



## Résultats annuels 2008 Solidité dans un contexte difficile

### Reprise du marché engagée en 2009

Consolidés - M€	2008	2007
Chiffre d'affaires	499,6	483,0
Résultat opérationnel	28,2	34,5
<i>Marge opérationnelle</i>	<i>(5,6%)</i>	<i>(7,1%)</i>
Résultat financier	0,8	0,9
Résultat net part du Groupe	19,0	23,2
<i>Marge nette</i>	<i>(3,8%)</i>	<i>(4,8%)</i>

#### Une résistance qui démontre l'adaptabilité du Groupe

Dans un environnement particulièrement difficile MAISONS FRANCE CONFORT fait preuve d'une bonne résistance et préserve ses équilibres financiers. Ainsi, malgré la violence de la dégradation du marché au 4<sup>ème</sup> trimestre 2008, la rentabilité opérationnelle atteint 5,6% et la rentabilité nette ressort à 3,8%.

Le Groupe a principalement été pénalisé par un décalage d'ouvertures de chantiers (durcissement des conditions de crédit tout particulièrement auprès des lotisseurs et des secundo accédants, qui a eu pour effet d'allonger les délais habituels et d'augmenter le taux d'annulation de 17 à 21%) impactant ainsi sa production et sa rentabilité.

A ce phénomène, s'ajoutent plusieurs éléments non récurrents qui expliquent l'évolution du résultat opérationnel sur la période :

- Des investissements importants consentis sur l'exercice pour renforcer la présence du Groupe dans la région Nord Pas de Calais et pour accompagner le lancement de Maisons Performances ;
- Un accroissement des dépenses de publicité et la mise en place de nouveaux supports commerciaux (partenariats sites Internet).

Sur le deuxième semestre 2008, dès les premiers signes de dégradation du marché, des mesures d'adaptation ont été mises en place. Grâce à une forte variabilité des coûts (12% de frais fixes seulement) l'impact du ralentissement de la production sur la rentabilité du Groupe a ainsi été limité.

#### Une structure financière très solide

Au 31 décembre 2008, la structure bilancielle s'est renforcée avec des capitaux propres qui s'élèvent à 82,8 M€, une trésorerie disponible de 78 M€ et une trésorerie nette d'endettement de 31 M€.

Sur la période, les flux financiers font ressortir une capacité d'autofinancement (hors coût d'endettement) de 23,2 M€ et une variation de BFR liée à l'activité positive de + 1,1 M€.

**Dividende 2008**

Pour marquer sa confiance dans l'avenir, tout en préservant les moyens financiers du Groupe et relancer la politique de croissances externes au moment opportun, le Conseil d'Administration proposera à l'Assemblée Générale annuelle qui se tiendra le 28 mai 2009, la distribution d'un dividende de 0,60 € par action correspondant à une distribution de 22% du résultat net 2008.

**Premiers signes de reprise du marché**

Après avoir atteint un plus bas sur les derniers mois de l'année 2008, le marché a donné des signes de reprise dès janvier 2009, qui se sont confirmés en février et mars avec des contacts clients de nouveau soutenus.

Cette reprise est liée à des conditions beaucoup plus favorables qui permettent de resolvabiliser les ménages avec :

- De très fortes mesures incitatives des pouvoirs publics.
- La baisse des prix des terrains de 3% en 2008 qui se poursuit en 2009 (-10%).
- Une stabilité voire une baisse des coûts de construction.
- La baisse des taux d'intérêts (4,5% à 4,3% sur 20 ans).
- Le retour des banques sur le marché des crédits immobiliers.

**MAISONS FRANCE CONFORT est parfaitement positionné pour bénéficier rapidement de ce rebond :**

- L'offre commerciale et le positionnement prix répondent à tous les types de clientèle et notamment au cœur de cible des primo-accédants ;
- Une présence sur 19 régions au travers de 253 points de vente à laquelle s'ajoutent des synergies commerciales avec le réseau des Caisses d'Epargne et des outils Internet renouvelés (plus de 5 000 prospects/mois générés par le web) ;
- Le déstockage actuel et le report de nouveaux programmes par de nombreux promoteurs en fin d'année 2008 accentueront la pénurie actuelle de logements sur le second semestre 2009. Ce phénomène favorisera inévitablement les constructeurs de maisons individuelles qui seront à même de proposer une offre plus immédiate.
- La solidité financière du Groupe permettra de relancer une stratégie prudente de croissances externes.

MAISONS FRANCE CONFORT, qui fête son 90<sup>ème</sup> anniversaire cette année, conforte sa place d'intervenant majeur du secteur et dispose des moyens financiers et opérationnels pour sortir une nouvelle fois renforcé de la période actuelle.

Vous pouvez retrouver l'intégralité de notre rapport d'activité sur notre site internet à l'adresse suivante :

<http://www.maisons-france-confort.fr/UserFiles/File/Rappactiv2008.pdf>

\*\*\*\*\*

**Prochain communiqué : chiffre d'affaires du 1<sup>er</sup> trimestre 2009, le 6 mai 2009 après bourse.**

**A propos de Maisons France Confort :**

Créée en 1919, Maisons France Confort est la plus ancienne société de construction de maisons individuelles et le deuxième intervenant national du marché (diffus). Le Groupe couvre en France 19 régions avec 253 points de vente, dont 45 maisons d'expositions.  
Effectifs au 31 décembre 2008 : 1 231 collaborateurs.

Maisons France Confort est cotée Euronext Paris - Compartiment C

Code ISIN : FR 0004159473 - Indices : SBF 250, CAC Mid & Small 90

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

---

**Contacts:**

**MAISONS FRANCE CONFORT :**

Patrick Vandromme  
Président Directeur Général  
Tél : 02 33 80 66 61  
E-mail : [pvandromme@maisonfc.fr](mailto:pvandromme@maisonfc.fr)

Jean-Christophe GODET  
Directeur Administratif et Financier  
Tél : 02 33 80 66 61  
E-mail : [jc.godet@maisonfc.fr](mailto:jc.godet@maisonfc.fr)

**ACTUS :**

Amalia Naveira  
Relations Analystes/Investisseurs/Presse  
Tél : 04 72 18 04 90  
E-mail : [anaveira@actus.fr](mailto:anaveira@actus.fr)