97 058	86 870
- Impôts et taxes	909	749	680
- Salaires et traitements	8 309	7 895	6 972
- Charges sociales	5 273	4 866	4 266
- Dotations aux amortissements sur immobilisations	472	499	469
- Dotations aux provisions sur immobilisations			
- Dotations aux provisions sur actif circulant	428	401	407
- Dotations aux provisions risques et charges	1 512	584	193
- Autres charges	277	377	232
CHARGES D'EXPLOITATION	150 174	135 719	120 986
RESULTAT D'EXPLOITATION	4 759	3 553	4 103
Bénéfice attribué ou perte transférée			
Perte supportée ou bénéfice transféré			
OPERATIONS EN COMMUN	0	0	0
TOTAL PRODUITS FINANCIERS	8 413	4 814	3 285
TOTAL CHARGES FINANCIERES	424	409	361
RESULTAT FINANCIER	7 989	4 405	2 924
RESULTAT COURANT avant impôt	12 748	7 958	7 027
TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS	216	2	28
TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES	558	265	962
RESULTAT EXCEPTIONNEL	-342	-263	-934
Participation des salariés	367	299	294
Impôt dus sur les bénéfices	1 788	1 322	1 201
TOTAL PRODUITS	163 562	144 088	128 402
TOTAL CHARGES	153 311	138 014	123 804
BENEFICE	10 251	6 074	4 598

COMPTES SOCIAUX AU 31 DÉCEMBRE 2004

RÉSULTAT DES CINQ DERNIERS EXERCICES

NATURE DES INDICATIONS (en €)	EXERCICE 2000	EXERCICE 2001	EXERCICE 2002	EXERCICE 2003	EXERCICE 2004
I. Capital en fin d'exercice					
Capital social	150 000,00	1 250 000,00	1 250 000,00	1 250 000,00	1 250 000,00
Nombre des actions ordinaires existantes	2 312 531,00	2 312 531,00	2 312 531,00	2 312 531,00	2 312 531,00
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					
II. Opérations et résultats de l'exercice					
Chiffre d'affaires hors taxes	92 731 697,00	109 329 915,68	124 380 068,40	138 351 830,00	153 684 394,00
Résultat avant impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	3 611 575,15	6 976 110,63	6 914 472,47	8 438 475,00	13 697 577,00
Impôts sur les bénéfices	713 197,97	1 291 798,70	1 200 750,00	1 322 101,00	1 788 432,00
Participation des salariés due au titre de l'exercice	137 749,58	340 420,94	293 791,00	298 820,00	367 467,00
Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	2 064 020,51	4 600 126,69	4 598 203,06	6 073 717,00	10 250 550,00
Résultat distribué	1 086 890,30	1 248 766,74	1 641 897,01	2 312 531,00	4 046 929,00
III. Résultats par action					
Résultat après impôts, participation des salariés mais avant dotations aux amortissements et provisions	1,19	2,31	2,34	2,94	4,99
Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	0,89	1,99	1,99	2,62	4,43
Dividende attribué à chaque action (a)	0,47	0,54	0,71	1,00	1,75
IV. Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	246	270	318	344	355
Montant de la masse salariale de l'exercice	5 273 590,95	5 837 512,21	6 971 858,00	7 894 674,00	8 308 574,00
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, oeuvres sociales, etc.)	3 119 633,21	3 610 400,07	4 266 657,00	4 865 834,00	5 273 221,00

a) Préciser, le cas échéant, par catégorie, s'il s'agit d'un dividende brut ou net.

ANNEXE AUX COMPTES SOCIAUX AU 31 DÉCEMBRE 2004

La présente annexe se rapporte au bilan avant répartition clos au 31 décembre 2004. L'exercice a une durée de 12 mois. Les notes et tableaux présentés ci-après font partie intégrante des comptes annuels.

1. FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

1-1. Acquisition de la Société Maisons Horizon

Le 29 septembre 2004, la société Maisons France Confort a fait l'acquisition de la société Maisons Horizon. Notre société détient la totalité de 3 200 actions composant le capital.

Les chiffres clés en 2004 sont les suivants :

Capitaux propres	1 552 K€
Chiffre d'affaires	13 784 K€
Résultat net	994 K€

1-2. Acquisition de la marque Maison de Manon

Le 06 janvier 2004, la société Maisons France Confort a fait l'acquisition de la marque Maison de Manon

1-3. Augmentation de capital MJB 18

Maisons France Confort a acquis 100 % des titres MJB 18 à sa création en décembre 2003 et a participé à une augmentation de capital pour un montant de 300 K€ en juillet 2004.

2. PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base : continuité de l'exploitation, indépendance des exercices, conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels. La méthode de base généralement retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Précisions sur la méthode comptable retenue pour la valorisation des travaux en cours :

Conformément à la méthode préférentielle, nous appréhendons la marge sur nos constructions de maisons individuelles à mesure de l'avancement des travaux.

Il a été procédé à l'enregistrement en chiffre d'affaires des travaux en fonction de leur degré d'avancement. Ce montant des travaux non facturés est constaté à l'actif du bilan au compte 417 « Créances sur travaux non encore facturables ».

Le taux de marge retenu pour valoriser les travaux non facturables est le taux de marge alloué à l'origine. Ce taux est un taux moyen calculé région par région et il est retraité de l'écart constaté entre le taux de marge alloué et le taux de marge réalisé sur les réceptions des douze derniers mois.

2-1. BILAN ACTIF

2-1-1. Immobilisations incorporelles.

- Les marques, procédés, droits et valeurs similaires sont enregistrés à leur coût d'acquisition. 18 K€. Les amortissements sont calculés suivant le mode linéaire sur une durée de 1 an.

- Fonds Commercial

Les fonds de commerce exploités sont les suivants :

- BENOIT CONSTRUCTION, a été acquis en 1991 pour :	1,5 K€
- Marque JFR a été acquis en 1993 pour :	7,6 K€
- NEW ART a été acquis en 1993 pour :	18 K€
- Fonds de commerce et marque BALENCY ont été acquis en 1994 pour :	53 K€
- Fonds de commerce DEMEURES JACQUES JULLIEN acquis en 1999 pour :	15 K€
- Marque MAISON DE MANON acquis en 2004	1 000 K€

La marque Maison de Manon a été acquise en janvier 2004. La valeur a été déterminée en fonction d'un nombre de ventes à réaliser avec cette marque, ainsi à l'absence des ventes requises, une dépréciation sera constatée.

- Droit au bail

Les droits au bail ont été acquis pour l'exploitation des locaux commerciaux de :

- CAEN	23 K€
- ORLEANS	35 K€
- MOISSELLES	11 K€

- Les fonds commerciaux et droits aux bail sont enregistrés à leur coût d'acquisition. Une provision est éventuellement comptabilisée en fonction de leur valeur réelle.

- Les marques New Art et Demeures Jacques Julien, n'étant plus utilisées actuellement, sont dépréciées pour un montant 33 K€

2-1-2. Immobilisations corporelles.

Les immobilisations corporelles figurent au bilan pour les coûts d'acquisition.

- Les principaux investissements réalisés au cours de l'exercice sont notamment représentés par :

Nature des imobilisations	Montant en K€	
	Investissements directs	Crédit-bail
Constructions	64	
Matériels et outillages	42	
Installations générales	12	
Matériel de transport	24	
Matériel de bureau et informatique	311	
Travaux en cours	47	

2-1-3. mmobilisations corporelles. Amortissements pour dépréciation

Les amortissements sont calculés suivant le mode linéaire sur la durée de vie estimée des immobilisations.

Types d'immobilisations	Mode	Durée
Constructions	Linéaire	20 à 33 ans
Agencements des constructions	Linéaire	10 ans
Aménagements des installations	Linéaire	4 à 10 ans
Matériel et outillage	Linéaire	4 à 8 ans
Installations générales	Linéaire	5 ans
Matériel de transport	Linéaire	3 à 8 ans
Matériel de bureau	Linéaire	3 à 5 ans
Mobilier de bureau	Linéaire	5 à 10 ans

2-1-4. Liste des filiales et participations

La valeur brute comptable des participations est constituée par le coût d'achat hors frais accessoires.

A chaque fin d'exercice, la société détermine la valeur d'utilité de ces participations en ajoutant aux capitaux propres de la filiale un multiple des résultats enregistrés au cours des derniers exercices.

Lorsque la valeur d'utilité de la participation à la clôture de l'exercice est inférieure à la valeur brute comptable, une provision est constituée du montant de la différence.

Les acquisitions de toutes les filiales du groupe MFC ont été réalisées à pris ferme et définitif à l'exception de la société Maisons Horizon. Ces acquisitions prévoyaient néanmoins une garantie de passif. Aucune garantie de passif n'a été activée à ce jour.

Tableau des filiales et participations en K€ :

Renseignements détaillés sur chaque filiale et participation	Capital	Capitaux propres autres que capital	Quote-part du capital détenu %	Valeur comptable des titres détenus		Prêts et avances consentis par la société et non encore remboursés	Montant des cautions et avals donnés par la société	Chiffre d'affaires H.T. du dernier exercice	Résultat du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice
				Brute	Nette					
Filiales (détenues à + de 50-%)										
Sarl FC Promotion	60	860	100,00	40	40			7 021	611	553
Sarl FC PACARA	60	722	100,00	38	38			8 201	709	360
Snr Foncière Résidences	15	30	99,00	15	15	3 272		5 336	4	-
S.A. Maisons de l'Avenir	600	3 180	99,97	3 659	3 659			36 144	2 588	2 182
S.A. OC Résidences	600	3 255	99,96	3 810	3 810			28 208	1 622	1 424
Maisons BERVAL	600	1 202	99,97	2 527	2 527			10 072	891	901
GHPA	371	850	100,00	1 616	1 616			10 551	410	287
MJB	180	2 810	100,00	4 100	4 100			11 957	1 296	1 695
MJB 18	3000	1	100,00	300	300			384	1	-
Maisons Horizon	50	1 503	100,00	2 475	2 475			13 784	994	-
Sous total	2 836	14 413	996,91	18 580	18 580	3 272		131 658	9 126	7 402
Participations (détenues entre 10 et 50%)										
Sarl Gephimo (1)	8	15	37,50	3	3	108		1 269	6	

(1) Les chiffres communiqués sont ceux du 31 décembre 2003.

Dans le compte dette sur immobilisations figure le versement restant à effectuer sur l'acquisition des titres Maisons Horizon à hauteur de 475 K€

2-1-5. Eléments relatifs aux filiales et participations relevant de plusieurs postes de bilan en K€

NATURE	Montant concernant les entreprises liées
BILAN ACTIF	
Clients	123
Autres créances	5 529
Fournisseurs	841
BILAN PASSIF	
Emprunts et Dettes financières diverses	2 782
Fournisseurs	8 242
Autres dettes	294
COMPTE DE RESULTAT	
Charges financières	108
Dividendes	7 402
Intérêts C/C	137

2-1-6. Titres de participation : Variations de l'exercice

Achat des 3 200 actions Maisons Horizon soit 100 %
Souscription à l'augmentation de capital de MJB 18 (300 K€).

2-1-7. Evaluation des stocks

Les stocks de matières premières et matériaux sont évalués au dernier prix d'achat connu.

2-1-8. Evaluation des en cours

Les « en cours » correspondent aux « en cours » de production de l'atelier menuiserie valorisés au coût direct (matière première majorée de la main d'œuvre directe).

2-1-9. Créances clients

L'exigibilité de toutes les créances de l'actif circulant est inférieure à un an.

Les créances clients incluent la valorisation de l'avancement des travaux en cours de réalisation. Afin de respecter les règles comptables de non compensation des dettes et des créances, les acomptes clients relatifs aux mêmes chantiers sont comptabilisés au passif en acomptes et avances reçus.

La position des comptes au 31/12/2004 en K€ est la suivante :

Créances s/travaux non facturables	81 081 K€
Avances et acomptes	- 67 967 K€
Montant net	13 114 K€

Les créances clients sont valorisées à leur valeur nominale. Une provision pour dépréciation est comptabilisée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

2-1-10. Valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement sont comptabilisées à leur coût d'acquisition. Une provision pour dépréciation est pratiquée lorsque la valeur liquidative est inférieure au coût d'acquisition. Les valeurs mobilières de placement ont fait l'objet d'un achat-vente le 30 décembre 2004. La valeur qui figure au bilan correspond donc à leur valeur réelle, à l'arrêté des comptes.

- Actions propres :	243 K€
- SICAV Monétaires	14 414 K€
Total	14 657 K€

2-1-11. Actions propres

Evolution du nombre d'actions propres sur l'exercice

	31/12/03	+	-	31/12/04
Actions propres	17 435	0	0	17 435

Il s'agit d'actions détenues pour assurer la régulation des cours.

Evaluation des titres détenus au 31/12/2004 : 1 127 K€ au coût moyen d'achat du mois de décembre 2004

2-1-12. Contrat de liquidité

La société a mis en place un contrat de liquidité avec le groupe CIC en vue de favoriser la liquidité des transactions. La quote-part dans ce compte de MFC est de 60 %.

Au 31/12/2004, le contrat de liquidité possède 1 620 actions Maisons France Confort valorisées pour un montant de 105 K€ pour notre quote part.

De la quote-part du résultat du fond au 31/12/2004 revenant à Maisons France Confort, il ressort un bénéfice latent de 147 K€.

2-1-13. Autres Créances

(En K€)	31/12/04	Note
Fournisseurs débiteurs	1 188	(a)
Personnel et Organismes sociaux	168	
TVA	14 956	
Groupe et associés	4 756	
Débiteurs divers	825	(b)
Poste brut	21 893	
Dépréciation débiteurs	-164	
Poste net	21 729	

(a) Le poste fournisseurs débiteurs se décompose comme suit au 31/12/2004 :

RRR et avoirs à obtenir sous-traitants	129
RRR à obtenir filiales de commercialisation	841
Fournisseurs débiteurs	218
	<hr/>
	1 188

(b) Créances diverses. Dont :

Commissions Dossiers MBA	177	(Provisionnée à 100%)
Créances sur agences	69	
Réservation parcelles	391	
Charges de déboursés / chantiers non démarrés	188	
	<u>825</u>	

2-1-14. Charges constatées d'avance

(en K€)	31.12.2004	31.12.2003
CCA techniques	2 432	2 245
CCA commerciales	17 801	15 500
CCA autres	405	308
Total	20 639	18 053

Elles correspondent :

- aux frais commerciaux engagés lors de la vente d'une maison. Ils sont intégrés aux charges de l'entreprise à mesure de l'avancement des travaux.
- aux frais techniques de bureau d'étude, nécessaires à l'obtention des permis de construire qui sont intégrés aux charges selon une méthode identique à celle décrite ci-dessus.

L'activation de ces charges est justifiée par l'existence d'un carnet de commandes de maisons dont la réalisation s'échelonne au cours des deux exercices suivants et par la connaissance du degré d'avancement des chantiers selon le rapport déboursés engagés/déboursés alloués.

2-2. Bilan passif

2-2-1. Capital

Le capital est composé de 2 312 531 actions de 0,54 € de valeur nominale.

2-2-2. Tableau de variation des capitaux propres

ELEMENTS	MONTANTS
Situation au 31/12/2003	24 737
Distribution de dividendes	-2 312
Annulation des dividendes perçus sur actions propres et contrat de liquidité	14
Résultat	10 250
Situation au 31/12/2004	32 689

2-2-3. Accroissement et allègements de la dette future d'impôts (en K€)

L'impôt payé d'avance au titre des charges non déductibles l'année de leur comptabilisation se décompose comme suit :

Base

- Organic	244
- Participation des salariés	<u>367</u>
- Taux d'imposition : 34,33 %	611
- Allègement de la dette future d'impôts	210

2-2-4. Provisions pour risques et charges

La Société répond au règlement du CRC n°2000-06 relatif à la nouvelle définition des passifs.

2-2-4-1. Provision pour risques

Evolution des provisions pour risques :

	31/12/2003	Dotation	Reprise	31/12/2004
Service après-vente	213	574	213	574
Litige	706	938	561	1 083
Total	919	1 512	774	1 657

- Service après-vente :

Une provision de 574 K€ au titre du service après-vente est calculée en fonction du coût historique pondéré du service après vente constaté au cours des deux derniers exercices. Le coût obtenu est majoré de l'accroissement d'activité attendu par la société tel que défini dans le budget.

- Litiges :

Une provision pour litiges est comptabilisée pour un montant de 1 083 K€. Elle est appréhendée chantier par chantier.

2-2-4-2. Provision pour charges

- 13e mois

Evolution des provisions pour charges :

	12/31/03	Dotation	Reprise	12/31/04
Prime 13 ^e mois	71		71	0

Une provision pour 13e mois relative à l'année 1993 à payer aux salariés lors de leur départ a été comptabilisée pour un montant de 71 K€. Celle ci fait l'objet d'une reprise car les sommes résiduelles ont été versées au 31.12.2004.

2-2-5. Dettes financières (K€)

Rubriques	Total	A + 1 an au plus	Entre 1 an et 5 ans	Plus de 5 ans
Emprunts et établissement de crédit	5695	1977	3718	
Emprunts, dettes financières diverses	3681	3068	613	
	9376	5045	4331	

L'intégralité des emprunts est souscrite à taux fixe et en euros et le taux moyen des emprunts est de 3,06 %.

2-2-6. Autres dettes (K€)

- RRR à accorder filiales :	170 K€
- Assurances :	485 K€
- Autres :	7 K€
	662 K€

3. INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE RESULTAT

3-1. Ventilation du chiffre d'affaires

	Chiffre d'affaires (K€)
Production :	150 244 K€
Prestation de services :	3 440 K€

3-2. Ventilation effectif moyen

Personnel salarié	325
Cadres	30
Total	355

3-3. Rémunération des dirigeants

La rémunération et accessoires, versée aux administrateurs (en K€) s'élève à :

Salaires	220
Prime s/résultat 2003 (versée en 2004)	178
Déplacements	54
Jetons de présence	19
I.D.R	58

La société n'a accordé aucun prêt ou caution aux dirigeants.

3-4. Résultat financier (en K€)

Produits :

- Produits de placements :	348
- Escomptes de règlement pour paiement comptant :	663
- Dividendes filiales	7 402

Charges :

- Intérêts sur emprunt	228
- Intérêts sur participation	71
- Rémunération des comptes intra	108
- Agios bancaires	17

3-5. Résultat exceptionnel (en K€)

Produits :

- Produits exceptionnels sur opérations de gestions	0
- Produits sur cessions immobilisations	216
- Reprise provision pour litiges	0

Charges :

- Charges exceptionnelles sur marchés	68
- Pénalités, amendes	3
- Valeurs comptables des Actifs Cédés	147
- Subvention filiale Foncière Résidences	280
- Subvention filiale MJB 18	60
- Dotations exceptionnelles aux provisions	0
- Autres charges exceptionnelles	0

3-6. Ventilation Impôt sur les bénéfices (K€)

	Résultat courant	Résultat exceptionnel et participation
Résultat avant impôt	12 748	< 342 >
Participation		< 367 >
Impôt de droit commun	<2 031>	243
Résultat après impôt	10 717	< 466 >

Méthode exposée :

Les corrections fiscales ont été reclassées selon leur nature en résultat courant et en résultat exceptionnel.

4. ENGAGEMENTS FINANCIERS

4-1. Intérêts courus sur emprunts

moins d'1 an :	160 K€
de 1 à 5 ans :	136 K€
plus de 5 ans :	Néant

4-2. Crédit bail

Valeur origine	Montant (K€)
Cumul exercices antérieurs	254
Dotation de l'exercice	2
Total	256
Redevances payées	
Cumul exercices antérieurs	257
Exercice	2
Total	259
Redevances restant à payer	
A 1 an au plus	0
A plus d'1 an et 5 ans au plus	-
A plus de 5 ans	-
Total	0
Valeur résiduelle	
A 1 an au plus	0
A plus d'1 an et 5 ans au plus	-
Total	0
Montant pris en charge dans l'exercice	2

4-3. Intégration fiscale

Notre société adhère au régime d'intégration fiscale, conformément à l'article 223A et suivants du C.G.I.
L'impôt dû pour le groupe par la société-mère la S.A Maisons France Confort s'élève à 6 380 K€.
L'impôt comptabilisé dans nos comptes s'élève à 1 788 K€.

Liste des filiales intégrées fiscalement

Société	Siret
Maisons France Confort	9 572 031 400 012
FC Promotion	31 754 209 000 020
FC Pacara	41 330 812 300 012
OC Résidences	32 825 267 100 024
Maisons de L'avenir	32 962 626 100 021
Maison de l'Avenir Commercialisation	34 869 076 900 024
Maisons de l'avenir Atlantique	44 459 317 200 018
Maisons BERVAL	34 827 938 100 019
GHPA	34 912 469 300 012
MJB	40 448 149 100 011

Economie d'impôt réalisée par la société

	Impact en K€
Economie liée à la quote-part de frais et charge sur remontée de dividendes	131
Charge liée à la contribution sociale	122
Autres	25
Economie nette	34

4-4. Engagements pris en matière de retraite

La société externalise l'indemnité de départ en retraite. Le montant des sommes versées au 31/12/2004 capitalisé s'élève à 383 K€ contre un engagement de 353 K€ calculé au titre de 2004.

4-5. Engagement sur les constructions en cours et les maisons vendues

La société s'est engagée à terminer l'intégralité des chantiers en cours (1 356) et à exécuter les travaux sur son portefeuille de commandes (2 102).

Un contrat est souscrit auprès des Garants pour exécuter les travaux en cas de défaillance.

4-6. Nantissements

Nantissement des titres des sociétés acquises : GHPA, Maisons Berval et MJB.

- Montant des sommes dues : 4 383 K€

4-7. Engagements reçus

Maisons France Confort a attribué une subvention à sa filiale "Foncière Résidences" d'un montant de 280K€. Le montant total accordé en 2001, 2002, 2003 et 2004 à cette Société s'élève à 602 K€.

"MJB 18" a bénéficié d'une subvention d'un montant de 60 K€ au titre de 2004

Les subventions sont assorties d'une clause de retour à meilleure fortune.

5. RENSEIGNEMENTS DIVERS

5-1. Identité de la société mère consolidant les comptes de la société

MAISONS FRANCE CONFORT : 2, route d'Ancinnes - 61 000 ALENCON

5-2. Créances et dettes d'impôt différés

Néant

6. NOTES SUR LE BILAN ET LE COMPTE DE RESULTAT

Les chiffres sont présentés en Euros

6-1. Immobilisations

Eléments	Valeur brute début exercice	Acquisitions	Diminutions	Valeur brute Fin exercice
Brevets/concessions/licences	408 804	18 200		427 004
Fonds de commerce, droit au bail	165 407	1 000 000		1 165 407
Total immob incorporelles	574 211	1 018 200		1 592 411
Terrains et agencements	893 076		26 679	866 397
Constructions	3 335 352	63 923	315 735	3 083 540
Matériel et outillage	324 219	41 697	28 458	337 458
Autres immobilisations	1 761 433	394 240	107 969	2 047 704
Total immob corporelles	6 314 080	499 860	478 841	6 335 099
Autres immobilisations financ.	15 882 257	2 783 975	3 023	18 663 209
Total immob financières	15 882 257	2 783 975	3 023	18 663 209
Total général	22 770 548	4 302 035	481 864	26 590 719

6-2. Amortissements

Eléments	Amortiss. début exercice	Dotations	Reprises	Amortiss. fin d'exercice
Brevets/concessions/licences	405 040	16 544		421 584
Fonds de commerce, droit au bail	0			0
Total immob incorporelles	405 040	16 544		421 584
Agencement terrains	105 215	0		105 215
Constructions	2 103 116	147 213	195 593	2 054 736
Matériel et outillage	280 195	23 096	28 153	275 138
Autres immobilisations	1 205 842	285 486	44 045	1 447 283
Total immob corporelles	3 694 368	455 795	267 791	3 882 372
Total général	4 099 408	472 339	267 791	4 303 956

Eléments	Début	Augmentation	Dotations	Fin exerc.
Charges à répartir sur plusieurs exercices	0			0
Prime de remboursement des obligations	0			0

6-3. Provisions inscrites au bilan

Eléments	Montant début exercice	Dotations	Reprises	Montant fin exercice
Prov. pour risques et charges	989 525	1 512 000	844 370	1 657 155
Total	989 525	1 512 000	844 370	1 657 155
Prov. dépréc. immob. financ.	33 539			33 539
Prov. dépréc. stocks	0			
Prov. dépréc. clients	704 514	427 944	245 137	887 321
Autres prov. pour dépréc.	195 387	0	31 647	163 740
Total	933 440	427 944	276 784	1 084 600
Total général	1 922 965	1 939 944	1 121 154	2 741 755
Dont dotations et reprises : d'exploitation				
financières		1 939 944	1 121 154	
Exceptionnelles				
Dont reclassement IS différé				

6-4. Stocks

Eléments	2004		2003	
	Valeur brute	Provisions	Valeur nette	Valeur nette
Matières premières	303 818		303 818	660 542
En cours de production	51 566		51 566	83 131
En cours de services				
Total	355 384		355 384	743 673

6-5. Etat des créances

	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'un an
Autres immobilis. financières	76 089		76 089
Clients	88 243 225	86 154 122	2 089 103
Etat	14 955 658	14 955 658	
Autres créances	6 605 071	6 605 071	
Total	109 880 043	107 714 851	2 165 192

6-6. Charges constatées d'avance

- Charges techniques	2 432 809
- Charges commerciales	17 801 288
- Charges diverses	405 003

6.7 - Capital

	NOMBRE ACTIONS	RESULTAT PAR ACTION
ACTIONS	2 312 531	4,43

6-8. Variation des capitaux propres

ELEMENTS	MONTANTS
SITUATION AU 31 décembre 2003	24 737 563
Augmentation de capital	
Prime d'émission brute	
Frais d'augmentation de capital	
Prime d'émission nette	
Distribution de dividendes	-2 312 531
Annulation dividendes perçus sur actions propres et contrat de liquidité	13 856
Résultat	10 250 550
Variation du périmètre	
SITUATION AU 31 décembre 2004	32 689 438

6-9. Ventilation par échéance des dettes

Éléments	à - 1 an	de 1 à 5 ans	de + 5 ans	TOTAL
Emprunt	1 979 877	3 714 843		5 694 720
Concours bancaire courant et Solde créditeur de banque				
Emprunts et dettes financières diverses	3 070 225	610 543		3 680 768
Avances et acomptes sur commandes	67 966 826			67 966 826
Fournisseurs	39 226 988			39 226 988
Dettes fiscales et sociales	18 988 051			18 988 051
Dettes s/Immobilisations	475 000			475 000
Autres dettes	662 130			662 130
Produits constatés d'avance	10 144			10 144
TOTAL	132 379 241	4 325 386		136 704 627

6-10. Dettes et créances représentées par des effets de commerce

Les dettes représentées par des effets de commerce s'élèvent à 0 €

Les créances représentées par des effets de commerce s'élèvent à 0 €

6-11. Produits à recevoir

Montants des produits à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan	Montants
Clients et comptes rattachés	1 693 127
Autres créances	1 076 723
Trésorerie	1 253
TOTAL	2 771 103

6-12. Charges à payer

Montants des charges à payer inclus dans les postes suivants du bilan	Montants
Emprunts obligataires convertibles	
Emprunts et dettes financières	24 945
Emprunts et dettes financières diverses	34 475
Fournisseurs et comptes rattachés	3 819 030
Dettes fiscales et sociales	1 509 651
Autres dettes	169 575
TOTAL	5 557 676

6-13. Charges et produits constatés d'avance

Eléments	Charges	Produits
Exploitation	20 639 099	10 144
Financiers		
Exceptionnels		
TOTAL	20 639 099	10 144

6-14. Charges à répartir

Eléments	Montant net	Durée d'amortissement
TOTAL	NEANT	

6-15. Dettes garanties par des sûretés réelles

	MONTANT GARANTI
Emprunts obligataires convertibles	
Autres emprunts obligataires	
Emprunts et dettes auprès des ets de crédit	4 350 000*
Emprunts et dettes financières diverses	
TOTAL	4 383 000

*Nantissement des titres acquis

6-16. Engagements financiers

	MONTANTS
Effets escomptés non échus	
Cautions données auprès des établissements de crédit	
Engagements en matière de pensions et retraites	(*)
Engagements en matière de crédit-bail	
Intérêts non courus, non échus sur emprunts et sur crédit-bail et immeubles retraités	295 917
TOTAL	295 917

(*) : Le montant des droits qui seraient acquis par les salariés au titre de l'indemnité de départ en retraite ont été versés à un organisme extérieur chargé de sa gestion au cours de l'exercice 2000.

RAPPORT GÉNÉRAL

DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

SUR LES COMPTES SOCIAUX (EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2004)

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2004, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société Maisons France Confort S.A., tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications spécifiques et les informations prévues par la loi.

Les comptes annuels 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 annuels

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 annuels 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 annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

2. Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L.225-235 du Code de Commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

Comme indiqué dans la note 2 de l'annexe aux comptes annuels intitulée « Principes, règles et méthodes comptables » votre société comptabilise son chiffre d'affaires et son résultat selon la méthode préférentielle à l'avancement.

Cette méthode implique l'utilisation d'estimations, en particulier dans la détermination du résultat à terminaison des chantiers en cours.

Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des processus mis en place par la société Maisons France Confort et à apprécier les données et hypothèses sur lesquelles se fondent ces estimations. Nous nous sommes assurés du caractère raisonnable des estimations retenues.

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

3. Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes professionnelles applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Conseil d'Administration et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Alençon le 9 mai 2005

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.

SOCOGEC

Thierry LEFEVRE
Associé

Yves GOUHIR
Associé

Alain MUELLE
Associé

RAPPORT SPÉCIAL

DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES (EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2004)

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Conventions autorisées au cours de l'exercice

En application de l'article L. 225-38 du Code de Commerce, nous avons été avisés des conventions qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre Conseil d'Administration.

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

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

Le Conseil d'Administration du 7 octobre 2005 a décidé le versement d'une aide à deux sociétés filiales.

- Personnes concernées :

Société Foncière résidences et M.J.B.18.

- Nature et objet :

Aide financière visant à atteindre l'équilibre des comptes de l'exercice clôturé au 31 décembre 2004.

- Modalités :

Versement fin décembre 2004 d'aides assorties d'une clause de retour à meilleure fortune, considérée atteinte dès reconstitution des capitaux propres par les deux sociétés concernées.

Les montants suivants ont été versés :

Foncière Résidences :	280 000 €
M.J.B. 18	60 000 €.

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

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

- Nature et objet :

Rente viagère en contrepartie d'une acquisition immobilière antérieure.

- Modalités :

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

Alençon le 9 mai 2005

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.

SOCOGEC

Thierry LEFEVRE
Associé

Yves GOUHIR
Associé

Alain MUELLE

RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

SUR L'ORDRE DU JOUR EN MATIÈRE EXTRAORDINAIRE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE À CARACTÈRE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 26 MAI 2005

Se reporter au Rapport du Conseil d'Administration à l'Assemblée Générale Mixte à Caractère Ordinaire et Extraordinaire du 26 mai 2005 incluant le rapport de gestion du groupe et le rapport sur les résolutions à caractère extraordinaire (pages 22 à 37)

AUTRES INFORMATIONS

Réglementation Professionnelle

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En tant que vendeur 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).

En tant que constructeur, MAISONS FRANCE CONFORT est également tenu de respecter les dispositions de la loi Neiertz faisant bénéficier chaque client d'une faculté de rétractation.

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 des 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^{er} 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».

Les aides

Les aides à la pierre

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^{er} 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 «prêt à 0 %».

Ces prêts (environ 100 000 par an dans le secteur du neuf) dynamisent depuis plusieurs années le secteur de la maison individuelle, malgré une baisse des allocataires pour ce type de prêt constatée en 2004.

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

Les aides à la personne

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

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

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

Les financements administrés

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

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

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

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

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

Remboursables chaque mois, ces prêts s'étalent sur une période de 2 à 20 ans, voire 30 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^{er} 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.

TABLEAU RECAPITULATIF ACTUALISE DU DISPOSITIF

Entrée en vigueur	Applicable dans le cadre du vote de la loi DDUHC, avec date d'effet rétroactive au 3 avril 2003 notamment pour certaines mesures réglementaires.
Bénéficiaire	Personnes physiques qui réalisent des investissements locatifs directement ou par l'intermédiaire de sociétés non soumises à l'IS (SCI, SCPI...)
Logements concernés	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.
Durée minimale de la location	Location d'un logement neuf : 9 ans
Ressources du locataire	Pas de plafonds de ressources
Montant du loyer	Plafonds de loyer fixés à 90 % du loyer du marché dans le logement neuf dans les zones tendues.
Zones d'application des plafonds de loyers	3 zones : Zone A = Grande agglomération Parisienne, Côte d'Azur, Pays genevois (18,47 €/m ²) Zone B = Ile de France hors zone A, agglomérations + 50.000 Hab et certaines zones littorales et frontalières (12,83 €/m ²) Zone C = reste du territoire (9,23 €/m ²)
Régime fiscal	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.

L'impact de ces mesures fiscales a été particulièrement important pour les secteurs collectif et individuel groupés qui ont profité de ces mesures et plus spécialement à la fin du dispositif Périssol où de nombreux dossiers ont été déposés.

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 est un marché appelé à se développer dans les prochaines années et MAISONS FRANCE CONFORT entend développer cette niche de marché et a proposé fin 2002, un catalogue Maison Locative sur la région Midi-Pyrénées.

- Contrairement aux appartements (surtout les studios et les F2), il y a un important déficit d'offre par rapport à la demande potentielle des maisons en location (75 % des ménages français préfèrent louer un habitat individuel. Mais l'offre en locatif neuf est à 75 % formée de logements collectifs).

- Et il y a une ouverture de l'intérêt pour ce type d'investissement. Les rendements des autres types d'épargne diminuent alors que «le dispositif ROBIEN» améliore considérablement celui de l'investissement locatif dans le neuf.

A côté du marché des accédants à la propriété, ce marché de l'investissement locatif est donc pour les prochaines années, et grâce à l'amélioration récente, une opportunité à saisir par les constructeurs de maisons individuelles, si le dispositif perdure.

Facteur de risques

Risques liés aux conditions macroéconomiques

Cyclicité de l'activité

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

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

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

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

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

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

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

Risque 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 14).

Risques réglementaires

Dans la conduite de son activité, MAISONS FRANCE CONFORT est tenu de respecter de nombreuses réglementations qui ont tendance à se complexifier. 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.

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

Risques d'une pénurie foncière

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

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

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

On assiste depuis 2 ans à un déplacement de la clientèle des primo accédants vers des petites agglomérations périphériques aux grandes villes. Aujourd'hui (source enquête développement construction juin 2004) 64 % des maisons (en diffus) sont réalisées dans des communes de moins de 5000 habitants et 13 % dans des communes de 5000 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 565 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 une 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 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^{er} novembre 2004 de fournir une garantie de paiement aux sous-traitants est également un atout supplémentaire.

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 provisions annuelles pour clients douteux sont de l'ordre de 300 K€/an soit moins de 0,20 % du chiffre d'affaires.

Risques de taux

La Société n'ayant pas d'engagement ni d'activité internationale n'a pas de risque de change à prendre en compte. Les engagements financiers sont faibles et contractés à taux fixe, de sorte que le risque de taux est inexistant.

Autres risques

- 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.

On ne peut exclure dans le cadre d'opérations de lotissement que ce risque puisse toutefois exister.

- Risques sur actions K€

	Actions Propres	Contrat de Liquidité	Total
Position à l'actif	243	228	471
Position réelle : Base du cours au 31.12.04 (67 €)	1 168	376	1 544

- Risques de liquidité

Les emprunts sont contractés à taux fixe.

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

- Risques d'annulations de commandes

Ce risque est provisionné dans les filiales de commercialisation sur une base de taux d'annulation calculé annuellement en fonction des annulations observées au cours de l'exercice précédent.

Assurances et Couverture des Risques

Description des assurances souscrites par le groupe MFC

Au 1^{er} janvier 2005, les assurances souscrites par le Groupe sont les suivantes :

- Garantie de remboursement d'acompte : Déplafonné chez le principal garant - plafond de 1 à 2,3 M€ chez les autres garants
- Garantie de livraison : Déplafonné chez le principal garant – plafond de 17 à 46 M€ chez les autres garants
- Assurance dommages ouvrage : Valeur reconstruction, sans plafond
- Tous risques chantiers: Plafond 120 K€ par sinistre
- Assurance responsabilité décennale : 277 K€ par sinistre
- Assurance responsabilité civile : Plafond 8 300 K€ par sinistre
- Flotte Automobile : Tous Risques avec franchise 0,2 K€
- Assurance marchandises transportées : 15 K€ par sinistre
- Tous risques informatiques : 1 055 K€
- Multirisques professionnelles notamment risques industriels : Plafond 7 586 K€ pour le site d'Alençon

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

Le montant global des primes, payé par le Groupe, s'est élevé en 2004 à 2 608 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.

Litiges et faits exceptionnels

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

Propriété intellectuelle

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

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

Dénomination sociale (article 2 des statuts)

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

Siège social

2, route d'Ancinnes – 61000 Alençon

Forme juridique

Société Anonyme de droit français à Conseil d'Administration régie par les articles L 210 – 1 à L 248 – 1 du Code de Commerce et le décret du 23 mars 1967.

La Société, initialement constituée en 1919 en société en nom collectif a été transformée en Société à Responsabilité Limitée le 2 janvier 1950, puis en Société Anonyme le 1^{er} 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^{er} mai 2078, sauf cas de prorogation ou de dissolution anticipée décidée par l'Assemblée Générale Extraordinaire.

Objet social (article 3 des statuts)

La Société a pour objet :

- le commerce de tous matériaux de construction,
- la conception, la commercialisation, la fabrication, l'exécution de tous corps d'état, la coordination, la maîtrise d'œuvre de maisons individuelles en diffus, promotion ou vente en l'état futur d'achèvement; ainsi que tous bâtiments en général,
- l'achat, l'aménagement, la rénovation et la revente de tous terrains et immeubles,
- la prestation de services et l'activité de conseils en informatique, l'exploitation de sites en réseau liée aux activités précitées,

- et généralement, toutes opérations commerciales, industrielles et financières, mobilières et immobilières se rattachant même indirectement audit objet et pouvant contribuer à son développement, le tout dans la mesure où les dispositions légales en vigueur peuvent le permettre.

Registre du commerce et des sociétés

095 720 314 RCS Alençon

Code NAF

452 A

Lieu où peuvent être consultés les documents et renseignements relatifs à la Société

Les statuts, comptes et rapports, procès-verbaux d'assemblées générales peuvent être consultés au siège social de la société MAISONS FRANCE CONFORT.

Exercice social (article 17 des statuts)

L'exercice social commence le 1^{er} janvier et finit le 31 décembre.

Franchissement de seuils

A l'exception des seuils légaux définis par l'article L 233-7 du Code de Commerce, la Société n'a pas prévu de seuils statutaires à déclarer.

Répartition statutaire des bénéfices (article 18 des statuts)

La différence entre les produits et les charges de l'exercice, après réduction des amortissements et des provisions, constitue le bénéfice ou la perte de l'exercice.

Sur le bénéfice diminué, le cas échéant, des pertes antérieures, il est prélevé cinq pour cent pour constituer le fonds de réserve légale. Ce prélèvement cesse d'être obligatoire lorsque le fonds de réserve a atteint une somme égale au dixième du capital social. Il reprend son cours lorsque, pour une cause quelconque, la réserve est descendue au-dessous de ce dixième.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice diminué des pertes antérieures et du prélèvement prévu ci-dessus et augmenté des reports bénéficiaires.

Ce bénéfice est à la disposition de l'Assemblée Générale qui, sur proposition du Conseil d'Administration, peut, en tout ou partie, le reporter à nouveau, l'affecter à des fonds de réserve généraux ou spéciaux, ou le distribuer aux actionnaires à titre de dividende.

En outre, l'Assemblée peut décider la mise en distribution des sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition ; en ce cas, la décision indique expressément les postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués. Toutefois, le dividende est prélevé par priorité sur le bénéfice distribuable de l'exercice.

L'écart de réévaluation n'est pas distribuable ; il peut être incorporé en tout ou partie au capital.

L'Assemblée a la faculté d'accorder à chaque actionnaire pour tout ou partie du dividende ou des acomptes sur dividendes mis en distribution une option entre le paiement, en numéraire ou en actions, des dividendes ou des acomptes sur dividendes.

Titres au porteur identifiables (article 9 des statuts)

La Société est en droit de demander à la SICOVAM à tout moment, conformément aux articles L 228-2 et L 228-3 du Code de Commerce, contre rémunération à sa charge, le nom, ou s'il s'agit d'une personne morale, la dénomination, la nationalité et l'adresse du détenteur de titres conférant immédiatement ou à terme le droit de vote dans ses propres assemblées d'actionnaires, ainsi que la quantité de titres détenue par chacun d'eux et, le cas échéant, les restrictions dont les titres peuvent être frappés.

Assemblées générales

Les assemblées d'actionnaires sont convoquées et délibèrent dans les conditions prévues par la loi et les règlements.

Elles sont réunies au siège social ou en tout autre lieu du même département.

Tout actionnaire a le droit de participer aux assemblées générales ou de s'y faire représenter, quel que soit le nombre de ses actions, dès lors que ses titres sont libérés des versements exigibles et inscrits à son nom depuis cinq jours au moins avant la date de la réunion. Le Conseil d'Administration peut réduire ce délai par voie de mesure générale bénéficiant à tous les actionnaires.

Tout actionnaire propriétaire d'actions d'une catégorie déterminée peut participer aux assemblées spéciales des actionnaires de cette catégorie, dans les conditions visées ci-dessus.

Les votes s'expriment soit à main levée soit par appel nominal. Il ne 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 2 312 531 actions ordinaires entièrement libérées. Le nombre total de droits de vote au 31.12.2004 est de 2 312 531 sauf autodétention.

Droits potentiels sur le capital

Il n'existe pas de droits potentiels sur le capital.

Capital autorisé non émis

Autorisations d'émettre

L'Assemblée Générale Mixte du 26 mai 2005 a autorisé le Conseil d'Administration, avec faculté de délégation au président, à procéder pendant une période de 26 mois, à l'émission, en France ou sur les marchés étrangers, soit en francs français, soit en euros, ou de sa contre-valeur en autres monnaies ou unités monétaires de valeurs mobilières donnant accès, immédiat ou à terme, au capital de la Société.

Ces émissions pourront être réalisées avec maintien ou avec suppression du droit préférentiel de souscription et ne pourront donner lieu hors ajustements liés notamment à l'incorporation de bénéfices, réserves ou primes au capital, ou à la réservation des droits de porteurs de valeurs mobilières ou de bons, à une augmentation du capital nominal supérieure à 312 500 €.

Options de souscription

Néant.

Autres titres donnant accès au capital

Il n'y a pas d'autre titre donnant accès au capital de la Société.

Tableau d'évolution du capital social depuis la transformation de MAISONS FRANCE CONFORT en S.A.

Date	Nature de l'opération	Augmentation du capital	Prime d'émission et d'apport	Nombre de titre émis	Montant cumulé du capital social	Nombre d'actions
Exprimés en Francs						
27 novembre 1978	Transformation de la Société (nominal 250 F)	-	-	-	900 000	3 600
8 avril 1981	Incorporation (nominal 250 F)	600 000	-	2 400	1 500 000	6 000
8 avril 1981	Augmentation de capital en Numéraire (nominal 250 F)	1 000 000	-	4 000	2 500 000	10 000
7 novembre 1994	Incorporation (nominal 250 F)	2 500 000	-	10 000	5 000 000	20 000
7 novembre 1994	Augmentation de capital en Numéraire (nominal 250 F)	666 750	333 375	2 667	5 666 750	22 667
7 décembre 1998	Conversion d'OC*	500 000	500 000	2 000	6 166 750	24 667
21 avril 2000	Augmentation de capital par Prélèvement sur la prime d'émission	392 820	-	-	6 559 570	24 667
Exprimés en Euros						
21 avril 2000	Conversion euros (suppression de la référence à la valeur nominale)	-	-	-	1 000 000	1 850 025
21 avril 2000	Augmentation de capital (introduction)	250 000	7 381 349	462 506	1 250 000	2 312 531

* 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.

Répartition du capital et des droits de vote au 31 janvier 2005

La répartition du capital de la société MAISONS FRANCE CONFORT, à la date du 31 janvier 2005, et à la connaissance de la Société, est la suivante :

Actionnaires	Actions		Vote	
	Nombre	%	Nombre	%
MFC PROU-INVESTISSEMENTS***	1 158 600	50,10	1 158 600	50,58
Patrick VANDROMME	37 168	1,61	37 168	1,62
Pascal VANDROMME	[63 350 (NP)]*	[2,74 (NP)]	[63 350(NP)]*	[2,77(NP)]
Aline VANDROMME	[88 350 (NP)]*	[3,82 (NP)]	[88 350(NP)]*	[3,86(NP)]
Jean VANDROMME	151 700 (US)**	6,56 (US)	151 700(US)	6,63 (US)
BTP CAPITAL INVESTISSEMENT ****	40 000	1,73	40 000	1,75
Public & divers	903 028	39,05	903 028	39,42
Autodétention	22 035	0,95	0	0
TOTAL	2 312 531	100,00	2 290 496	100,00

*NP = nue-propriété

** US = usufruit

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

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

A la connaissance de la société, hormis le CIC, aucun actionnaire autres que ceux mentionnés dans le tableau ci-dessus ne détient plus de 5% du capital ou des droits de vote et il n'existe pas de pacte d'actionnaires.

Le 20 décembre 2004, la société MFC PROUGESTION a déclaré le franchissement à la baisse en capital et en droits de vote des seuils de 5, 10, 20, 33,33 et 50 % par suite de sa disparition du fait de son absorption par la société MFC PROU-INVESTISSEMENTS

- 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	1,63
Salariés de l'entreprise	Inférieur à 1%	Inférieur à 1%

Nombre approximatif d'actionnaires : 2 500.

Evolution de l'actionariat en pourcentage sur 3 ans

Actionnaires	2002 ⁽¹⁾		2003 ⁽¹⁾		2004 ⁽¹⁾	
	Actions	Droits de vote	Actions	Droits de vote	Actions	Droits de vote
MFC PROUGESTION	52,80	63,06	52,80	65,67	0	0
MFC PROU- INVESTISSEMENTS					50,10	50,58
Patrick VANDROMME	1,60	0,97	1,61	1,01	1,61	1,63
Pascal VANDROMME	[3,82 (NP)] ⁽²⁾	[4,59 (NP)] ⁽²⁾	[2,74 (NP)] ⁽²⁾	[3,43 (NP)] ⁽²⁾	[2,74 (NP)] ⁽²⁾	[2,76 (NP)] ⁽²⁾
Aline VANDROMME	[3,82 (NP)] ⁽²⁾	[4,59 (NP)] ⁽²⁾	[3,82 (NP)] ⁽²⁾	[4,78 (NP)] ⁽²⁾	[3,82 (NP)] ⁽²⁾	[3,86 (NP)] ⁽²⁾
Jean VANDROMME	7,64 (US) ⁽³⁾	9,18 (US) ⁽³⁾	6,56 (US) ⁽³⁾	8,21 (US) ⁽³⁾	6,56 (US) ⁽³⁾	6,62 (US) ⁽³⁾
BTP CAPITAL INVESTISSEMENT	7,92	9,51	1,73	2,16	1,73	1,75
Public (hors autodétention)	28,64 ⁽⁴⁾	17,28	36,41 ⁽⁴⁾	22,95	39,05	39,42
Autodétention	1,40	0	0,89	0	0,95	0
TOTAL	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

(1) Situation au 31 décembre.

(2) Nue propriété.

(3) Usufruit.

(4) Petits porteurs inclus.

Pacte d'actionnaires : NEANT.

Marché du titre

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

	Nombre de titres échangés	Cours Extrêmes		Capitaux échangés K€
		Plus hauts €	Plus bas €	
Années :				
31/05/2000 à 12/2000	72 549	16,50	11,60	1 055 575
01/01/2001 à 12/2001	175 209	17,41	10,80	2 588 222
01/01/2002 à 12/2002	324 249	21,99	12,52	5 577 995
01/01/2003 à 12/2003	383 568	35,30	13,50	9 710 222
Mois :				
01/2004	62 870	34,50	29,85	2 081 144
02/2004	84 737	39,00	34,00	3 081 095
03/2004	221 452	43,40	38,10	8 906 010
04/2004	78 284	48,83	42,01	3 535 248
05/2004	27 556	47,00	42,50	1 264 875
06/2004	31 713	46,00	43,40	1 414 463
07/2004	53 673	46,30	43,05	2 409 262
08/2004	14 154	46,77	44,11	646 319
09/2004	207 054	52,40	46,00	10 270 287
10/2004	77 663	65,00	51,00	4 580 131
11/2004	99 048	69,80	62,05	6 586 891
12/2004	62 933	68,25	63,50	4 141 708
01/2005	70 424	77,50	67,20	5 019 629
02/2005	67 412	80,40	68,00	5 102 165
03/2005	98 826	79,80	72,15	7 541 859

Dividendes sur 5 ans

Exercice clos le	Montant net total distribué (en €)	Dividende					
		Dividende net			Avoir fiscal		
		Actions 0	Actions P ⁽¹⁾	Actions P1 ⁽²⁾	Actions 0	Actions P	Actions P1
31 décembre 2004	4 096 929,00 ⁽⁵⁾						
31 décembre 2003	2 312 531,00	1,00			0,50		
31 décembre 2002	1 641 897,01	0,71			0,355		
31 décembre 2001	1 248 766,74	0,54			0,27		
31 décembre 2000	1 086 889,58	0,47 ⁽³⁾	-	-	0,23	-	-

(1) Action privilégiée P donnant droit à un dividende prioritaire de 115 % du capital libéré. Privilège supprimé lors de l'introduction en Bourse.

(2) Action privilégiée P1 donnant droit à un dividende prioritaire de 2,85 € par action. Privilège supprimé lors de l'introduction en Bourse.

(3) Le nombre d'actions qui était de 22 667 en 1996 et 1997, 24 667 en 1998 et 1999 a été porté à 2 312 531 par division des actions existantes au 21 avril 2000 et par suite de l'augmentation de capital réalisée à l'occasion de l'introduction sur le Second Marché. Le nominal est actuellement de 0,54 €.

(4) Actions de 38.11 € de valeur nominale.

(5) Dividende proposé à l'Assemblée Générale du 26 mai 2005

Conformément aux dispositions légales, les dividendes et acomptes sur dividendes sont prescrits dans un délai de cinq ans au profit de l'État.

GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE

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 la SAS MAISONS DE L'AVENIR
- Directeur Général de la SAS OC RESIDENCES
- Directeur Général de la SAS MAISONS BERTAL
- Directeur Général de la SAS GHPA (MAISONS BRUNO PETIT)
- Directeur Général de la SAS MJB (MAISONS BRUNO PETIT)
- Directeur Général de la SAS MJB 18
- Directeur Général de la SAS MAISONS HORIZON
- Gérant de FC PROMOTION
- Gérant de FC PACARA
- Gérant GHPA CONSTRUCTIONS
- Président SAS MFC PROU-INVESTISSEMENTS

Administrateur et Directeur Général Délégué

Philippe VANDROMME

Nommé Directeur Général Délégué pour une durée indéterminée.

Nommé administrateur le 18 mai 2004 pour un mandat venant à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2009

Administrateurs

Christian LOUIS-VICTOR

Renouvelé le 18 mai 2001 pour un mandat venant à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2006.

- Président de la Compagnie Européenne de Garanties Immobilières (CEGI)
- Président Financière CEGI
- Président CEGI Allemagne
- Gérant CEGI Courtage
- Gérant CLV Développement
- Administrateur SURASSUR - Société Luxembourgeoise de Réassurance (Groupe Caisse Nationale des Caisses d'Epargne)
- Administrateur I.G.C. (Groupe Crédit Immobilier)
- Administrateur Maisons C.L.I.O

Gilberte DUC

Renouvelée le 28 mai 2002 pour un mandat venant à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2007.

Willi MUSSMANN

Nommé le 21 avril 2000 pour un mandat venant à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2005.

(Associé dans une société spécialisée dans le conseil et la direction d'entreprise)

Fonctionnement du Conseil

Réunions

Le Conseil d'Administration s'est réuni 4 fois au cours de l'année 2004.

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 le Président Directeur Générale et le Directeur Général Délégué, au titre de l'année 2004, s'est élevé à 398 K€ - hors déplacement.

Le montant global des jetons de présence alloués au Conseil d'Administration en 2004 s'est élevé à 18 293 €.

Conventions réglementées

Elles figurent au Rapport Spécial des Commissaires aux Comptes en page 75.
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 54.

Options

Il n'existe pas de plan d'option d'achat ni de souscription d'actions au profit des dirigeants.

Personnel

- contrat d'intéressement : néant
- participation : régime légal - accord de participation du 19 décembre 1996
- montant des sommes affectées sur 5 ans en K€ :

2004	367
2003	299
2002	294
2001	340
2000	138

Engagements hors bilan

Voir détails dans Annexe des Comptes Consolidés page 54.

RÉSOLUTIONS

PROPOSÉES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 26 MAI 2005

RÉSOLUTIONS EN MATIERE ORDINAIRE

PREMIERE RÉSOLUTION

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 DECEMBRE 2004 approuve, tels qu'ils ont été présentés, les comptes annuels arrêtés à cette date se soldant par un bénéfice de 10 250 549,51 €.

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 DECEMBRE 2004 approuve ces comptes tels qu'ils ont été présentés se soldant par un bénéfice de 10 539 843 €.

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	10 250 549,51 €
Report à nouveau	260 255,13 €

Affectation :

aux actionnaires, à titre de dividendes	4 046 929,25 €
à la réserve ordinaire	6 000 000,00 €
au report à nouveau	463 875,39 €

TOTAUX	10 510 804,64 €	10 510 804,64 €
---------------	------------------------	------------------------

Le dividende revenant à chaque action serait ainsi fixé à 1,75 €

L'intégralité du montant ainsi distribué est éligible à la réfaction de 50 % mentionnée à l'article 158-3-2° du Code Général des Impôts pour les personnes remplissant les conditions prévues aux termes dudit article.

Il serait mis en paiement au plus tard le 30 Juin 2005.

L'Assemblée Générale précise en outre qu'au cas où, lors de la mise en paiement du dividende, la société détiendrait certaines de ses propres actions, la somme correspondant aux dividendes non versés en raison de ces actions sera affectée au compte « Report à nouveau ».

L'Assemblée Générale reconnaît enfin qu'il lui a été rappelé qu'au titre des trois précédents exercices, les dividendes distribués à chaque action et l'avoir fiscal correspondant se sont élevés respectivement à :

Exercice	Dividende Distribué	Avoir fiscal	Revenu réel
2001 (2.312.531 actions)	0,54	0,27	0,81
2002 (2.312.531 actions)	0,71	0,35	1,06
2003 (2.312.531 actions)	1,00	0,50	1,50

L'Assemblée Générale décide enfin de virer les sommes figurant au compte de la réserve spéciale des plus-values à long terme au compte de réserve ordinaire.

CINQUIEME RESOLUTION

RENOUVELLEMENT DU MANDAT DE COMMISSAIRE AUX COMPTES TITULAIRE DE LA SOCIETE KPMG

L'Assemblée Générale, sur proposition du Conseil d'Administration, décide de renouveler pour une durée de six exercices, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle à tenir dans l'année 2011 et appelée à statuer sur les comptes de l'année 2010, le mandat de commissaire aux comptes titulaire de la société KPMG, dont le siège est 1 Rue Claude Bloch – BP 15093 – 14078 CAEN Cédex 05.

La société KPMG, 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.

SIXIEME 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 Madame Mariane SAMAMA qui a fait valoir ses droits à la retraite :

- Monsieur Eric THOUVENEL,
Domicilié 1 Rue Claude Bloch – BP 15093 – 14078 CAEN Cedex 05,

qui exerce, le cas échéant, son mandat pendant le temps où la société KPMG serait empêchée.

SEPTIEME RESOLUTION

PROGRAMME DE RACHAT D'ACTIONS

L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration et de la note d'information visée par l'AMF, 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 10 % du nombre d'actions composant le capital social soit sur la base du capital actuel, 231 253 actions.

Cette autorisation met fin à l'autorisation donnée au Conseil d'Administration par l'Assemblée Générale Ordinaire du 18 Mai 2004.

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,
- 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 entreprise ou par attribution gratuite d'actions,
- Assurer la couverture de titres de créances donnant accès au capital de la société dans le cadre de la réglementation boursière.
- Procéder à l'annulation éventuelle des actions acquises, sous réserve de l'autorisation à conférer par la présente Assemblée Générale des actionnaires dans sa onzième 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 125 € 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 28 906 625 €.

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à ces opérations, d'en arrêter les conditions et les modalités, de conclure tous accords et d'effectuer toutes formalités.

RESOLUTIONS EN MATIERE EXTRAORDINAIRE

HUITIEME RESOLUTION

DELEGATION POUR REDUCTION DE CAPITAL DANS LE CADRE D'UN PROGRAMME DE RACHAT D'ACTIONS

L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration et du rapport des commissaires aux comptes :

- 1) Donne au Conseil d'Administration l'autorisation d'annuler, sur ses seules décisions, en une ou plusieurs fois, dans la limite de 10 % du capital, soit 231 253 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 26 Mai 2007, la durée de validité de la présente autorisation,
- 3) Donne tous pouvoirs au Conseil d'Administration pour réaliser les opérations nécessaires à de telles annulations et aux réductions corrélatives du capital social, de modifier en conséquence les statuts de la société et accomplir toutes les formalités requises.

NEUVIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes :

- 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.

- 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,
- 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,
- 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.
- 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
- 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.
- 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 L.174-8 à 174-16 du décret du 23 mars 1967,
 - 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.

DIXIEME RESOLUTION

AUGMENTATION DE CAPITAL RESERVEE AUX ADHERENTS PEE

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

- 1) Autorise le Conseil d'Administration, s'il le juge opportun, sur ses seules décisions, à augmenter le capital social en une ou plusieurs fois par l'émission d'actions ordinaires de numéraire et, le cas échéant, par l'attribution gratuite d'actions ordinaires ou d'autres titres donnant accès au capital, réservées aux salariés et dirigeants de la société (et de sociétés qui lui sont liées au sens de l'article L. 225-180 du Code de Commerce) adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise,
- 2) Supprime en faveur de ces personnes le droit préférentiel de souscription aux actions qui pourront être émises en vertu de la présente autorisation,

- 3) Fixe à vingt six mois à compter de la présente assemblée la durée de validité de cette autorisation,
- 4) Limite le montant nominal maximum de la ou des augmentations pouvant être réalisées par utilisation de la présente autorisation à 3 % du montant du capital social atteint lors de la décision du Conseil d'Administration de réalisation de cette augmentation,
- 5) Décide que le prix des actions à émettre, en application du 1/ de la présente délégation, ne pourra être ni inférieur de plus de 20 %, ou de 30 % lorsque la durée d'indisponibilité prévue par le plan en application de l'article L. 443-6 est supérieure ou égale à dix ans, à la moyenne des premiers cours cotés de l'action lors des 20 séances de bourse précédant la décision du Conseil d'Administration relative à l'augmentation de capital et à l'émission d'actions correspondante, ni supérieure à cette moyenne.
- 6) Confère tous pouvoirs au Conseil d'Administration pour mettre en œuvre la présente autorisation, prendre toutes mesures et procéder à toutes formalités nécessaires.

ONZIEME 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.

DOUZIEME RESOLUTION

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

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et conformément à l'article L 225-147 du Code de Commerce :

- 1) Autorise le Conseil d'Administration à procéder, sur rapport du commissaire aux apports, à l'augmentation du capital en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital lorsque les dispositions de l'article L 225-148 du Code de Commerce ne sont pas applicables.
- 2) Fixe à vingt six mois la durée de validité de la présente délégation, décomptée à compter du jour de la présente assemblée,
- 3) Décide que le montant nominal global des actions ordinaires susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieure à 10 % du capital social. Ce plafond est indépendant de l'ensemble des plafonds prévus par les autres résolutions de la présente Assemblée Générale.
- 4) Délègue tous pouvoirs au Conseil d'Administration, aux fins de procéder à l'approbation de l'évaluation des apports, de décider l'augmentation de capital en résultant, d'en constater la réalisation, d'imputer le cas échéant sur la prime d'apport l'ensemble des frais et droits occasionnés par l'augmentation de capital, de prélever sur la prime d'apport les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation, et de procéder à la modification corrélative des statuts, et faire le nécessaire en pareille matière

TREIZIEME RESOLUTION

DIVISION DE LA VALEUR NOMINALE DES ACTIONS

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires et après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration, décide de fixer au tiers de la valeur nominale actuelle, la valeur nominale de chaque action de la société et par voie de conséquence, de diviser chaque action de valeur nominale non exprimée, en procédant à l'échange de ces actions à raison de la remise de trois (3) actions nouvelles pour une (1) action ancienne.

Cette division prendra effet à une date fixée par le Conseil d'Administration.

L'Assemblée Générale constate que, du seul fait de l'échange des actions, les actions de nouvelle valeur nominale seront purement et simplement substituées aux actions d'ancienne valeur nominale qui seront annulées, sans qu'il résulte de cet échange aucune novation dans les relations existant entre la société, d'une part, ses actionnaires, et, le cas échéant, tout titulaire de droits donnant accès au capital de la société, d'autre part.

L'Assemblée Générale donne pouvoir au Conseil d'Administration pour procéder à cet échange à une date postérieure au jour de la présente assemblée, constater le nombre d'actions d'ancienne valeur nominale alors existantes et modifier corrélativement l'article 7 des statuts, et d'une manière générale, faire le nécessaire pour appliquer les présentes décisions au plus tard le 31 décembre 2005.

A cet égard, la division du nominal aura pour conséquence de modifier les modalités d'achat par la société de ses propres titres (article L.225-209 du Code de Commerce) telles qu'elles viennent d'être arrêtées. Ainsi, le nombre d'actions pouvant être acquis par la société sera multiplié par trois alors que le prix maximum de vente sera divisé par trois.

QUATORZIEME RESOLUTION

MISE EN HARMONIE DES STATUTS AVEC L'ORDONNANCE DU 24 JUIN 2004

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration, décide :

- de mettre en conformité les statuts de la société avec les dispositions de l'ordonnance du 24 Juin 2004 ;
- de modifier en conséquence et comme suit l'article 7 des statuts ;

Ancienne rédaction :

« ARTICLE 7 – CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à UN MILLION DEUX CENT CINQUANTE MILLE EUROS (1 250 000 €).

Il est divisé en DEUX MILLIONS TROIS CENT DOUZE MILLE CINQ CENT TRENTE ET UNE (2 312 531) actions d'une seule catégorie. »

Nouvelle rédaction :

« ARTICLE 7 – CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à UN MILLION DEUX CENT CINQUANTE MILLE EUROS (1 250 000 €).

Il est divisé en DEUX MILLIONS TROIS CENT DOUZE MILLE CINQ CENT TRENTE ET UNE (2 312 531) actions ordinaires. »

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 RÉFÉRENCE ET RESPONSABLES DU CONTRÔLE DES COMPTES

a) Responsable du document de référence

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

b) Attestation du responsable du document de référence

“A ma connaissance, les données du présent document de référence sont conformes à la réalité ; elles comprennent toutes les informations nécessaires aux investisseurs pour fonder leur jugement sur le patrimoine, l'activité, la situation financière, les résultats et les perspectives de l'émetteur. Elles ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.”

Patrick Vandromme
Président du Conseil d'Administration et Directeur Général

c) Responsables du contrôle des comptes et attestation des Commissaires aux Comptes

Commissaires aux Comptes titulaires

KPMG Audit

4, rue Alfred Kastler - 14053 CAEN Cedex
Représenté par M. Thierry LEFEVRE et M. Yves GOUHIR
Nommé le 13 juillet 1999

Mandat venant à échéance à l'Assemblée Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2004.

SOCOGE

BP 321 - 61000 ALENCON Cedex
Représenté par M. Alain MUELLE
Renouvelé le 28/05/2002

Mandat venant à échéance à l'Assemblée Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2007.

Commissaires aux Comptes suppléants

Marianne SAMAMA

1, rue Claude Bloch - BP 5093 - 14078 CAEN Cedex
Nommée le 13 juillet 1999

Mandat venant à échéance à l'Assemblée Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2004.

Dominique FILOCHE

BP 321 - 61009 ALENCON Cedex
Renouvelé le 28/05/2002

Mandat venant à échéance à l'Assemblée Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2007.

d) Honoraires des Commissaires aux Comptes pris en charge par le Groupe au titre de 2003 & 2004 (en K€)

	KPMG				SOCOGE			
	MONTANTS		%		MONTANTS		%	
	N	N-1	N	N-1	N	N-1	N	N-1
Audit								
. Commissaires aux Comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés	91	79	100%	100%	91	79	100%	100%
TOTAL	91	79	100%	100%	91	79	100%	100%

AVIS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LE DOCUMENT DE RÉFÉRENCE (EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2004)

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de commissaires aux comptes de la société Maisons France Confort S.A. et en application des articles 211-1 à 211-42 du règlement général de l'AMF, nous avons procédé, conformément aux normes professionnelles applicables en France, à la vérification des informations portant sur la situation financière et les comptes historiques données dans le présent document de référence.

Ce document de référence a été établi sous la responsabilité de Monsieur Patrick Vandromme, Président du conseil d'administration. Il nous appartient d'émettre un avis sur la sincérité des informations qu'il contient portant sur la situation financière et les comptes.

Nos diligences ont consisté, conformément aux normes professionnelles applicables en France, à apprécier la sincérité des informations portant sur la situation financière et les comptes, à vérifier leur concordance avec les comptes ayant fait l'objet d'un rapport. Elles ont également consisté à lire les autres informations contenues dans le document de référence, afin d'identifier le cas échéant les incohérences significatives avec les informations portant sur la situation financière et les comptes, et de signaler les informations manifestement erronées que nous aurions relevées sur la base de notre connaissance générale de la société acquise dans le cadre de notre mission. S'agissant de données prévisionnelles isolées résultant d'un processus d'élaboration structuré, cette lecture a pris en compte les hypothèses retenues par les dirigeants et leur traduction chiffrée.

Les comptes annuels et les comptes consolidés pour les exercices clos les 31 décembre 2002, 2003 et 2004 arrêtés par le Conseil d'Administration, ont fait l'objet d'un audit par nos soins, selon les normes professionnelles applicables en France, et ont été certifiés sans réserve ni observation.

Sur la base de ces diligences, nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité des informations portant sur la situation financière et les comptes, présentées dans ce document de référence.

Alençon, le 20 mai 2005

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.

SOCOGEC

Thierry Lefèvre
Associé

Yves Gouhir
Associé

Alain Muelle
Associé

Informations annexes :

Le présent document de référence inclut :

- le rapport général et le rapport sur les comptes consolidés des commissaires aux comptes au 31 décembre 2004 comportant respectivement en pages 74 et 57 la justification des appréciations établies en application des dispositions de l'article L.225-235 alinéas 1 et 2 du Code de commerce ;
- le rapport des commissaires aux comptes, établi en application du dernier alinéa de l'article L.225-235 du Code de commerce, sur le rapport du Président de la société Maisons France Confort S.A., décrivant les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

TABLEAU DE CONCORDANCE

Afin de faciliter la lecture du rapport annuel enregistré comme document de référence, nous vous prions de trouver ci-joint, un sommaire renvoyant aux principales informations exigées dans le cadre du règlement 98-01 de la commission des Opérations de Bourse.

INFORMATIONS	RAPPORT ANNUEL
	Pages
ATTESTATION DES RESPONSABLES	
- Attestation des responsables du document de référence	99
- Attestation des contrôleurs légaux des comptes	99
- Politique d'information	91
RENSEIGNEMENTS DE CARACTÈRE GÉNÉRAL	
ÉMETTEUR	
- Renseignements généraux	84-85
CAPITAL	
- Capital autorisé non émis	86
- Capital potentiel	86
- Tableau d'évolution du capital sur 5 ans	61
MARCHÉ DES TITRES	
- Tableau d'évolution des cours et volumes sur 18 mois	89
- Dividendes	89
CAPITAL ET DROITS DE VOTE	
- Répartition annuelle du capital et des droits de vote	87
- Évolution de l'actionnariat	88
- Pactes d'actionnaires	88
ACTIVITÉ DU GROUPE	
- Organisation du groupe (relations mère et filiales, information sur les filiales)	8
- Chiffres clés du Groupe	5
- Informations chiffrées sectorielles (par activité, par zone géographique et/ou pays)	5
- Marchés et positionnement concurrentiel de l'émetteur	15
- Politique d'investissements	7
ANALYSE DES RISQUES DU GROUPE	
• Facteurs de risques	
- Risques de marché (liquidité, taux, change, portefeuille actions)	81-82-83
- Risques particuliers liés à l'activité (dont dépendance à l'égard de fournisseurs, clients, sous-traitants, contrats, procédés de fabrication)	82-83
- Risques juridiques (réglementation particulière, concessions, brevets, licences, litiges significatifs, faits exceptionnels...)	82-83
- Risques industriels et liés à l'environnement	82
PATRIMOINE, SITUATION FINANCIÈRE ET RÉSULTATS	
- Comptes consolidés et annexe	40 à 56
- Engagements hors bilan	54
- Honoraires des commissaires aux comptes et des membres de leurs réseaux	99
- Comptes sociaux et annexe	58 à 73
GOVERNEMENT D'ENTREPRISE	
- Rapport du Président sur le contrôle interne	22 à 25
- Rapport des Commissaires aux Comptes sur le rapport du Président	26
- Composition et fonctionnement des organes d'administration, de direction, de surveillance	90
- Composition et fonctionnement des comités	90
- Dirigeants mandataires sociaux (rémunérations et avantages, options contractées et levées, RSA et BSPCE)	90
- Conventions réglementées	91
ÉVOLUTION RÉCENTE ET PERSPECTIVES	
- Évolution récente	17 à 19
- Perspectives	20 à 21



AUTORITÉ
DES MARCHÉS FINANCIERS

Le présent document de référence a été déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 24 mai 2005, conformément aux dispositions des articles 211-1 à 211-42 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.