

DOCUMENT
DE RÉFÉRENCE
ET RAPPORT FINANCIER ANNUEL
> 2011



DOCUMENT DE REFERENCE 2011 ET RAPPORT FINANCIER ANNUEL



> SOMMAIRE

1 >	RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LE GROUPE	3
	RAPPORT DE GESTION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 15 MAI 2012	25
2 >	GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE	49
3 >	ETATS FINANCIERS CONSOLIDES 2011	63
4 >	ETATS FINANCIERS INDIVIDUELS 2011	97
5 >	ELEMENTS JURIDIQUES ET BOURSIERS	115
6 >	RESPONSABLE DU DOCUMENT DE REFERENCE	130
7 >	TABLEAU DE CONCORDANCE DU DOCUMENT DE REFERENCE	131



Le présent Document de Référence a été déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 25 avril 2012 conformément à l'article 212-13 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers.

Il pourra être utilisé à l'appui d'une opération financière s'il est complété par une note d'opération visée par l'Autorité des Marchés Financiers.

Ce document a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires.



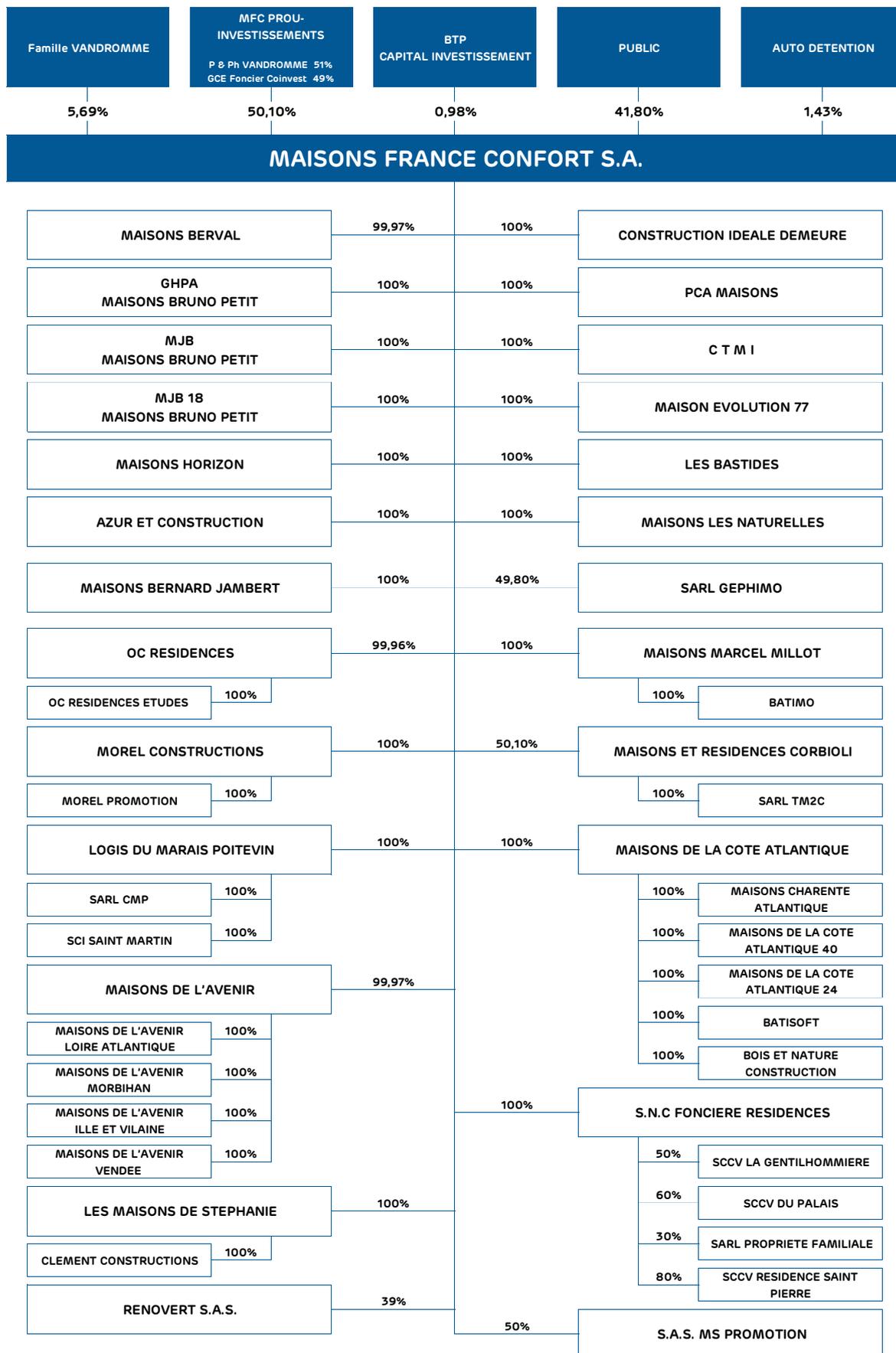


1. PRESENTATION DU GROUPE	4
1.1. Organigramme au 31 mars 2012	4
1.2. Tableau des filiales	5
1.3. Historique	5
1.4. Notre métier	5
1.5. Organisation interne et moyens du Groupe	7
1.6. Schéma fonctionnel	9
2. ACTIVITE	10
2.1. Données significatives	10
2.2. Politique d'investissement	11
2.3. Activité en matière de recherche et développement	11
3. MARCHE ET CONCURRENCE	14
3.1. Le marché	14
3.2. L'offre	17
3.3. Environnement réglementaire	20
4. EVOLUTION RECENTE ET PERSPECTIVES	22
4.1. Stratégie de développement	22
4.2. Perspectives d'évolution et opportunités	23



1. PRESENTATION DU GROUPE

1.1. Organigramme au 31 mars 2012



1.2. Tableau des filiales

Données en K€

Société	Activité	Acquisition	Chiffre d'affaires		Résultat net	
			2010	2011	2010	2011
Foncière Résidences (Groupe)	Prom. Immob.		9 482	6 976	-497	-403
Maisons de l'Avenir (Groupe)	Construction	01/01/00	43 306	49 248	2 731	2 032
OC Résidences	Construction	11/07/00	28 086	30 273	2 167	2 251
Maisons Berval	Construction	01/05/01	7 928	8 858	522	625
GHPA Maisons B. Petit	Construction	01/07/02	8 796	9 477	725	691
MJB Maisons B. Petit (Groupe)	Construction	01/07/03	15 573	18 552	1 835	1 958
Maisons Horizon	Construction	01/10/04	10 531	16 926	476	1 120
Azur & Construction	Construction	01/04/05	8 954	15 764	480	1 230
Constructions Idéale Demeure	Construction	03/10/05	8 839	12 055	527	829
Maisons Côte Atlantique (Groupe)	Construction	01/01/06	48 760	64 589	3 053	3 648
Millot (Groupe)	Construction	01/10/06	8 741	10 708	394	544
PCA Maisons	Construction	01/04/07	6 001	7 605	304	384
Morel Constructions (Groupe)	Construction	01/10/07	9 929	9 004	196	-198
C.T.MI.	Construction	01/01/08	4 235	7 262	-79	232
Maison Evolution 77	Construction	01/01/08	3 521	4 948	56	120
Les Bastides	Construction	01/07/08	3 163	5 094	115	268
Groupe Maisons B. Jambert	Construction	01/07/08	11 044	11 312	348	389
Maisons et Résidences Corbioli	Construction	01/04/10	2 717	4 484	1	120
Maisons Les Naturelles	Construction	01/07/10	5 116	12 777	135	463
Logis du Marais Poitevin	Construction	01/01/11		12 209		123
Maisons de Stéphanie (Groupe)	Construction	01/04/11		6 465		677

Données correspondant à la contribution dans les comptes consolidés du Groupe MAISONS FRANCE CONFORT sur la période d'intégration

1.3. Historique

Fondé en 1919, MAISONS FRANCE CONFORT se positionne comme la plus ancienne société de construction de maisons individuelles en France et le leader de ce secteur. Il est aujourd'hui l'acteur principal de l'accession à la propriété en France, tous secteurs confondus.

La restructuration de la profession, la crise du début des années 90 que MAISONS FRANCE CONFORT a su traverser en conservant une structure financière saine, ont concouru à la concentration du secteur. En outre, les durcissements de la réglementation ont permis aux intervenants de taille moyenne subsistant comme MAISONS FRANCE CONFORT de tirer parti de la situation.

Depuis, MAISONS FRANCE CONFORT n'a cessé de se développer et a ainsi affirmé sa position de leader naturel de la profession en raison de l'ancienneté de la société, de la pérennité de sa direction familiale et de son rôle dans les instances professionnelles.

1.4. Notre métier

MAISONS FRANCE CONFORT vend et construit des maisons individuelles **"en secteur diffus"** (le terrain étant acheté directement 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 régions, afin de tenir compte des contraintes architecturales et des styles de chacune d'elles.

La SNC FONCIERE RESIDENCES, filiale de MAISONS FRANCE CONFORT, est chargée quant à elle du montage et de la réalisation de petites opérations (2 à 20 maisons) en VEFA (Ventes en l'Etat Futur d'Achèvement). Son activité est marginale (7 M€ de CA en 2011) mais complémentaire à celle du secteur diffus notamment dans les zones périurbaines compte tenu de la pénurie de terrains.



Le Groupe fédère 34 marques qui couvrent 20 régions et dispose de plus de 350 agences commerciales dont 50 maisons d'exposition.

Les marques nationales sont :

- MAISONS FRANCE CONFORT
- MAISONS BALENCY
- MAISONS DE MANON
- MAISONS PERFORMANCES
- RENOVERT

Les marques régionales sont :

- BENOIST CONSTRUCTION
- JFR
- MAISONS DE L'AVENIR
- OC RÉSIDENCES
- MAISONS BERVAL
- MAISONS BRUNO PETIT
- MAISONS HORIZON
- AZUR & CONSTRUCTION
- CONSTRUCTIONS IDEALE DEMEURE
- MAISONS DE LA COTE ATLANTIQUE
- MAISONS MARCEL MILLOT
- PCA MAISONS
- MAISONS TRADILIGNES
- MAISONS AQUARELLES
- MAISONS NATURE HABITAT
- BRAND MAISONS INDIVIDUELLES
- MAISON EVOLUTION 77
- LES BASTIDES
- MAISONS BERNARD JAMBERT
- MARC JUNIOR
- VILLAS LA PROVENCALE SAINT-MITRE
- MAISONS CONSTRUCTIONS MODERNES DE L'OUEST
- BOIS ET NATURE CONSTRUCTIONS
- MAISONS VIVRE ET BOIS
- MAISONS ET RESIDENCES CORBIOLI
- MAISONS LES NATURELLES
- LOGIS DU MARAIS POITEVIN
- MAISONS DE STEPHANIE
- CLEMENT CONSTRUCTIONS

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

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

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

Quant aux autres marques, intégrées au Groupe depuis 2000, elles conservent leur identité compte tenu de leur forte notoriété en tant que leader régional.

Les prix de vente hors terrain des maisons du Groupe varient entre 70 K€ et 800 K€ TTC, le prix de vente moyen s'établissant à 121 K€ TTC pour une surface habitable moyenne de 100 m².

Pour le consommateur final, une maison individuelle en Ile-de-France ou en PACA, terrain compris, ressort généralement à 350/400 K€ (surface moyenne du terrain 550 m²), et sur le reste du territoire entre 160 et 220 K€ (surface moyenne du terrain 750 m²).



Le projet du client est réalisé sur une durée moyenne de 17 mois décomposée en trois grandes étapes :

Prise de commande – Feu vert travaux (c.à.d. permis de construire accordé, financement et terrain signés)	7,5 mois
Feu vert – ouverture de chantier	1,0 mois
Durée du chantier (tout corps d'état)	8,5 mois
TOTAL	17,0 mois

L'organisation de notre métier présente ainsi le double avantage :

- de ne **pas générer de stock**, les maisons construites ayant fait l'objet d'un contrat avec le client final (sans possibilité d'annulation à compter de l'ouverture du chantier),
- de procurer au Groupe une excellente **visibilité** de son activité compte tenu de la durée de 17 mois entre la signature du contrat par le client et la livraison de la maison.

1.5. Organisation interne et moyens du Groupe

1.5.1. Rôle de la Société mère

La Société mère exerce 2 activités :

- une activité de construction de maisons individuelles représentant 44 % de l'activité du Groupe sur l'exercice 2011,
- une activité de holding puisqu'elle détient l'intégralité des titres des filiales.

Compte tenu de l'organisation du Groupe, chaque filiale est relativement autonome. Il existe très peu de flux intra-groupe, les frais de siège étant intégralement supportés par la Société mère.

1.5.2. Commercialisation

• Force de vente

MAISONS FRANCE CONFORT S.A. est principalement implantée en Normandie, Ile-de-France, Centre, Bourgogne, Franche-Comté, Rhône-Alpes, PACA, Languedoc-Roussillon, Midi-Pyrénées et Nord. 60 % des ventes sont assurés par les salariés, 40 % étant réalisés par des agents commerciaux exclusifs indépendants, auxquels est versée une commission. Cette organisation présente l'avantage d'une certaine souplesse en cas d'infléchissement de la conjoncture. Il est par ailleurs constaté que la motivation des agents exclusifs indépendants est particulièrement forte. Enfin, MAISONS FRANCE CONFORT organise des formations à la vente et aux évolutions techniques et réglementaires.

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

- Salariés : 187 vendeurs à fin 2011.
- Agents commerciaux : 150 vendeurs environ.

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

Société	Implantations	Force de vente
Maisons de l'Avenir	Bretagne / Vendée	90 % salariés
OC Résidences	Midi-Pyrénées / Languedoc	100 % salariés
Maisons Berval	Ile de France	100 % salariés
GHPA Maisons B. Petit	Sud Ouest	100 % salariés
MJB Maisons B. Petit	Centre	100 % salariés
Maisons Horizon	Lorraine	100 % salariés
Azur & Construction	PACA	90 % salariés
Constructions Idéale Demeure (CID)	Centre	100 % salariés
Maisons de la Côte Atlantique (MCA)	Aquitaine	80 % salariés
Maisons Marcel Millot	Limousin / Creuse / Corrèze	90 % salariés
PCA Maisons	Var	95 % salariés
Morel Constructions	Loire Atlantique / Vendée	90 % salariés
C.T.M.I.	Alsace	70 % salariés
Maison Evolution 77	Ile de France	90 % salariés
Les Bastides	Alpes maritimes	100 % salariés
Maisons Bernard Jambert	Pays de Loire	100 % salariés
Maisons et Résidences Corbioli	Rhône Alpes	100 % salariés
Maisons Les Naturelles	Somme / Pas de Calais / Seine Maritime	100 % salariés
Logis du Marais Poitevin	Vendée	95 % salariés
Maisons de Stéphanie	Centre	100 % salariés

Au total, le Groupe MAISONS FRANCE CONFORT emploie 1 423 salariés au 31 décembre 2011 dont 397 commerciaux salariés.



• Valeurs

Des commerciaux au cœur de la relation clientèle

Plus que des vendeurs, les commerciaux sont de réels conseillers pour des clients qui ont besoin d'un accompagnement dans leur réflexion et dans leur démarche. Ils aident à la recherche de terrains pour les clients et les accompagnent dans le montage de leur financement.

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

Des équipes en perpétuelle progression

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

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

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

Entre le premier contact par Internet, salons, maisons d'exposition ou simplement par téléphone, la relation avec le client va durer jusqu'à la livraison de sa maison, soit 17 mois, auxquels s'ajoutent les 10 ans de la garantie décennale. Pendant ce délai, MAISONS FRANCE CONFORT doit être au plus près de ses clients, les aider dans leurs démarches et partager les grandes joies de l'accomplissement de leur projet de vie : faire construire leur maison qui logera et sécurisera leur famille.

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

• Outils de commercialisation

Logiciel Avant-projet

Dans chaque agence commerciale MAISONS FRANCE CONFORT, un logiciel de dessin d'avant-projet a été déployé. Il permet de dessiner les plans en 3D et d'implanter virtuellement le projet des clients sur leur terrain.

Logiciel de chiffrage

Couplé à ce logiciel d'avant-projet, MAISONS FRANCE CONFORT a conçu en interne une application de chiffrage rapide, précis et automatique des maisons.

Développé de manière pragmatique en concertation avec les vendeurs et les contrôleurs de vente, ce logiciel très convivial permet de remettre à chaque client un projet finalisé, chiffré à l'euro près. Les clients se sentent ainsi confortés de voir évoluer en instantané le chiffrage de leur projet en fonction de leurs attentes.

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

Une notoriété grandissante avec un référencement Internet idéal

Présent systématiquement dans les premiers sites à l'occurrence « Constructeur de Maisons Individuelles » (sur plus d'un million de pages trouvées) dans les moteurs de recherche, couplé à une forte communication, le site www.maisons-france-confort.fr permet à près de 115 000 visiteurs uniques par mois d'obtenir des renseignements et des conseils sur l'acte de faire construire une maison du Groupe et ils sont plus de 6 000 par mois à nous laisser leurs coordonnées complètes (avec numéro de téléphone) pour des demandes de renseignements, soit plus de 200 par jour.

• L'international

Des vendeurs Internationaux pour l'ouverture de nos frontières

MAISONS FRANCE CONFORT s'est positionné depuis 2005 sur le créneau porteur de l'investissement étranger. La France a connu depuis ces dernières années un engouement fort de la part des britanniques, et plus généralement des pays de l'Europe du Nord.

L'attrait premier était la fameuse « veille pierre », cependant, celle-ci se fait de plus en plus rare, donc de plus en plus chère. Ainsi, le prix dans le neuf est compétitif de 30 à 40 % selon les secteurs par rapport à l'ancien. Ce phénomène s'est ralenti compte tenu des effets de la crise. Néanmoins, cette clientèle reste présente (1 % des ventes en 2011) et doit se développer dans les prochaines années.

« Welcome to France... Confort »

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



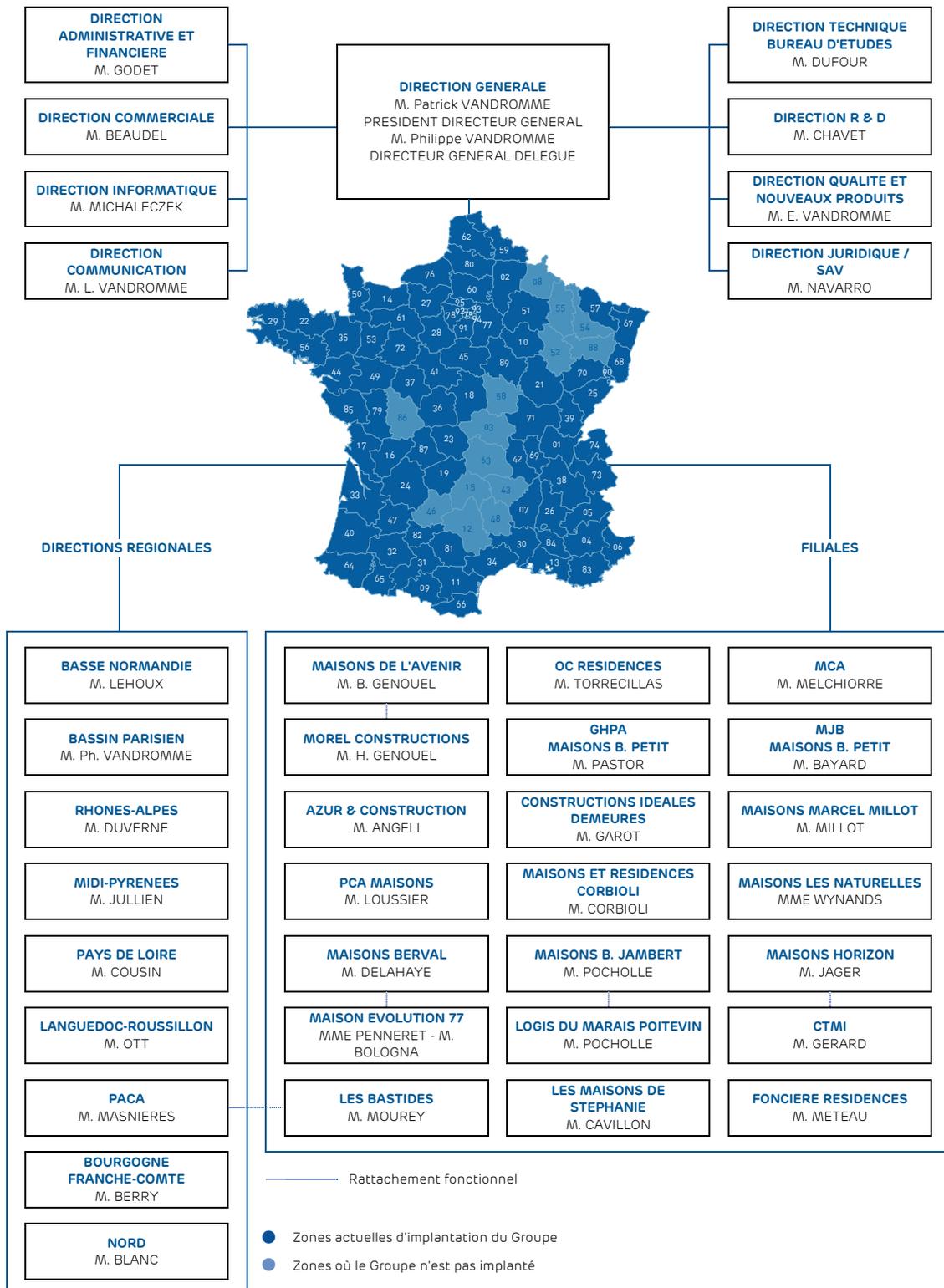
1.5.3. Implantations

Biens appartenant au Groupe au 31 décembre 2011

Les biens immobiliers d'exploitation appartenant au Groupe représentent un peu plus de 100 000 m² de terrain dont environ 20 000 m² de bâtiments.

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

1.6. Schéma fonctionnel



2. ACTIVITE

2.1. Données significatives

Evolution des indicateurs clés

(données quantitatives)	2011	2010	2009
Evolution des commandes	6 846	7 358	6 123
Evolution des ouvertures	5 855	5 192	3 626
Evolution des chantiers en cours	4 186	3 688	2 436

Données financières

Tableau de synthèse de la rentabilité (Chiffres en M€, normes IFRS)	2011	2010	2009
Chiffre d'affaires	583,9	443,1	395,8
Résultat opérationnel	35,0	24,7	18,2
Résultat financier	0,5	-0,2	-0,5
Résultat net	22,7	15,9	11,5
<i>dont intérêts minoritaires</i>	-	-	-

Faits marquants de l'exercice :

Opérations de croissance externe

En 2011, le Groupe a procédé à l'acquisition de deux sociétés qui sont venues renforcer son maillage territorial.

En mars 2011, le Groupe a acquis 100 % du capital de la société LOGIS DU MARAIS POITEVIN basée à Saint Martin de Fraigneau (85). Cette croissance externe a été motivée par la forte notoriété régionale dont bénéficie LMP et par sa présence sur 5 départements à fort potentiel : la Vendée, les Deux-Sèvres, la Charente Maritime, la Loire Atlantique et le Maine et Loire. Avec 10 agences commerciales, LMP construit plus de 120 maisons individuelles par an pour un chiffre d'affaires de 12 M€ environ. Pour créer rapidement des synergies, cette nouvelle entité a été directement rattachée à la société MAISONS BERNARD JAMBERT basée à Angers (49).

La deuxième acquisition est la société LES MAISONS DE STÉPHANIE basée à Saint-Avertin (37), acquise en avril 2011 et sa filiale CLÉMENT CONSTRUCTIONS (Tours-37). Constructeur de maisons individuelles traditionnelles et haut de gamme en briques depuis plus de vingt ans, le Groupe LES MAISONS DE STÉPHANIE compte 4 agences : Tours (37), Saint-Avertin (37), Chinon (37) et Vendôme (41) et réalise un chiffre d'affaires annuel d'environ 9 M€. Depuis sa création, il a construit 1 500 maisons individuelles.

Forte progression de l'activité

Le chiffre d'affaires 2011 du Groupe s'établit à 583,9 M€ en progression de 140,9 M€ soit +31,8 %.

Cette croissance intègre les deux acquisitions de l'exercice 2010 (Maisons et Résidences Corbioli et Maisons Les Naturelles) et les deux acquisitions réalisées en début d'année 2011 (LMP et Les Maisons de Stéphanie). A périmètre constant, la progression du chiffre d'affaires s'élève à 114,5 M€ soit +25,8 %.

Cette évolution est particulièrement marquée sur les 2 premiers trimestres qui ont bénéficié de bases de comparaison favorables (retards d'ouvertures de chantiers liés aux dossiers pass fonciers et aux intempéries du 1^{er} trimestre 2010).

Durant cette année 2011, le Groupe a ouvert 5 855 chantiers et livré 5 468 maisons individuelles confirmant ainsi sa place de principal acteur de l'accession à la propriété en France.

Dynamique commerciale éprouvée et bonne visibilité sur le 1^{er} semestre 2012

Le carnet de commandes à fin décembre 2011 s'élève à 6 846 ventes et représente un chiffre d'affaires de 692,4 M€ HT, en repli de 7 % en nombre et de 3,3 % en valeur par rapport à 2010. A périmètre constant, les prises de commandes évoluent de -10,5 % en nombre et -7,0 % en valeur.

Malgré un contexte économique qui demeure fortement dégradé, l'activité commerciale reste soutenue. Après une baisse sensible constatée en septembre et octobre, les prises de commandes des mois de novembre et décembre ont bien résisté (-7,5 % en valeur à périmètre constant sur novembre et décembre 2011). Le carnet de commandes acquis à ce jour assure à MAISONS FRANCE CONFORT un bon niveau d'activité et de rentabilité pour le 1^{er} semestre 2012 du fait d'un décalage de 17 mois entre la signature du contrat par le client et la livraison de la maison.



Rentabilité du Groupe

La forte progression du chiffre d'affaires sur l'exercice 2011, conjuguée à une bonne maîtrise des coûts fixes permet au Groupe de dégager une rentabilité en progression. Ainsi, le résultat opérationnel s'élève à 35 M€ soit une marge opérationnelle de 6 % contre 5,6 % en 2010.

Résultat financier

Le résultat financier s'améliore et s'établit à 465 K€ contre -215 K€ en 2010. Cette évolution s'explique par la progression de la trésorerie nette et des taux de rémunération des placements du Groupe.

Résultat net

Le résultat net 2011 s'inscrit à 22,7 M€ et représente 3,9 % du chiffre d'affaires.

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

En M€ : Normes IFRS	2011	2010
Capitaux propres (part du Groupe)	114,4	100,1
Valeur de placement et disponibilités	115,2	82,1
Passif financier	44,1	34,0
Endettement net	-71,1	-48,1
Gearing	-62 %	-48 %

Au 31 décembre 2011, la structure bilancielle s'est renforcée, permettant ainsi au Groupe de poursuivre de manière active ses opérations de croissance externe.

2.2. Politique d'investissement

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

Postes en K€	2011	2010
Logiciels informatiques	226	258
Terrains, constructions et maisons pour exposition	200	223
Autres immobilisations (y compris immobilisations en cours)	2 897	3 668
Total	3 323	4 149

Principaux investissements réalisés en 2011

- Construction de la maison Concept MFC 2020,
- Réaménagement de la décoration de maisons témoins,
- Poursuite du renouvellement du parc informatique.

Principaux investissements à réaliser en 2012

Hormis les opérations de croissance externe, il n'y a pas, à la date d'élaboration du présent document de référence, d'investissement significatif prévu sur l'exercice 2012.

2.3. Activité en matière de recherche et développement

Informatique

MAISONS FRANCE CONFORT poursuit le déploiement, au sein de ses filiales, du progiciel de gestion de dossiers clients, SISCA, développé en interne et mis en production en octobre 2008. Ce dernier permet de suivre toutes les étapes du dossier client de la prise de contact à la livraison de la maison (suivi du prospect, suivi administratif du dossier, suivi technique du chantier, suivi financier, ...).

En 2011, le progiciel a été implanté dans 2 filiales : Maisons de la Côte Atlantique, Maisons et Résidences Corbioli.

Fin 2011, le module gestion des prospectus a été enrichi et complètement interfacé avec un call center externalisé permettant ainsi de traiter avec réactivité et efficacité les contacts internet.



CAO

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

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

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

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

Afin de conserver ce savoir-faire et face à la complexité des réglementations en perpétuelle évolution, une réflexion a été menée fin 2010 sur l'évolution de l'outil CAO au sein du Groupe. Un nouvel outil a été sélectionné sur 2011 et sa mise en place sera progressivement déployée sur 2012 permettant ainsi :

- d'accroître notre réactivité clients (avant projets, plans 3D...),
- de réduire nos délais de dépôts de permis,
- d'augmenter la précision de nos débours prévisionnels chantiers,
- d'anticiper l'évolution des prochaines réglementations (outil personnalisable).

Qualité

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

La stratégie du Groupe intègre systématiquement une politique Qualité en déployant des objectifs dans toutes les fonctions du Groupe. Ces objectifs, individualisés et mesurés, permettent de définir la stratégie et les plans d'actions à mener pour accroître nos critères qualité. De plus, selon la politique régionale de marques, certaines entités dont Maisons Performances et Maisons Berval ont opté pour la certification NF Maisons Individuelles. Les maisons Bernard Jambert, quant à elles, suivent le référentiel Maisons de Qualité.

Le personnel est informé régulièrement de la stratégie du Groupe, de sa démarche qualité et de ses résultats par le biais notamment de lettres internes, de revues de presse spécialisées, de notes internes dédiées, de diffusion d'indicateurs qualité et de réunions trimestrielles de sensibilisation et d'informations.

Des audits internes réguliers sont réalisés par la direction lors de tournées de chantier spécifiques afin de donner une vision claire, de valider l'application des procédures et de mettre en œuvre les outils complémentaires nécessaires (information et formation) pour l'atteinte de notre objectif.

Des procédures ont également été mises en place en détaillant le processus interne depuis la vente jusqu'à la livraison d'une maison. Pour maîtriser la qualité de ses produits et services, le Groupe a élaboré des documents d'autocontrôle et une chaîne informatique. A titre d'exemple, une procédure spécifique interne détaille une liste de plus de 400 points de contrôle actualisée au fur et à mesure des évolutions techniques et réglementaires. Cette grille de contrôle est reprise dans un cahier technique de suivi de travaux (document strictement interne conçu par MAISONS FRANCE CONFORT et utilisé actuellement dans sa 7^{ème} version). Ces contrôles sont de plusieurs types. Ils concernent soit la validation de la bonne exécution des travaux selon les règles de l'art, soit un contrôle dimensionnel pour la conformité des plans d'exécution, soit une vérification de la qualité de mise en œuvre des installations des équipements conformément à la notice descriptive de la maison.

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

En vue de se préparer aux futures exigences de 2013, notamment en termes de réglementation thermique, MAISONS FRANCE CONFORT a également rédigé une démarche qualité spécifique « Perméabilité à l'air », venant s'inscrire directement dans le schéma organisationnel existant.



L'objectif attendu est d'améliorer l'étanchéité à l'air des maisons, permettant ainsi de renforcer leur qualité de réalisation et de les pérenniser dans le temps. Elle se traduit tout d'abord par la mise en œuvre d'un programme de formation et de sensibilisation à destination des salariés, ainsi que des entreprises intervenant en sous-traitance sur les chantiers, puis par l'application d'un cahier des charges listant l'ensemble des points sensibles à traiter sur la maison. Un contrôle par échantillonnage sera effectué sur 5 % de la production afin de s'assurer que les objectifs à atteindre sont tenus. Il est à rappeler que sans démarche qualité, le constructeur de maisons d'individuelles se devra de réaliser une mesure systématique par chantier.

Cette démarche a été validée par une commission ministérielle : l'agrément ministériel a été obtenu le 1^{er} avril 2010 avec une mise en application du référentiel qualité les jours suivants.

Innovation

Au sein du Groupe, le département Recherche et Développement poursuit ses missions. Dès 2013, les maisons mises en construction seront obligatoirement "basse consommation" et à "énergie positive" en 2020 (produisant plus d'énergie qu'elles n'en consomment). Grâce à une politique volontariste menée depuis de nombreuses années, le Groupe possède une réelle longueur d'avance en matière d'innovations (Maisons Performances, Concept MFC 2020).

- Maisons Performances – La solution BBC pour répondre aux contraintes d'aujourd'hui

Dotée d'une structure en acier galvanisé préassemblée en atelier et d'un double système d'isolation par l'extérieur et par l'intérieur, la gamme Maisons Performances offre un rapport qualité/prix exceptionnel. Cette technologie unique apporte des gains à tous les niveaux :

- Une économie d'énergie avec un bâti déjà conforme à la Réglementation Thermique 2012.
- Un prix de maison inférieur de 15 % environ à l'offre traditionnelle.
- Des délais de construction réduits de moitié.
- Une protection sismique de base répondant aux nouvelles normes parasismiques.

MAISONS PERFORMANCES peut déjà s'adapter aux exigences de la Réglementation Thermique 2020 (Maisons à énergie positive – BPOS-Effinergie).

- Concept MFC 2020 – Vivre et se déplacer autrement

Le Concept MFC 2020 est un projet unique en Europe et un pari ambitieux de construire un habitat pilote qui sera la vitrine des techniques de pointe en matière d'architecture et d'urbanisme durables. Une démarche pionnière dont la clé du succès tient à la fédération d'un pool de compétences composé de 16 industriels partenaires, acteurs majeurs du Bâtiment ou de leur propre secteur d'activité.

Le Concept MFC 2020 s'inscrit au cœur d'une véritable ambition sociétale, celle d'accompagner les nécessaires mutations des comportements et démontrer qu'il est possible de "vivre et se déplacer autrement". Ainsi, ce projet prend en compte dès le départ "logement et transport décarbonés" et entend résoudre l'équation : "Habitat individuel + voiture électrique = zéro énergie, zéro CO₂".

Cette équation ambitieuse repose en effet sur une mise en œuvre audacieuse. La maison à énergie positive tous usages dégagera quotidiennement un excédent d'énergie pour servir à l'alimentation des batteries du véhicule électrique et offrir, ainsi, une autonomie minimale de 60 km/jour.

Le Concept MFC 2020 se distingue également par ses exigences en matière de performance environnementale avec un taux d'émission de gaz à effet de serre nul. La maison BEPOS se positionne d'ailleurs bien au-delà de la réglementation en intégrant tous les usages de la maison dans l'élaboration des calculs thermiques (éclairage, informatique, électroménager, voiture...).

Avec une étiquette énergétique en A++, une performance de -173 kWhep/m² an et un Cep ultraperformant à -128 kWhep/m² SHON RT, soit supérieur de 256 % à la future réglementation RT 2012, cette maison à énergie positive constitue incontestablement un formidable enjeu environnemental et la concrétisation du savoir-faire MAISONS FRANCE CONFORT.

Construite à Saint-Priest (69), ville de près de 50 000 habitants située en zone périurbaine (à 13 kms de Lyon) et à proximité de la Cité de l'environnement, Concept MFC 2020 se veut la vitrine d'une architecture éthique, inscrite dans une démarche exemplaire de développement durable.

Commencée en juillet 2011, la maison à énergie positive associe le meilleur des technologies "vertes". Elle sera inaugurée au printemps 2012.



3. MARCHÉ ET CONCURRENCE

3.1. Le marché

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", desquels sont extraits les chiffres mentionnés dans les paragraphes qui suivent, sauf désignation d'une autre source.

Le lecteur pourra également consulter les statistiques du Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement (informations rapides DAEI-SES.SITADEL).

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

- La réalisation de maisons individuelles "au coup par coup", dans le cadre soit d'un contrat de construction de maison individuelle, soit par l'intermédiaire d'un architecte, d'un maître d'œuvre ou encore en auto-construction, correspondent au secteur diffus, classifié "individuels purs".
- La réalisation de maisons individuelles en secteur groupé (type villages en promotion Kaufman & Broad par exemple).

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

En milliers de logements	Individuels purs (diffus)	Part de marché	Individuels groupés	Part de marché	Collectif	Part de marché	Total
2011	145,2	36,8%	57,1	14,4%	192,7	48,8%	395,0

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

3.1.1 Evolution du marché du logement

Depuis 2003, le marché du logement en France a connu une forte augmentation notamment dans le collectif, due au développement des logements sociaux (HLM) et aux effets des lois de ROBIEN, BORLOO puis SCCELLIER pour l'investissement locatif, dispositif qui a par ailleurs pleinement profité au secteur « individuel groupé » en 2004 et 2005 pour se stabiliser en 2007 avant de baisser comme tous les secteurs en 2008 et 2009.

Le marché français du logement s'est redressé durant l'année 2010. Ce bon niveau d'activité s'explique notamment par des taux de crédit immobilier à leur plus bas niveau historique (3,42 % en moyenne annuelle selon Crédit Logement), ainsi qu'au soutien public destiné aux particuliers (aides à l'accession, incitation à l'investissement locatif à travers le régime Scellier-Carrez).

En 2011, les ventes de logements neufs se sont à nouveau repliées, et ce de façon assez nette. Cette baisse marquée s'explique par :

- une baisse de l'investissement locatif liée à une fiscalité moins avantageuse (baisse du dispositif Scellier, réduction de l'abattement sur les plus-values immobilières, hausse des taux de prélèvements sociaux sur les revenus du capital),
- une baisse des projets de primo-accédants (remontée du chômage, prix trop élevés, resserrement des conditions bancaires).

Le marché devrait connaître un nouveau repli en 2012. Quatre principaux facteurs se cumulent :

- Le contexte économique est très fortement détérioré. La croissance du PIB sera quasi nulle en moyenne en 2012.
- Le taux de chômage remonte et devrait atteindre 9,7 % en moyenne en 2012 contre 9,2 % en 2011. La hausse des revenus sera quasi-nulle et la confiance des ménages va sans doute rester au plus bas. Une partie des acheteurs potentiels devrait donc renoncer à leur projet.
- Les taux de crédit habitat ont amorcé une remontée à partir de début 2011. Ils devraient continuer à remonter en 2012. De plus, les critères d'octroi de crédit habitat seraient légèrement resserrés, un mouvement qui s'est amorcé fin 2011, en raison des contraintes de financement des banques.
- Les diverses mesures de resserrement fiscal citées plus haut vont continuer à peser sur les investissements locatifs.



La demande de logement risque donc de se replier de nouveau mais elle ne va pas s'effondrer. Les facteurs de soutien structurels continueront à jouer :

- Un déficit structurel de logement en France qui s'accroît et qui est estimé à plus de 1,3 million de logements. Il faudrait construire 500 000 logements par an ;
- Une demande qui s'accélère avec un accroissement des seniors, un taux de natalité élevé, une hausse du solde migratoire...
- Un pourcentage de propriétaires qui reste l'un des plus bas d'Europe, 56 % contre une moyenne de 70 % environ ;
- Des incitations à l'accès à la propriété fortes et aménagées pour gagner en efficacité avec notamment la mise en place du PTZ+ sous condition de ressources ;
- Des taux d'intérêt sur les crédits immobiliers à des niveaux qui restent malgré tout extrêmement bas ;
- Une hausse depuis 10 ans des prix de « l'ancien » et des loyers principalement dans les grandes agglomérations. Ce phénomène ne permet plus à la plupart des ménages d'acquiescer leur logement engendrant ainsi une forte demande locative et une augmentation des loyers.
- Un placement sûr. La pierre reste le meilleur placement sécurisé depuis 10 ans et qui ne s'est jamais démenti, l'assurance, dans un contexte d'allongement de la durée de vie, de ne pas avoir à supporter le coût et l'insécurité de pouvoir se loger, avec des revenus qui diminueront à l'âge de la retraite.

Plus généralement, rappelons que ces facteurs de correction s'exercent sur un marché dont les fondamentaux sont sains. Il faut souligner que le marché de l'immobilier en France n'est pas un marché immobilier du type bulle du crédit et prises de risques excessives (comme cela a été le cas jusqu'en 2007 aux Etats-Unis, au Royaume-Uni ou en Espagne). La politique d'offre de crédit est restée prudente, et les ratios de CDL ménages demeurent très bas (3,34 % au T3 2011).

Un retournement marqué avec spirale délétère semble donc peu probable. On s'achemine plutôt vers une correction assez lente et graduelle, qui pourrait durer 2 à 3 ans. En 2012, les ventes de logements neufs se replieraient de l'ordre de 10 %.

3.1.2 Le marché de la maison individuelle

Le marché de la maison individuelle a subi de plein fouet la crise de l'immobilier au début des années 1990. Cette crise, provoquée par des taux d'intérêts élevés (les prêts aidés étaient proches de 10 % et les prêts libres atteignaient 14 %) et une spéculation déraisonnable a atteint son apogée en 1993 : 122 000 maisons individuelles (diffus + groupé) ont été mises en chantier cette année-là contre 165 000 en 1987.

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

Après des années de croissance soutenue, le marché de la maison individuelle a connu un net repli qui aura été particulièrement marqué de septembre 2008 à avril 2009. Ce repli du marché est lié à la crise de l'immobilier, elle-même conséquence de la crise financière.

Depuis août 2009, la reprise a été visible (+8 % entre 2008 et 2009) mais elle porte essentiellement sur la primo accession populaire, marché soutenu en 2009 et 2010 par des mesures gouvernementales fortes.

En plus des éléments structurellement porteurs du marché du logement en France précités, le marché de la maison individuelle possède ses propres facteurs de croissance pour les années à venir :

1. La maison individuelle en général qui reste plébiscité par 82 % des français

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

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



2. Un bon positionnement prix

La maison individuelle en diffus est très compétitive avec en moyenne un prix, hors foncier, qui s'établit autour de 140 000 euros TTC pour une surface habitable de 130 m².

3. Une évolution des techniques de construction

La réglementation thermique 2012 et la maison à énergie positive, applicable à fin 2020, vont totalement modifier l'environnement marché et créer de réelles opportunités.

4. Un parc ancien à renouveler progressivement

Le parc est ancien et énergivore, il faudra le rénover ou le détruire, créant ainsi des opportunités de construction et de densification sur des zones urbaines et péri-urbaines (deux maisons au lieu d'une sur le même terrain).

3.1.3 Une politique d'aides incitative

Une réforme des aides à l'accession à la propriété initiée fin 2010 est entrée en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2011. Cette réforme de soutien à l'accession à la propriété ne retient que trois dispositifs parmi les différentes aides qui existaient, correspondant aux grandes étapes du cycle d'achat des primo-accédants pour l'acquisition d'une maison ou d'un appartement en résidence principale :

« Le Prêt à Taux Zéro + : PTZ + »

Créé en 1995, le système du Prêt à Taux Zéro consiste en une avance d'argent accordée sans intérêt et sans frais de dossier. Ne doivent être remboursés par les ménages que le capital emprunté et les assurances classiques facultatives (assurance décès, invalidité, incapacité de travail, perte d'emploi). Ce PTZ présente l'avantage d'être considéré comme un apport personnel par les établissements bancaires.

Né de la refonte du « PTZ 2010 » ainsi que de l'abandon du Pass-Foncier et du crédit d'impôt sur les intérêts d'emprunt disparus le 1^{er} janvier 2011, ce nouveau prêt sans intérêt est émis par des établissements de crédit conventionnés avec l'État.

Il s'adresse aux personnes physiques en vue de financer l'acquisition de leur résidence principale dans le neuf uniquement (suite à sa réforme intervenue fin 2011) au titre d'une première accession à la propriété (sont considérés comme primo-accédants, les acquéreurs n'ayant pas été propriétaires de leur résidence principale au cours des deux dernières années précédant l'émission de l'offre de prêt).

Le « PTZ + » reprend les caractéristiques essentielles du « PTZ 2010 ». Son montant reste fixé en fonction du coût total de l'opération toutes taxes comprises, du nombre de personnes destinées à occuper à titre de résidence principale le logement, des revenus du ménage et de la performance énergétique du logement. Il répond ainsi aux objectifs fixés par le Grenelle de l'environnement.

« L'épargne logement »

L'épargne logement est un dispositif qui permet de se constituer un apport financier dans l'optique d'acheter sa résidence principale, mais également d'épargner. Après 4 ans d'épargne, il est possible de solliciter un prêt épargne logement à un taux avantageux et défini à l'avance.

« Les aides personnelles au logement Accession »

Il s'agit de l'outil d'accession le plus souple et personnalisé. Le montant de l'aide personnelle au logement est fonction de la zone géographique, de la composition du ménage et de ses ressources imposables. Il est révisé lorsque la situation du ménage évolue. Les aides au logement constituent ainsi un filet de sécurité efficace dans le parcours d'accession notamment en cas de perte brutale de revenus (perte d'emploi, maladie de longue durée, invalidité...). Mais différents barèmes d'aides au logement coexistent en accession :

- l'aide personnalisée au logement (APL) versée aux ménages dont les logements sont financés avec des prêts aidés ou réglementés par l'État avec une distinction entre neuf et ancien (barème plus favorable pour la construction d'un logement neuf)
- l'allocation de logement sociale ou familiale (AL) versée pour toutes les autres opérations d'accession. Il n'existe qu'un seul barème accession en AL, sans distinction entre neuf et ancien.



Autres prêts bonifiés

D'autres formes de prêts bonifiés existent. Parmi les plus populaires : le prêt fonctionnaire, les prêts régionaux ou départementaux, les prêts des caisses de retraite et enfin les prêts EDF - GDF. Il existe pour chacun de ces prêts des critères spécifiques d'acceptation.

Les aides dans le cadre de l'investissement locatif

Afin de soutenir l'investissement locatif, les Pouvoirs Publics ont successivement mis en place des dispositifs permettant d'amortir fiscalement une partie du logement destiné à la location.

La principale mesure en vigueur à ce jour est le dispositif Scellier qui permet, pour les investissements réalisés pour l'acquisition de logements neufs, en l'état futur d'achèvement, ou que le contribuable fait construire, de locaux transformés en logement ou de locaux réhabilités, de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu.

Cette mesure ne peut toutefois pas s'appliquer pour les opérations réalisées en zone C, sauf agrément ministériel.

Le logement doit être loué nu à usage d'habitation principale du locataire. La location ne peut être consentie à un membre du foyer fiscal, mais peut en revanche l'être à un ascendant ou descendant non membre du foyer fiscal.

La Loi de Finances pour 2012 a apporté de nouveaux aménagements à ce dispositif, applicables à compter du 1er janvier 2012.

Le taux de la réduction d'impôt au titre d'un logement répondant aux normes BBC est passé à 13 % pour les investissements réalisés en 2012, sauf lorsque qu'une réservation a été enregistrée avant le 31 décembre 2011 et suivie d'un acte authentique signé avant le 31 mars 2012. Dans cette hypothèse, la réduction est maintenue à 22 %.

En principe, la réduction d'impôt est supprimée pour tous les investissements ne répondant pas à la norme BBC réalisés après le 31 décembre 2011. Toutefois, les investissements engagés avant cette date et suivis d'un acte authentique signé avant le 31 mars 2012, pourront ouvrir droit à une réduction d'impôt de 13 % en 2012. Par ailleurs, les investissements réalisés en 2012, sans réservation enregistrée avant le 31 décembre 2011, pourront également ouvrir droit à une réduction d'impôt de 6 % s'ils ont fait l'objet d'un dépôt de permis de construire avant le 31 décembre 2011.

3.2. L'offre

Les constructeurs structurés de maisons individuelles sont devenus 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 de financement.

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

En 2011 (source SITADEL du Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement), près de 254 000 maisons individuelles « groupés et diffus » ont été mises en chantier.

On peut considérer que les grands groupes spécialisés dans le BTP sont a 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 celles-ci ne répondent pas à la demande individuelle. Cela a pour conséquence de laisser le secteur aux mains des PME-PMI qui sont mieux adaptées pour répondre à la demande. En revanche, ces dernières ont le plus souvent une assise très locale et n'ont pas les moyens suffisants pour se développer.

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

Nous pouvons dénombrer à fin 2010 environ 2 449 entreprises spécialisées dans la construction de maisons individuelles en France. La prépondérance des PME est très nette dans la profession. Cela vient du fait que les marchés sont essentiellement régionaux. Le secteur se caractérise par une forte atomisation (voir tableau ci-dessous) :

Marché de la maison individuelle en diffus - Evolution de la structure d'offre sur 10 ans

	2000	2010
Nombre de constructeurs	3 921	2 449
Gros Constructeurs > 100		
Nombre	145	120
Part de marché	41%	44%
Moyens Constructeurs		
Nombre	830	660
Part de marché	33%	28%
Petits Constructeurs < 20		
Nombre	2 946	1 669
Part de marché	26%	28%

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

L'atomisation du marché s'est fortement atténuée au cours des 10 dernières années : la part de marché des constructeurs structurés qui réalisent + de 100 maisons est passée de 41 % à 44 %, et le nombre de petits constructeurs de - de 20 maisons est passé de 2 946 à 1 669. L'évolution réglementaire, commerciale et financière accélère ces phénomènes de concentration.

Les PME réalisant moins de 20 maisons/an représentent 68 % des entreprises mais ne réalisent que 28 % du marché de la maison individuelle.

Celles qui réalisent entre 20 et 100 maisons par an représentent 27 % des entreprises et réalisent 28 % du marché de la maison individuelle.

Les constructeurs structurés réalisant + de 100 maisons/an sont au nombre de 120 et représentent 5 % des entreprises de construction mais réalisent 44 % du marché de la maison individuelle, soit près de la moitié.

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

De nombreux constructeurs de taille moyenne ne peuvent plus suivre le renforcement des contraintes réglementaires : thermique, sismique, etc... n'ayant pas de ressources humaines à allouer à ces réglementations.



Les principaux acteurs de la construction de maisons individuelles sont résumés dans le tableau ci-après :

Les 10 premiers acteurs majeurs de construction de maisons individuelles (Source Le Moniteur 11 décembre 2011)

Groupe ou réseau	CA 2010 HT (M€)
MAISONS FRANCE CONFORT	443,06
GEOXIA MAISONS INDIVIDUELLES	436,92
MIKIT FRANCE *	145,00
MAISONS PIERRE	111,52
BATILOR	100,00
TRECOBAT TREGUER	82,57
IGC	52,80
PROMOBAT	61,39
MAISONS LELIEVRE	59,79
BABEAU SEGUIN	58,91

* Réseau de franchisés

Positionnement de MAISONS FRANCE CONFORT sur le marché

MAISONS FRANCE CONFORT est aujourd'hui le leader de la construction de maison individuelle et le principal acteur de l'accession à la propriété.

Evolution du marché français

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007*	2008*	2009*	2010*	2011*
Ouvertures de chantiers											
Secteur diffus (en milliers)	157,2	157,3	157,8	173,4	179,8	185,6	186,2	158,8	130,8	124,1	140,1
Croissance (%)	(5,9)	0,1	0,3	10,1	3,8	3,2	0,3	(14,7)	(17,6)	(5,1)	12,9
Groupe MFC (en unités)	2 170	2 590	2 719	3 251	3 538	4 793	4 762	4 672	3 626	5 192	5 855
Croissance (%)	6,1	19,4	5,0	19,6	8,8	35,5	(0,6)	(1,9)	(22,4)	43,2	12,8
Part de marché de MFC (en %)	1,4	1,7	1,8	1,9	2,0	2,6	2,6	2,9	2,8	4,2	4,2

* A compter de 2007, données issues de Sit@del2 (1999 à 2006 : données issues de Sitadel)

Source : Bulletin DAEI-SES : SITADEL/Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement.

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 et de structure de financement, toute comparaison entre ces trois secteurs est extrêmement délicate.

Compte tenu de la bonne progression des prises de commande en 2010 conjuguée à l'absence d'intempérie significative en 2011, le niveau d'ouvertures de chantiers du Groupe a fortement progressé sur l'exercice.

Avec 5 855 ouvertures de chantiers en diffus en 2011, la part de marché du Groupe représente 4,2 % du marché total national qui s'est repris par rapport à 2010.

Sur les 84 départements où le Groupe est actuellement présent, les parts de marché des ventes se situent en moyenne à 6,6 % avec des pointes sur certains départements qui atteignent 31 % dans l'Indre, 19 % dans les Bouches du Rhône ou le Tarn et 20 % dans le Var.

3.3. Environnement réglementaire

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

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

Le schéma est le suivant : le client qui est en l'occurrence maître d'ouvrage non professionnel est propriétaire du terrain sur lequel il confie au constructeur la construction de sa maison individuelle. Dans ce schéma, ce n'est pas le constructeur qui vend le terrain, même si bien sûr il peut apporter son aide dans la recherche de celui-ci. C'est le schéma de l'intervention dite en secteur diffus.

MAISONS FRANCE CONFORT peut intervenir également en tant que vendeur et non plus constructeur lorsqu'il achète des terrains, construit et vend terrains et maisons en l'état futur d'achèvement. C'est ce qui est couramment appelé opération de promotion en secteur groupé où le vendeur a la maîtrise d'un programme qu'il commercialise.

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

MAISONS FRANCE CONFORT est tenu de respecter la réglementation applicable en matière d'urbanisme prescrite par les plans d'urbanisme locaux élaborés par les communes (plan local d'urbanisme, zone d'aménagement concerté). Ces prescriptions concernent notamment les règles relatives à la hauteur des bâtiments, les distances entre chaque immeuble, les principes d'implantation sur les parcelles devant recevoir les constructions, les éventuelles dérogations à ces règles et principes, l'aspect extérieur et esthétique des constructions, l'insertion dans le site et notamment le respect des prescriptions de l'ABF (Architecte des Bâtiments de France).

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

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

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

En 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, doit fournir 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, la rendant impropre à sa destination. Il s'agit de la



garantie dite "décennale" qui doit obligatoirement être 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 nécessaires. 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 garantit 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. Cette assurance ne prend effet qu'à partir de la réception définitive de la maison.

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.



4. EVOLUTION RECENTE ET PERSPECTIVES

4.1. 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 il est déjà implanté et particulièrement les plus récentes afin de compléter le maillage régional.

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

Grâce à cette stratégie de croissance interne, MAISONS FRANCE CONFORT estime être en mesure d'augmenter ses parts de marchés qui restent relativement faibles avec une moyenne de 6,6 %* sur le territoire national. La part de marché du Groupe MAISONS FRANCE CONFORT est supérieure à 8 % dans 20 départements, comprise entre 4 et 8 %* dans 31 départements et inférieure à 4 %* dans 45 départements.

* Parts de marché calculées à partir des ventes nettes du Groupe de Septembre 2010 à Juillet 2011 par rapport aux autorisations de construire des 11 derniers mois de l'année 2011

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'UMF (l'Union des Maisons Française anciennement dénommée l'UNCFMI) ont donné à MAISONS FRANCE CONFORT et à ses dirigeants une notoriété certaine qui permet d'avoir une approche de fédérateur auprès des entreprises les plus performantes du secteur.

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

21 croissances externes significatives ont déjà été réalisées depuis 12 ans. S'appuyant sur la qualité et l'expérience des Présidents de filiales, la Direction Générale du Groupe a décidé de renforcer leur implication dans le développement de leur zone d'activités. Ainsi, ils pourront non seulement poursuivre l'accélération de leur croissance organique, mais également réaliser sur leur région (ou en périphérie de celle-ci) des croissances externes de taille moyenne (env. 50 maisons/an) avec un dirigeant qui souhaite quitter l'entreprise pour prendre sa retraite. Grâce à cette approche, MAISONS FRANCE CONFORT s'ouvre de nombreuses et nouvelles opportunités.

Un nouveau relais de croissance : la rénovation

Face aux différentes réglementations thermiques à venir qui vont rendre obsolète le parc de logements anciens, le marché de la rénovation thermique (estimé actuellement à 31 millions de logements dont 17 millions de maisons) devrait connaître une croissance soutenue au cours des prochaines années et représente un axe de développement pour le Groupe.

C'est dans ce contexte que Maisons France Confort a procédé à une prise de participation minoritaire dans la société Rénovert en 2010. Rénovert a la particularité de disposer d'une expertise novatrice dans le cadre d'un contrat global de rénovation qui offre les mêmes garanties qu'un contrat de construction. Ce contrat comprend les phases de diagnostic, de chiffrage, de coordination des travaux ainsi que l'accompagnement administratif et financier. Rénovert se développe par franchises actuellement opérationnelles en Rhône-Alpes. Ce partenariat, qui a vocation à se renforcer dans le futur, devrait générer des synergies importantes et permet au Groupe Maisons France Confort de tester ce marché et d'être immédiatement opérationnel avec une offre rénovation innovante.

Au-delà de l'aspect thermique, le Groupe entend également proposer une offre de rénovation globale des maisons existantes.



Maîtrise du foncier

Une des clés de notre réussite réside dans la maîtrise du foncier (sans forcément le porter financièrement). Le Groupe le détecte, le divise, l'optimise et le sélectionne dans des programmes de lotissements et accessoirement le réserve pour ses clients.

Le Groupe travaille également sur des solutions de maisons abordables avec des collectivités locales qui souhaitent conserver un jeune électorat consommateur afin de rentabiliser les infrastructures de leurs communes, et sont donc prêts à faire des efforts sur le prix de leur foncier.

4.2. Perspectives d'évolution et opportunités

Carnet de commandes :

Commandes enregistrées par le Groupe en 2011

(M€)	COMMANDES 2011*	COMMANDES 2010*	VARIATION
En nombre	6 846	7 358	-7,0 %
En valeur HT	692,4	716,1	-3,3 %

* commandes enregistrées avant annulation

Dynamique commerciale éprouvée et bonne visibilité sur le 1^{er} semestre 2012

Le carnet de commandes acquis à fin décembre 2011 (-7 % en nombre et -3,3 % en valeur par rapport à 2010) représente 6 846 ventes correspondant à un chiffre d'affaires de 692,4 M€ HT, soit un prix moyen de vente de 101,1 K€ HT. Les prises de commandes des deux premiers mois de 2012 sont en repli de 18 % en nombre et de 16,6 % en valeur par rapport à l'an dernier compte tenu :

- d'un effet de base défavorable (ventes plus élevées sur le 1^{er} trimestre 2011),
- d'un mois de février particulièrement pénalisé par des conditions climatiques empêchant les clients de se rendre dans nos agences, de visiter les terrains, ...
- d'un attentisme marqué de la clientèle lié aux élections présidentielles et législatives à venir et à un environnement macro-économique perturbé.

Plusieurs éléments viennent cependant contrebalancer ces tendances. Les contacts commerciaux restent à de bons niveaux (plus de 7 000 contacts via le web sur le mois de février), la baisse du prix de l'ancien accélère le retour des secundo-accédants qui ont pu vendre leur bien, enfin l'approche valeur refuge de la « pierre » est amplifiée tant au niveau sociétal (assurance d'avoir un toit) que financier (investissement sûr et générateur de plus-values à long terme). Le marché reste actif avec des aides gouvernementales maintenues, des taux d'intérêts toujours bas, un déficit structurel de logements et une augmentation du nombre de ménages.

Compte tenu d'un décalage de 17 mois entre la signature du contrat par le client et la livraison de la maison, MAISONS FRANCE CONFORT est d'ores et déjà assuré d'une activité qui restera soutenue sur 2012 avec certes un chiffre d'affaires en repli mais qui permettra de maintenir une bonne rentabilité.

Un environnement marché qui favorisera les acteurs les mieux armés

A compter de septembre 2012, les logements qui seront commercialisés et dont le permis de construire sera déposé après le 1er janvier 2013 devront être conformes à la RT 2012. Cette réglementation impose de nouvelles contraintes à la fois techniques au niveau du bâti, de l'isolation, des menuiseries, ... et budgétaires avec un coût supplémentaire de 10 % environ.

Avec des catalogues totalement refondus, des partenariats industriels de longue date et efficaces et une gamme Maisons Performances qui répond parfaitement aux contraintes réglementaires et budgétaires de la RT 2012 (un bâti déjà conforme à cette nouvelle réglementation, un prix de maison inférieur de 15 % environ à l'offre traditionnelle, une protection parasismique de base), MAISONS FRANCE CONFORT dispose d'une réelle longueur d'avance en matière d'offres et d'innovations.

Le Groupe estime par ailleurs que ces nouvelles contraintes donneront une prime aux leaders et généreront de nouvelles opportunités tant sur le plan de la croissance externe que du marché, avec une obsolescence encore plus rapide du parc de logements anciens (destruction, récupération du terrain et construction de nouvelles maisons).



De nouveaux leviers de développement

Parallèlement à ces nouvelles dispositions, MAISONS FRANCE CONFORT a identifié et met en place progressivement de nouveaux leviers de développement avec :

- Des solutions clés en main destinées aux collectivités locales ou aux grandes entreprises (lotissements) ;
- La maîtrise et la recherche de foncier (division de parcelles, sélection et réservation) ;
- Le développement d'une offre rénovation élargie (thermique et générale) et sa mise en place progressive dans chacune des agences du Groupe.

Ces nouvelles offres constituent de réels relais de croissance et viendront amortir dans le futur les évolutions du marché.

Une capacité prouvée à résister à des conditions de marché moins favorables

Enfin, disposant de fondamentaux solides (fonds propres et trésorerie renforcés) et d'une forte capacité à adapter sa structure de coûts à un environnement moins favorable (12 % seulement de coûts fixes en moyenne), MAISONS FRANCE CONFORT aborde l'exercice 2012 avec prudence mais compte tirer profit de ses multiples atouts :

- Une offre diversifiée répondant à une clientèle variée (primo et secundo accédants, seniors, ...) sur un marché porteur.
- Un réseau commercial puissant couvrant les régions les plus porteuses et organisé autour de Directions Régionales expérimentées et proches du terrain.
- Une réelle longueur d'avance en matière d'innovations (Maisons Performances, Concept MFC 2020 - concept innovant et inédit qui proposera une nouvelle forme d'habitat conciliant maison à énergie positive et mobilité totalement libérée grâce à une voiture électrique se rechargeant avec l'énergie produite par la maison - www.concept-mfc-2020.fr).
- Une place de leader et de fédérateur de la profession avec une concentration du secteur inévitable, liée aux nouvelles réglementations, qui s'accélèrera dans un contexte économique dégradé.

Cette solidité et un business model largement éprouvé par le passé permettront à MAISONS FRANCE CONFORT de continuer à gagner des parts de marché, saisir les opportunités de croissance qui se présenteront et se préparer aux évolutions du marché à moyen terme.



> RAPPORT DE GESTION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 15 MAI 2012

2



1. RAPPORT EN MATIERE ORDINAIRE	26
1.1. Activité et résultat du Groupe sur l'exercice écoulé	26
1.2. Activité des filiales	31
1.3. Activité propre de la société MAISONS FRANCE CONFORT S.A.	32
1.4. Conséquences sociales de l'activité	34
1.5. Conséquences environnementales de l'activité	35
1.6. Approbation et affectation du résultat	36
1.7. Capital de la société	37
1.8. Conseil d'administration et mandataires sociaux	39
1.9. Politique en matière de gouvernement d'entreprise	41
2. RAPPORT SUR L'ORDRE DU JOUR EN MATIERE EXTRAORDINAIRE	42
2.1. Autorisation de réduction de capital (renouvellement)	42
2.2. Délégation de compétence en vue d'augmenter le capital social par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes (renouvellement)	42
2.3. Délégations de compétence en vue d'émettre des actions ordinaires et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital et/ou donnant droit à l'attribution de titres de créance (renouvellement)	42
2.4. Délégation de compétence à l'effet d'augmenter le capital au profit aux adhérents d'un PEE (renouvellement)	44
3. FACTEURS DE RISQUES	44
4. RESULTATS DE LA SOCIETE MAISONS FRANCE CONFORT S.A. AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES	45
5. RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS REGLEMENTES	46



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 2011.

Les convocations à la présente Assemblée ont été régulièrement effectuées et les documents prévus par la réglementation en vigueur vous ont été adressés ou ont été tenus à votre disposition dans les délais impartis.

Ces documents ont été transmis au Comité d'Entreprise.

1. RAPPORT EN MATIÈRE ORDINAIRE

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

1.1. Activité et résultat du Groupe sur l'exercice écoulé

1.1.1. Faits marquants de l'exercice

Opérations de croissance externe

En 2011, le Groupe a procédé à l'acquisition de deux sociétés qui sont venues renforcer son maillage territorial. En mars 2011, le Groupe a acquis 100 % du capital de la société LOGIS DU MARAIS POITEVIN (LMP) basée à Saint Martin de Fraigneau (85).

Cette croissance externe a été motivée par la forte notoriété régionale dont bénéficie LMP et par sa présence sur 5 départements à fort potentiel : la Vendée, les Deux-Sèvres, la Charente Maritime, la Loire Atlantique et le Maine et Loire. Avec 10 agences commerciales, LMP construit plus de 120 maisons individuelles par an pour un chiffre d'affaires de 12 M€ environ. Pour créer rapidement des synergies, cette nouvelle entité a été directement rattachée à la société MAISONS BERNARD JAMBERT basée à Angers (49).

La deuxième acquisition est la société LES MAISONS DE STÉPHANIE basée à Saint-Avertin (37), acquise en avril 2011 et sa filiale CLÉMENT CONSTRUCTIONS (Tours-37).

Constructeur de maisons individuelles traditionnelles et haut de gamme en briques depuis plus de vingt ans, le Groupe LES MAISONS DE STÉPHANIE compte 4 agences : Tours (37), Saint-Avertin (37), Chinon (37) et Vendôme (41) et réalise un chiffre d'affaires annuel d'environ 9 M€. Depuis sa création, elle a construit 1 500 maisons individuelles.

Forte progression de l'activité

Le chiffre d'affaires 2011 du Groupe s'établit à 583,9 M€ en progression de 140,9 M€ soit +31,8 %.

Cette croissance intègre les deux acquisitions de l'exercice 2010 (Maisons et Résidences Corbioli et Maisons Les Naturelles) et les deux acquisitions réalisées en début d'année 2011 (LMP et Les Maisons de Stéphanie).

A périmètre constant, la progression du chiffre d'affaires s'élève à 114,5 M€ soit +25,8 %.

Cette évolution est particulièrement marquée sur les 2 premiers trimestres qui ont bénéficié de bases de comparaison favorables (retards d'ouvertures de chantiers liés aux dossiers pass fonciers et aux intempéries du 1er trimestre 2010).

Durant cette année 2011, le Groupe a ouvert 5 855 chantiers et livré 5 468 maisons individuelles confirmant ainsi sa place de principal acteur de l'accession à la propriété en France.

Dynamique commerciale éprouvée et bonne visibilité sur le 1^{er} semestre 2012

Le carnet de commandes à fin décembre 2011 s'élève à 6 846 ventes et représente un chiffre d'affaires de 692,4 M€ HT, en repli de 7 % en nombre et de 3,3 % en valeur par rapport à 2010. A périmètre constant, les prises de commandes évoluent de -10,5 % en nombre et -7,0 % en valeur.

Malgré un contexte économique qui demeure fortement dégradé, l'activité commerciale reste soutenue. Après une baisse sensible constatée en septembre et octobre, les prises de commandes des mois de novembre et décembre ont bien résisté (-7,5 % en valeur à périmètre constant sur novembre et décembre 2011).

Le carnet de commandes acquis à ce jour assure à MAISONS FRANCE CONFORT un bon niveau d'activité et de rentabilité pour le 1^{er} semestre 2012 du fait d'un décalage de 17 mois entre la signature du contrat par le client et la livraison de la maison.



1.1.2. Périmètre de consolidation

Compte tenu des acquisitions de l'exercice, le Groupe dont nous vous décrivons l'activité intègre donc les sociétés suivantes au 31 décembre 2011 :

Raison sociale	Activité	Date d'intégration	Raison sociale	Activité	Date d'intégration
Maisons France Confort S.A.	Construction	Société Mère	Morel Constructions	Construction	01/10/2007
Maisons de l'Avenir	Construction	01/01/2000	Morel Promotion	Prom. Immobilière	01/10/2007
Maisons de l'Avenir Loire Atl.	Construction	27/12/2002	Batimo	Construction	01/10/2006
Maisons de l'Avenir Ille et Vilaine	Construction	09/12/2005	C.T.M.I.	Construction	01/01/2008
Maisons de l'Avenir Morbihan	Construction	20/12/2005	Maison Evolution 77	Construction	01/01/2008
Maisons de l'Avenir Vendée	Construction	04/10/2006	Les Bastides	Construction	01/07/2008
OC Résidences	Construction	11/07/2000	Maisons Bernard Jambert	Construction	01/07/2008
OC Résidences Etudes	Bureau d'études	21/11/2007	Maisons et Résidences Corbioli	Construction	01/04/2010
Maisons BERVAL	Construction	11/05/2001	TM2C	Construction	01/04/2010
GHPA (Bruno Petit)	Construction	11/07/2002	Maisons Les Naturelles	Construction	01/07/2010
MJB (Bruno Petit)	Construction	11/07/2003	Logis du Marais Poitevin	Construction	01/01/2011
MJB 1B (Bruno Petit)	Construction	06/09/2004	CMP	Construction	01/01/2011
Maisons Horizon	Construction	01/10/2004	Les Maisons de Stéphanie	Construction	01/04/2011
Azur et construction	Construction	01/04/2005	Clément Constructions	Construction	01/04/2011
Constructions Idéale Demeure	Construction	01/10/2005	Rénovert	Rénovation Therm.	01/05/2010
Maisons de la Côte Atlantique	Construction	01/01/2006	S.A.R.L. GEPHIMO	Prom. Immobilière	01/01/2000
Maisons Charentes Atlantique	Construction	01/01/2006	Foncière Résidences	Prom. Immobilière Marchand de biens	02/04/2001
Maisons Marcel MILLOT	Construction	01/10/2006	SCCV La Gentilhommière	Prom. Immobilière	19/09/2005
Maisons Côte Atlantique 40	Construction	24/10/2006	S.A.R.L. Propriété Familiale	Prom. Immobilière	01/06/2006
Maisons Côte Atlantique 24	Construction	12/02/2007	SCCV Résidence Saint Pierre	Prom. Immobilière	01/11/2011
Bati Soft Aquitaine	Construction	01/01/2006	SCCV du Palais	Prom. Immobilière	01/01/2010
Bois et Nature Constructions	Construction	09/06/2010	MS Promotion	Prom. Immobilière	01/07/2011
PCA Maisons	Construction	01/04/2007	SCI Saint Martin	Loc. Immob.	01/01/2011

1.1.3. Analyse et commentaires sur les comptes consolidés de l'exercice 2011

Faits marquants ayant un impact sur les comptes consolidés de l'exercice 2011

Evolution du périmètre de consolidation

Sur l'exercice 2011, le Groupe a réalisé deux opérations de croissance externe qui sont venues compléter son implantation nationale :

- La société LOGIS DU MARAIS POITEVIN (LMP) basée en Vendée ainsi que sa filiale CMP,
- Les sociétés LES MAISONS DE STEPHANIE et sa filiale CLEMENT CONSTRUCTIONS localisées en Touraine.

Changement de méthode comptable

En 2011, le Groupe n'a pas procédé à des changements de méthodes comptables, en dehors des obligations IFRS applicables à compter du 1^{er} janvier 2011.

Changement d'estimation

Changement d'estimation relatif à la détermination de la marge allouée sur les chantiers encours

Auparavant, la société MAISONS FRANCE CONFORT S.A. corrigeait le taux de marge allouée sur les chantiers encours de l'écart constaté entre la marge allouée et la marge réalisée des chantiers réceptionnés au cours des 6 derniers mois. Au 31 décembre 2010, ce delta s'élevait en moyenne à +1,2 %.

Au 31 décembre 2011, les taux de marge allouée sur les chantiers encours n'ont pas été corrigés de cet écart qui s'élève à +1,1 % (écart constaté entre la marge allouée et la marge réalisée des chantiers réceptionnés du 1^{er} juillet 2011 au 31 décembre 2011). Ce changement d'estimation a un impact négatif sur le résultat d'exploitation de 1,6 M€.

Changement d'estimation relatif à la méthode de dépréciation des soldes débiteurs

Il a été procédé à un changement d'estimation relatif à la méthode de dépréciation statistique des créances clients entraînant une modification des taux de dépréciation appliqués dans le temps. Ce changement d'estimation a un impact négatif sur le résultat opérationnel de 0,5 M€.



Résultats de l'exercice

Le compte de résultat consolidé simplifié du Groupe se résume comme suit :

(montants en K€)	31/12/2011	31/12/2010	Variation	
			K€	%
Chiffre d'affaires	583 913	443 056	140 857	31,8%
Résultat opérationnel	34 987	24 737	10 250	41,4%
Résultat financier	464	-215	679	
Résultat de l'ensemble consolidé	22 711	15 861	6 850	43,2%
<i>Part groupe</i>	<i>22 682</i>	<i>15 827</i>	<i>6 855</i>	<i>43,3%</i>
<i>Part minoritaires</i>	<i>29</i>	<i>34</i>	<i>-5</i>	<i>-14,7%</i>

Le chiffre d'affaires 2011 du Groupe MAISONS FRANCE CONFORT s'établit à 583,9 M€ en progression de 140,8 M€ soit +31,8 %. A périmètre constant, la progression du chiffre d'affaires s'élève à 114,6 M€ soit +25,9 %.

Durant cette année 2011, le Groupe MAISONS FRANCE CONFORT a ouvert 5 855 chantiers et livré 5 468 maisons individuelles.

Cette performance, conjuguée à une bonne maîtrise des coûts fixes permet au Groupe de dégager une rentabilité en progression. Ainsi, le résultat opérationnel s'élève à 35 M€ soit une marge opérationnelle de 6 % contre 5,6 % en 2010.

Le résultat financier s'améliore et s'établit à 465 K€ contre -215 K€ en 2010. Cette évolution s'explique par la progression de la trésorerie nette et des taux de rémunération des placements du Groupe.

Le résultat net 2011 s'inscrit à 22,7 M€ et représente 3,9 % du chiffre d'affaires.

Structure financière du Groupe

Le bilan consolidé simplifié du Groupe se résume comme suit :

(montants en K€)	31/12/2011	31/12/2010
Actifs non courants	68 674	62 608
Stocks	21 741	20 799
Créances clients et autres créances	109 356	100 133
Trésorerie	115 215	82 143
Total actif	314 986	265 683
Capitaux propres	114 360	100 057
Intérêts minoritaires	372	344
Passifs non courants	25 744	13 728
Passifs courants	174 510	151 554
Total passif	314 986	265 683

Le poste actifs non courants évolue de 6 M€ sur l'exercice. Cette évolution provient principalement :

- de l'évolution du poste Goodwill liée aux opérations de croissance externe réalisées au cours de l'exercice pour 4,6 M€,
- de la variation du poste immobilisations liée aux investissements de l'exercice (1,4 M€).

Les créances de l'actif circulant s'établissent à 109 356 K€, en hausse de 9 %, en cohérence avec la hausse de l'activité sur le dernier trimestre.

La trésorerie active du Groupe s'établit à 115,2 M€ et l'endettement net du Groupe, qui reste négatif, évolue comme suit :

(montants en K€)	31/12/2011	31/12/2010
Passifs financiers - part à plus d'un an	25 146	13 315
Passifs financiers à court-terme	19 038	20 700
Endettement brut	44 184	34 015
Trésorerie active	-115 215	-82 143
Endettement net	-71 031	-48 128

L'évolution de l'endettement brut provient principalement des nouveaux financements liés aux opérations de croissance externe de l'exercice 2011. L'augmentation de la trésorerie active provient principalement des flux générés par l'activité avec notamment :

- une variation négative du BFR lié à l'activité (7,7 M€),
- l'augmentation de la dette d'impôt société liée à la progression du résultat (4 M€).

Les passifs courants s'établissent à 174,5 M€ en hausse de 15 % en cohérence avec la hausse de l'activité.

Nous vous demanderons d'approuver ces comptes.



1.1.4. Progrès réalisés et les difficultés rencontrées

Malgré un contexte économique qui demeure fortement dégradé, l'activité commerciale reste soutenue. Après une baisse sensible constatée en septembre et octobre 2011, les prises de commandes des mois de novembre et décembre 2011 ont bien résisté (-7,5 % en valeur à périmètre constant sur novembre et décembre 2011).

Le carnet de commandes acquis à ce jour assure à MAISONS FRANCE CONFORT un bon niveau d'activité et de rentabilité pour le 1^{er} semestre 2012 du fait d'un décalage de 17 mois entre la signature du contrat par le client et la livraison de la maison.

L'offre complète du Groupe couvre l'ensemble des segments de clientèle (primo-accédants, secundo-accédants, seniors, investisseurs...). En outre, le Groupe a largement anticipé les évolutions réglementaires à venir et dispose aujourd'hui d'une longueur d'avance et plus particulièrement avec la gamme "Maisons Performances".

1.1.5. 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.

Dès 2013, les maisons mises en construction seront obligatoirement en basse consommation et à énergie positive en 2020 (produisant plus d'énergie qu'elles n'en consomment).

Grâce à une politique d'innovations menée depuis de nombreuses années, le Groupe possède une réelle longueur d'avance en matière d'innovations (Maisons Performances, Concept MFC 2020).

Maisons Performances – La solution BBC pour répondre aux contraintes d'aujourd'hui

Dotée d'une structure en acier galvanisé préassemblée en atelier et d'un double système d'isolation par l'extérieur et par l'intérieur, la gamme Maisons Performances offre un rapport qualité/prix exceptionnel. Cette technologie unique apporte des gains à tous les niveaux :

- Une économie d'énergie avec un bâti déjà conforme à la Réglementation Thermique 2012.
- Un prix de maison inférieur de 15 % environ à l'offre traditionnelle.
- Des délais de construction réduits de moitié.
- Une protection sismique de base répondant aux nouvelles normes parasismiques.

MAISONS PERFORMANCES peut déjà s'adapter aux exigences de la Réglementation Thermique 2020 (Maisons à énergie positive – BPOS-Effinergie).

Concept MFC 2020 – Vivre et se déplacer autrement

Le Concept MFC 2020 est un projet unique en Europe et un pari ambitieux de construire un habitat pilote qui sera la vitrine des techniques de pointe en matière d'architecture et d'urbanisme durables. Une démarche pionnière dont la clé du succès tient à la fédération d'un pool de compétences composé de 16 industriels partenaires, acteurs majeurs du Bâtiment ou de leur propre secteur d'activité.

Le Concept MFC 2020 s'inscrit au cœur d'une véritable ambition sociétale, celle d'accompagner les nécessaires mutations des comportements et démontrer qu'il est possible de "vivre et se déplacer autrement". Ainsi ce projet prend en compte dès le départ "logement et transport décarbonés" et entend résoudre l'équation : "Habitat individuel + voiture électrique = zéro énergie, zéro CO₂".

Cette équation ambitieuse repose en effet sur une mise en œuvre audacieuse. La maison à énergie positive tous usages dégagera quotidiennement un excédent d'énergie pour servir à l'alimentation des batteries du véhicule électrique et offrir, ainsi, une autonomie minimale de 60 km/jour.

Le Concept MFC 2020 se distingue également par ses exigences en matière de performance environnementale avec un taux d'émission de gaz à effet de serre nul. La maison BEPOS se positionne d'ailleurs bien au-delà de la réglementation en intégrant tous les usages de la maison dans l'élaboration des calculs thermiques (éclairage, informatique, électroménager, voiture...).

Avec une étiquette énergétique en A++, une performance de -173 kWh/m² an et un Cep ultraperformant à -128 kWh/m² SHON RT, soit supérieur de 256 % à la future réglementation RT 2012, cette maison à énergie positive constitue incontestablement un formidable enjeu environnemental et la concrétisation du savoir-faire MAISONS FRANCE CONFORT.

Construite à Saint-Priest (69), ville de près de 50 000 habitants située en zone périurbaine (à 13 kms de Lyon) et à proximité de la Cité de l'environnement, Concept MFC 2020 se veut la vitrine d'une architecture éthique, inscrite dans une démarche exemplaire de développement durable.

Commencée en juillet 2011, la maison à énergie positive associe le meilleur des technologies "vertes". Elle sera inaugurée au printemps 2012.

1.1.6. Événements importants depuis la clôture

Aucun événement significatif postérieur à l'arrêté n'est intervenu.



1.1.7. Evolutions et perspectives d'avenir

Dynamique commerciale éprouvée et bonne visibilité sur le 1^{er} semestre 2012

Le carnet de commandes acquis à fin décembre 2011 (-7 % en nombre et -3,3 % en valeur par rapport à 2010) représente 6 846 ventes correspondant à un chiffre d'affaires de 692,4 M€ HT, soit un prix moyen de vente de 101,1 K€ HT. Les prises de commandes des deux premiers mois de 2012 sont en repli de 18 % en nombre et de 16,6 % en valeur par rapport à l'an dernier compte tenu :

- d'un effet de base défavorable (ventes plus élevées sur le 1^{er} trimestre 2011),
- d'un mois de février particulièrement pénalisé par des conditions climatiques empêchant les clients de se rendre dans nos agences, de visiter les terrains, ...
- d'un attentisme marqué de la clientèle lié aux élections présidentielles et législatives à venir et à un environnement macro-économique perturbé.

Plusieurs éléments viennent cependant contrebalancer ces tendances. Les contacts commerciaux restent à de bons niveaux (plus de 7 000 contacts via le web sur le mois de février), la baisse du prix de l'ancien accélère le retour des secundo-accédants qui ont pu vendre leur bien, enfin l'approche valeur refuge de la « pierre » est amplifiée tant au niveau sociétal (assurance d'avoir un toit) que financier (investissement sûr et générateur de plus-values à long terme). Le marché reste actif avec des aides gouvernementales maintenues, des taux d'intérêts toujours bas, un déficit structurel de logements et une augmentation du nombre de ménages.

Compte tenu d'un décalage de 17 mois entre la signature du contrat par le client et la livraison de la maison, MAISONS FRANCE CONFORT est d'ores et déjà assuré d'une activité qui restera soutenue sur 2012 avec certes un chiffre d'affaires en repli mais qui permettra de maintenir une bonne rentabilité.

Un environnement marché qui favorisera les acteurs les mieux armés

A compter de septembre 2012, les logements qui seront commercialisés et dont le permis de construire sera déposé après le 1^{er} janvier 2013 devront être conformes à la RT 2012. Cette réglementation impose de nouvelles contraintes à la fois techniques au niveau du bâti, de l'isolation, des menuiseries, ... et budgétaires avec un coût supplémentaire de 10 % environ.

Avec des catalogues totalement refondus, des partenariats industriels de longue date et efficaces et une gamme Maisons Performances qui répond parfaitement aux contraintes réglementaires et budgétaires de la RT 2012 (un bâti déjà conforme à cette nouvelle réglementation, un prix de maison inférieur de 15 % environ à l'offre traditionnelle, une protection parasismique de base), MAISONS FRANCE CONFORT dispose d'une réelle longueur d'avance en matière d'offres et d'innovations.

Le Groupe estime par ailleurs que ces nouvelles contraintes donneront une prime aux leaders et généreront de nouvelles opportunités tant sur le plan de la croissance externe que du marché avec une obsolescence encore plus rapide du parc de logements anciens (destruction, récupération du terrain et construction de nouvelles maisons).

De nouveaux leviers de développement

Parallèlement à ces nouvelles dispositions, MAISONS FRANCE CONFORT a identifié et met en place progressivement de nouveaux leviers de développement avec :

- Des solutions clés en main destinées aux collectivités locales ou aux grandes entreprises (lotissements) ;
- La maîtrise et la recherche de foncier (division de parcelles, sélection et réservation) ;
- Le développement d'une offre rénovation élargie (thermique et générale) et sa mise en place progressive dans chacune des agences du Groupe.

Ces nouvelles offres constituent de réels relais de croissance et viendront amortir dans le futur les évolutions du marché.

Une capacité prouvée à résister à des conditions de marché moins favorables

Enfin, disposant de fondamentaux solides (fonds propres et trésorerie renforcés) et d'une forte capacité à adapter sa structure de coûts à un environnement moins favorable (12 % seulement de coûts fixes en moyenne), MAISONS FRANCE CONFORT aborde l'exercice 2012 avec prudence mais compte tirer profit de ses multiples atouts :

- Une offre diversifiée répondant à une clientèle variée (primo et secundo accédants, seniors, ...) sur un marché porteur.
- Un réseau commercial puissant couvrant les régions les plus porteuses et organisé autour de Directions Régionales expérimentées et proches du terrain.
- Une réelle longueur d'avance en matière d'innovations (Maisons Performances, Concept MFC 2020 - concept innovant et inédit qui proposera une nouvelle forme d'habitat conciliant maison à énergie positive et mobilité totalement libérée grâce à une voiture électrique se rechargeant avec l'énergie produite par la maison - www.concept-mfc-2020.fr).
- Une place de leader et de fédérateur de la profession avec une concentration du secteur inévitable, liée aux nouvelles réglementations, qui s'accélérera dans un contexte économique dégradé.

Cette solidité et un business model largement éprouvé par le passé permettront à MAISONS FRANCE CONFORT de continuer à gagner des parts de marché, saisir les opportunités de croissance qui se présenteront et se préparer aux évolutions du marché à moyen terme.



1.2. Activité des filiales

L'activité des filiales du Groupe MAISONS FRANCE CONFORT est résumée dans le tableau ci-après :

Tableau de synthèse de l'activité des filiales du Groupe MAISONS FRANCE CONFORT

Dénomination	Forme	Détenion		C.A. 2011	Résultat courant 2011		Résultat net 2011	Note	
		%	Lien						
MAISONS DE L'AVENIR	S.A.S.	99,97%	Directe	14 106	7,5%	2 674	-0,1%	2 367	3,8%
MAISONS DE L'AVENIR LOIRE ATLANTIQUE	S.A.S.	99,97%	Indirecte (100 % MAISONS DE L'AVENIR)	12 528	16,1%	635	-43,1%	422	-42,4%
MAISONS DE L'AVENIR ILLE ET VILLAINNE	S.A.S.	99,97%	Indirecte (100 % MAISONS DE L'AVENIR)	13 918	19,4%	980	-16,8%	662	-15,3%
MAISONS DE L'AVENIR MORBIHAN	S.A.S.	99,97%	Indirecte (100 % MAISONS DE L'AVENIR)	8 647	17,5%	697	-3,9%	464	-7,7%
MAISONS DE L'AVENIR VENDEE	S.A.S.	99,97%	Indirecte (100 % MAISONS DE L'AVENIR)	972	-34,8%	-88	<-100%	-40	<-100%
OC RESIDENCES	S.A.S.	99,96%	Directe	30 288	7,8%	3 395	3,9%	2 247	3,8%
OC RESIDENCES ETUDES	S.A.R.L.	99,96%	Indirecte (100 % OC Résidences)	549	7,0%	3	65,1%	2	65,0%
MAISONS BERVAL	S.A.S.	99,97%	Directe	8 858	11,7%	976	22,8%	624	19,5%
GHPA	S.A.S.	100,00%	Directe	9 477	7,8%	1 039	-4,4%	693	-4,3%
MJB	S.A.S.	100,00%	Directe	11 848	21,8%	1 758	2,0%	1 177	1,2%
MJB 18	S.A.S.	100,00%	Directe	6 704	14,7%	1 159	14,7%	780	15,9%
MAISONS HORIZON	S.A.S.	100,00%	Directe	16 926	60,7%	1 685	>100%	1 115	>100%
AZUR & CONSTRUCTION	S.A.S.	100,00%	Directe	15 764	76,0%	1 920	>100%	1 226	>100%
CONSTRUCTIONS IDEALE DEMEURE	S.A.S.	100,00%	Directe	12 055	36,4%	1 244	57,7%	828	57,0%
FONCIERE RESIDENCES	S.N.C.	100,00%	Directe (99 %) Indirecte (1 % MJB)	6 313	-25,1%	-361	47,0%	-361	47,0%
LA GENTILHOMMIERE	S.C.C.V.	50,00%	Indirecte (50 % FONCIERE RESIDENCES)	0	N/A	-1	72,3%	-1	72,3% (1)
PROPRIETE FAMILIALE	S.A.R.L.	30,00%	Indirecte (30 % FONCIERE RESIDENCES)	462	-84,8%	114	-24,8%	87	-10,4% (2)
SCCV DU PALAIS	S.A.R.L.	60,00%	Indirecte (60 % FONCIERE RESIDENCES)	669	-41,0%	-85	<-100%	-80	<-100%
GEPHIMO	S.A.R.L.	49,80%	Directe	2 070	-19,8%	85	>100%	25	-10,3%
MAISONS DE LA COTE ATLANTIQUE	S.A.S.	100,00%	Directe	32 405	26,5%	4 309	18,6%	3 342	12,0%
MAISONS ATLANTIQUE CHARENTE	S.A.S.	100,00%	Indirecte (100 % MCA)	11 276	75,7%	1 104	>100%	730	>100%
MAISONS DE LA COTE ATLANTIQUE 40	S.A.S.	100,00%	Indirecte (100 % MCA)	9 683	54,9%	909	>100%	343	>100%
MAISONS DE LA COTE ATLANTIQUE 24	S.A.S.	100,00%	Indirecte (100 % MCA)	9 626	10,5%	544	-47,3%	361	-49,4%
BATISOFT	S.A.R.L.	100,00%	Indirecte (100 % MCA)	2 954	-6,9%	27	-83,2%	18	-83,3%
BOIS ET NATURE CONSTRUCTIONS	S.A.R.L.	100,00%	Indirecte (100 % MCA)	831	>100%	-206	-165,6%	17	>100%
MILLOT SAS	S.A.S.	100,00%	Directe	10 631	21,5%	882	47,9%	583	47,8%
BATIMO	S.A.R.L.	100,00%	Indirecte (100 % MILLOT)	778	17,6%	-70	<-100%	-61	<-100%
PCA MAISONS	S.A.S.	100,00%	Directe	7 605	26,7%	642	20,7%	383	26,2%
MOREL CONSTRUCTIONS	S.A.S.	100,00%	Directe	8 915	-10,2%	-46	<-100%	-288	<-100%
MOREL PROMOTION	S.A.S.	100,00%	Directe (0,2 %) Indirecte (99,8 % MOREL C.)	214	N/A	-5	21,0%	-4	25,8%



Dénomination	Forme	Détenion		C.A. 2011	Résultat courant 2011		Résultat net 2011		Note
		%	Lien		K€	%	K€	%	
CTMI	S.A.S.	100,00%	Directe	7 262	71,5%	348	>100%	347	>100%
MAISON EVOLUTION 77	S.A.S.	100,00%	Directe (0,2 %) Indirecte (99,8 % MOREL C.)	4 948	40,5%	189	>100%	126	>100%
LES BASTIDES	S.A.S.	100,00%	Directe	5 094	61,1%	406	>100%	268	>100%
MAISONS B. JAMBERT	S.A.S.	100,00%	Directe	11 312	2,4%	599	21,2%	466	34,6%
MAISONS & RES. CORBIOLI	S.A.S.	50,10%	Directe	3 971	53,0%	92	>100%	59	>100%
TM2C	S.A.R.L.	50,10%	Indirecte (100 % M&R CORBIOLI)	1 443	64,5%	89	>100%	59	>100%
RENOVERT	S.A.S.	39,00%	Directe	226	>100%	-93	-7,8%	-120	-5,9%
MAISONS LES NATURELLES	S.A.S.	100,00%	Directe	12 777	>100%	704	>100%	462	>100%
LOGIS DU MARAIS POITEVIN	S.A.S.	100,00%	Directe	12 244	N/A	248	N/A	156	N/A (3)
CMP	S.A.R.L.	100,00%	Indirecte (100 % LMP)	294	N/A	-41	N/A	-41	N/A (3)
SCI SAINT MARTIN	S.C.I.	100,00%	Indirecte (100 % LMP)	59	N/A	30	N/A	30	N/A (3)
MAISONS DE STEPHANIE	S.A.S.	100,00%	Directe	5 563	N/A	976	N/A	699	N/A (3)
CLEMENT CONSTRUCTIONS	S.A.R.L.	100,00%	Indirecte (100 % MDS)	1 163	N/A	171	N/A	115	N/A (3)
MS PROMOTION	S.A.S.	50,00%	Directe	0	N/A	0	N/A	0	N/A (4)
SCCV RESIDENCE SAINT PIERRE	S.C.C.V.	80,00%	Indirecte (80 % FONCIERE RESIDENCES)	0	N/A	0	N/A	0	N/A (4)

- (1) Société civile de promotion immobilière créée spécifiquement pour un projet immobilier dont la réalisation s'est achevée au cours de l'exercice 2008, en cours de dissolution.
- (2) Société créée spécifiquement pour un projet immobilier dont la réalisation s'est achevée au cours de l'exercice 2011, en cours de dissolution.
- (3) Intégration au cours de l'exercice 2011.
- (4) Société créée en 2011 sans activité sur l'exercice

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

1.3.1. Analyse et commentaires sur les comptes sociaux de l'exercice 2011

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

(montants en K€)	31/12/2011	31/12/2010	Variation	
			K€	%
Chiffre d'affaires	262 468	198 483	63 985	32,24%
Résultat d'exploitation	10 000	4 422	5 578	126,1%
Résultat financier	13 670	10 359	3 311	32,0%
Résultat courant avant impôts	23 670	14 781	8 889	60,1%
Résultat net	18 327	12 686	5 641	44,5%

La société MAISONS FRANCE CONFORT dont nous vous demandons d'approuver les comptes sociaux, a réalisé un chiffre d'affaires de 265 278 K€ contre 198 483 K€ en 2010 soit une progression de +33,7 %.

Le résultat d'exploitation s'établit à 10 000 K€ soit une évolution de +126,1 %. Cette progression est principalement liée à la croissance de la production conjuguée à une évolution plus mesurée des coûts fixes.

L'évolution du résultat financier se décompose comme suit :

(montants en K€)	31/12/2011	31/12/2010
Dividendes perçus des filiales	13 245	10 396
Produits financiers sur placements	1 028	845
Activité sur contrat de liquidité	0	21
Escomptes obtenus	1 053	791
Produits financiers	15 326	12 053
Charges financières sur endettement	1 121	888
Activité sur contrat de liquidité	174	0
Autres frais financiers Groupe	0	125
Provision dépréciation titres	361	681
Charges financières	1 656	1 694
Résultat financier	13 670	10 359



L'évolution des dividendes perçus provient de la hausse des résultats des filiales constatée sur l'année 2010 (croissance de la production de l'ordre de 12 %) ainsi que de l'augmentation du nombre de filiales.

Une provision pour dépréciation des titres de la société FONCIERE RESIDENCES d'un montant de 361 K€ a été comptabilisée pour tenir compte de la quote-part de situation nette grevée par un résultat 2011 déficitaire.

Après une charge de participation de 858 K€ et d'impôt société de 3 966 K€, la société réalise un résultat net de 18 327 K€ contre 12 686 K€ en 2010.

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

(montants en K€)	31/12/2011	31/12/2010
Actifs non courants	93 817	77 948
Stocks	1 473	2 767
Créances clients et autres créances	185 877	151 924
Trésorerie	55 086	33 194
Total actif	336 253	265 833
Capitaux propres	95 633	84 160
Provisions	4 528	3 895
Emprunts et dettes financières	36 778	23 626
Avances et acomptes reçus sur commandes	113 751	86 279
Dettes d'exploitation	85 563	67 873
Total passif	336 253	265 833

Le poste actifs non courants augmente de 15 869 K€ sur l'exercice. Cette évolution provient principalement :

- de la variation du poste titres de participation liée aux opérations de croissance externe réalisées au cours de l'exercice ainsi que le rachat des 25 % (ce qui porte la participation à 100 %) de la société MAISONS DE LA COTE ATLANTIQUE pour 13,1 M€
- de la variation du poste immobilisations liée aux investissements de l'exercice (0,9 M€)
- de la variation des titres d'autocontrôle liés à l'utilisation du programme de rachat d'actions pour un montant de 1,5 M€.

La hausse du poste créances provient de l'évolution de l'activité en corrélation avec l'évolution des avances et acomptes reçus sur commandes en cours.

La trésorerie active reste largement positive et s'établit à 55 086 K€. La trésorerie nette d'endettement est positive et s'établit à 18 308 K€ contre 9 568 K€ en 2010. Cette évolution est liée à l'accroissement de la capacité de financement de l'exercice.

La structure de bilan reste saine avec des capitaux propres de fin d'exercice qui s'élèvent à 95,6 M€ contre 84,2 M€ au 31/12/2010.

La hausse du poste dettes d'exploitation provient de l'évolution de l'activité en cohérence avec l'évolution du poste clients.

Engagements hors bilan

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

Informations sur les délais de paiement

Le poste dettes d'exploitation se décompose comme suit :

(montants en K€)	31/12/2011
Dettes fournisseurs (hors factures non parvenues)	37 982
Fournisseurs - factures non parvenues	9 177
Dettes fiscales et sociales	37 496
Autres dettes	908
Total dettes	85 563

La ventilation par échéance du poste dettes fournisseurs se présente comme suit :

(montants en K€)	31/12/2011
Dettes échues	3 968
Dettes non échues	34 014
- échéances < 30 jours	24 037
- échéances entre 30 et 60 jours	4 733
- échéances supérieures à 60 jours	5 244
Total dettes fournisseurs	37 982



Les dettes dont les échéances sont supérieures à 60 j sont principalement constituées de retenues de garanties auprès de nos sous-traitants conformément à nos conditions générales.

L'article 21-III de la loi de modernisation de l'économie n° 2008-776 du 4 août 2008 prévoit la faculté d'adapter l'application des nouveaux délais de paiement (45 jours fin de mois ou 60 jours à compter de la date d'émission de la facture), en période transitoire, par des accords interprofessionnels de branche.

Les fédérations professionnelles de la filière BTP ont signé deux accords dérogatoires autorisant un paiement à 60 jours fin de mois en 2010. Un échéancier de modification des délais de paiement a été mis en place jusqu'en 2012 :

- 50 jours fin de mois au 1^{er} janvier 2011,
- 45 jours fin de mois au 1^{er} janvier 2012.

1.3.2. Evolutions et perspectives d'avenir

A fin décembre 2011, la société MAISONS FRANCE CONFORT S.A. a réalisé 3 264 prises de commandes, soit une variation de -7,3 % en nombre par rapport à 2010 et de -2,7 % en valeur ce qui augure une légère baisse de chiffre d'affaires pour l'exercice 2012.

1.3.3. Prises de participation de l'exercice

Les prises de participation de l'exercice sont résumées dans le tableau ci-après :

Dénomination	Forme	Siège	SIRET	% acquis
Maisons de la Côte Atlantique	S.A.S.	110, av. du Peyrou 33370 ARTIGUES PRES BORDEAUX	335 185 146 00024	25%
Logis du Marais Poitevin	S.A.S.	ZA du Fief du Quart 85200 ST MARTIN DE FRAIGNEAU	320 189 996 00046	100%
CMP	S.A.R.L.	ZA du Fief du Quart 85200 ST MARTIN DE FRAIGNEAU	442 163 952 00017	100%
SCI Saint Martin	S.C.I	36 Rue des Ouches 79460 MAGNE	429 736 986 00028	100%
Les Maisons de Stéphanie	S.A.S.	78 avenue de Beugaillard 37550 SAINT AVERTIN	349 219 030 00021	100%
Clément Constructions	S.A.R.L.	63 et 65 rue des Heraults 37550 SAINT AVERTIN	420 732 877 00030	100%
MS Promotion	S.A.S.	2, rte d'Ancinnes 61000 ALENCON	533 870 580 00299	50%
SCCV Résidence Saint Pierre	S.A.S.	182, Av. du M de L. de Tassigny 94120 FONTENAY /S BOIS	750 008 815 00011	80%

1.4. Conséquences sociales de l'activité

1.4.1. L'effectif

Les effectifs du Groupe MAISONS FRANCE CONFORT sont répartis de la façon suivante :

	CADRES	EMPLOYES	VRP	TOTAL	Dont CDD
Maisons France Confort S.A.	68	417	187	672	20
Groupe	160	866	397	1 423	40

Répartition Hommes / Femmes

	HOMMES	FEMMES	TOTAL
Maisons France Confort S.A.	442	230	672
Groupe	960	463	1 423

1.4.2. Rémunérations

	(montants en K€)	31/12/2011	31/12/2010	Variation	
				K€	%
Rémunérations brutes					
Maisons France Confort S.A.	23 362	20 696	2 666	12,88%	
Groupe	52 765	43 959	8 806	20,03%	
Charges sociales					
Maisons France Confort S.A.	12 788	10 840	1 948	17,97%	
Groupe	27 420	22 328	5 092	22,81%	

1.4.3. L'organisation du temps de travail

Au sein de Maisons France Confort et dans la quasi-totalité de ses filiales, le temps de travail est fixé suite à l'accord avec les représentants du personnel à 35 H.



1.4.4. Les relations professionnelles

La quasi-totalité des sociétés du Groupe est dotée d'instances de Délégués du Personnel. Maisons France Confort S.A. est dotée également d'un Comité d'Entreprise, d'un CHSCT et d'un délégué syndical.

1.4.5. La formation professionnelle

Les dépenses de formation professionnelle de l'exercice se décomposent comme suit :

<i>(montants en K€)</i>	31/12/2011	31/12/2010
Maisons France Confort S.A.	621	398
Groupe	1 569	620

1.4.6. Les œuvres sociales

Le montant des sommes versées au C.E. s'élevait à 210 K€ contre 196 K€ en 2010.

1.4.7. Participation au capital des salariés

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

1.4.8. L'importance de la sous-traitance

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

Montant des travaux sous-traités

<i>(montants en K€)</i>	31/12/2011	31/12/2010
Maisons France Confort S.A.	123 052	89 071
Groupe	273 752	201 312

1.5. Conséquences environnementales de l'activité

L'activité de la société est peu concernée par le risque environnemental, les terrains appartenant aux clients. Néanmoins, dans notre domaine d'activité, nous estimons contribuer à la qualité de l'environnement par l'adaptation de nos constructions à l'architecture régionale et par une bonne intégration au site.

Parallèlement, le Groupe s'engage pour le Développement Durable notamment au travers de la "Charte Constructeur Citoyen" créée en 2008. Cette charte a pour objet de préciser une stratégie commune de progrès visant à la promotion de la qualité et de la performance des constructeurs de maisons individuelles adhérents à celle-ci tant au niveau de leurs produits que de l'amélioration de l'emploi et de la prévention des risques dans le respect de l'environnement.

Dans ce cadre, il est important de positionner les marques du Groupe Maisons France Confort comme les "Constructeurs Citoyens" de la profession, se traduisant par :

- La création d'un label interne à l'image de nos valeurs ;
- La nécessité d'une exemplarité dans tous les domaines ;
- La mise en place d'actions concrètes de progrès.

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

- 1 - Réduire au sein de l'entreprise les déchets, les consommations d'énergie et les émissions de CO₂
- 2 - Sensibiliser les collaborateurs, les partenaires et les clients au respect de l'environnement
- 3 - Proposer des maisons respectueuses de l'environnement et promouvoir les énergies renouvelables
- 4 - Appliquer une démarche de qualité, de transparence et d'accompagnement envers les clients
- 5 - Anticiper, respecter voire dépasser les Réglementations techniques, environnementales, sociales et financières
- 6 - Soutenir et développer des actions "citoyennes"

Ce projet d'entreprise mobilise tous les acteurs du Groupe et s'adresse à tous : salariés, agents commerciaux, sous-traitants, distributeurs ainsi qu'aux fournisseurs et aux filiales. C'est ainsi que nous réalisons une étude d'optimisation thermique pour chaque construction et que nous veillons également à ce que l'utilisation des matériaux de construction, tant par les sociétés du Groupe que par les sous-traitants, soit strictement conforme aux obligations en la matière, considérant en outre que la qualité des matériaux utilisés pour la réalisation de nos maisons contribue au "développement durable".

Pour accélérer les ventes de ses maisons BBC et ainsi participer activement à l'approche responsable de la construction, Maisons France Confort a initié plusieurs actions :

- Un fascicule spécialement dédié à la réglementation BBC a été édité. Il permet une meilleure compréhension de la réglementation et apporte des réponses claires sur l'investissement supplémentaire qu'implique une maison BBC et les aides mises en place par l'Etat ;
- Le challenge commercial 2010 du Groupe a été axé sur la maison BBC ;
- Des partenariats ont été conclus avec des industriels reconnus. Ces alliances contribuent à fournir des équipements novateurs favorisant les économies d'énergie ;
- A l'image de la Maison de Ville BBC ou la Maison Bioclimatique, d'autres initiatives sont menées telle que la "Maison positive" (maison qui produit plus d'énergie qu'elle n'en consomme).

Les conséquences environnementales de l'activité sont au cœur de la démarche innovante du Groupe. C'est dans ce cadre que le département Recherche & Développement de Maisons France Confort, associé avec un ensemble de partenaires tous experts dans leurs domaines respectifs, a entrepris le Concept MFC 2020, une nouvelle équation qui réinvente la maison individuelle : maison + voiture = zéro énergie et zéro CO₂.

1.6. Approbation et affectation du résultat

1.6.1. Approbation du résultat

Nous vous demandons d'approuver les comptes consolidés se soldant par un bénéfice de 22 711 383 €uros et les comptes sociaux se soldant par un bénéfice de 18 326 759,39 €uros.

1.6.2. 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 18 326 759,39 €uros de la façon suivante :

Origine :

Bénéfice de l'exercice	18 326 759,39 €
Report à nouveau	1 134 779,08 €

Affectation :

Aux actionnaires, à titre de dividende	9 018 870,90 €
A la réserve ordinaire	8 000 000,00 €
Au report à nouveau	2 442 667,57 €

Totaux	19 461 538,47 €	19 461 538,47 €
---------------	------------------------	------------------------

Le dividende global brut revenant à chaque action est fixé à 1,30 €uro.

Conformément à l'article 158.3.2° du Code Général des Impôts, ce dividende est intégralement éligible à l'abattement de 40 % prévu pour les personnes physiques fiscalement domiciliées en France.

Les personnes physiques fiscalement domiciliées en France, dont les dividendes perçus sont éligibles à cette réfaction, ont la faculté d'opter pour l'assujettissement de ces revenus à un prélèvement forfaitaire libératoire de 21 % prévu à l'article 117 quater du CGI. Cette option doit être effectuée lors de chaque encaissement, cette option étant irrévocable et ne pouvant être exercée a posteriori.

Nous vous demandons d'autoriser à porter au compte report à nouveau le montant des dividendes afférents aux actions que MAISONS FRANCE CONFORT S.A. pourrait détenir pour son propre compte, conformément aux dispositions de l'article L. 225-210 du Code de Commerce.

1.6.3. Paiement des dividendes

La date de détachement du dividende sur le marché Euronext Paris est le 11 juin 2012. La date à l'issue de laquelle seront arrêtées les positions qui, après dénouement, bénéficieront de la mise en paiement est le 13 juin 2012. La date de mise en paiement du dividende est le 14 juin 2012.

1.6.4. Distributions antérieures de dividendes

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du CGI, nous vous signalons qu'au cours des trois derniers exercices les distributions de dividendes par action ont été les suivantes :

Au titre de l'exercice	Dividendes versés		Abattement**
	Total*	Net par action	
2008	4 162 555,80 €	0,60 €	oui
2009	5 688 826,26 €	0,82 €	oui
2010	6 937 593,00 €	1,00 €	oui

* Incluant le montant du dividende correspondant aux actions auto détenues non versé et affecté au compte report à nouveau

** Dividende éligible pour les personnes physiques fiscalement domiciliées en France, à l'abattement de 40 % prévu à l'article 158.3.2° du CGI.



1.6.5. Charges non déductibles fiscalement (CGI 39-4)

Nous vous demanderons d'approuver le montant global des dépenses et charges visées par les articles 39-4 du Code Général des Impôts, soit la somme de 5 803 € et l'impôt correspondant, soit 1 998 €.

1.7. Capital de la société

1.7.1. Actionnariat de la société

Le capital social est divisé en 6.937.593 actions.

Nous vous signalons l'identité des personnes détenant directement ou indirectement au 31 décembre 2011, plus de 5 %, de 10%, de 15 %, de 20%, de 25 %, de 30%, de 33,33 %, de 50%, de 66,66 %, de 90 % et de 95 % du capital social ou des droits de vote aux Assemblées Générales :

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

1.7.2. Tableau récapitulatif des délégations en matière d'augmentation de capital en cours de validité

Conformément à l'article L. 225-100 du Code de Commerce, le tableau ci-après récapitule les délégations et autorisations en cours de validité accordées par l'Assemblée Générale au Conseil d'Administration et l'utilisation faite de ces délégations et autorisations au cours de l'exercice 2011.

En €	Date de l'AGE	Durée de validité (mois)	Date d'expiration de la délégation	Montant autorisé	Augment. réalisée(s) les années précédentes	Augment. réalisée(s) au cours de l'exercice	Montant résiduel au jour de l'étab. du présent tableau
Autorisation d'augmenter le capital avec maintien du DPS par émission d'actions ou de VM	28/05/10 (résol. n°9)	26	28/07/12	312 500 €	0	0	312 500 €
Autorisation d'augmenter le capital avec maintien du DPS par incorporation de primes, réserves ou bénéfices	28/05/10 (résol. n°8)	26	28/07/12	312 500 €	0	0	312 500 €
Autorisation d'augmenter le capital avec suppression du DPS	28/05/10 (résol. n°10)	26	28/07/12	312 500 €	0	0	312 500 €
Autorisation d'augmenter le capital avec suppression du DPS en faveur des adhérents d'un PEE	28/05/10 (résol. n°12)	26	28/07/12	37 500 €	0	0	37 500 €
Autoriser d'augmenter le capital en rémunération d'un apport de titres	20/05/11 (résol. n°11)	26	20/07/13	125 000 €	0	0	125 000 €
Autorisation d'émettre des options de souscription d'actions	20/05/11 (résol. n°9)	38	20/07/14	-	0	0	-
Autorisation d'attribuer des actions gratuites à émettre	20/05/11 (résol. n°10)	38	20/07/14	37 500 €	0	0	37 500 €

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

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

- Il n'existe pas de restriction statutaire à l'exercice des droits de vote ;
- Un pacte d'actionnaires comportant engagement de conservation d'actions dans le cadre des dispositions de l'article 787 b du CGI a été signé le 29 décembre 2009.
- Il n'existe pas de titre comportant des droits de contrôle spéciaux ;
- Il n'existe pas de mécanismes de contrôle prévus dans un éventuel système d'actionnariat du personnel avec des droits de contrôle qui ne sont pas exercés par ce dernier ;
- Les règles de nomination et de révocation des membres du Conseil d'Administration sont les règles légales et statutaires prévues à l'article 13 décrites au paragraphe 7 ;
- En matière de pouvoirs du Conseil d'Administration, les délégations en cours sont décrites dans le présent rapport au paragraphe 1.7.2 (programme de rachat d'actions) et dans le tableau des délégations d'augmentation du capital ;
- La modification des statuts de notre société se fait conformément aux dispositions légales et réglementaires ;
- Il n'existe pas d'accords particuliers prévoyant des indemnités en cas de cessation des fonctions de membres du Conseil d'Administration.

1.7.4. Actions propres (art. L. 225-211 al. 2)

Aucune des sociétés du Groupe ne possède d'action de la société MAISONS FRANCE CONFORT.

Dans le cadre de son programme de rachat d'actions, la Société a procédé entre la date d'ouverture et de clôture du dernier exercice, aux opérations d'achat et de vente d'actions propres, comme suit :

		Animation du cours*	Actionnariat salarié	V.M. droit à attrib. d'actions	Opérations croissance externe	Annulation	TOTAL
31/12/2010	Nombre	6 100			39 563		45 663
	Valeur évaluée au cours d'achat (K€)	191			184		375
	Valeur nominale (K€)	1			7		8
	% du capital	0,09%			0,57%		0,66%
	Réallocations		3 400		-3 400		0
Exercice 2011	Achats						
	Nombre	202 426			60 000		
	Cours moyen	28,32			24,37		
	Ventes / Transferts		202 351	3 400			
	Nombre Cours moyen	27,87					
	Frais de négociation (K€)	23			4		27
31/12/2011	Nombre	6 175			96 163		102 338
	Valeur évaluée au cours d'achat (K€)	110			1 630		1 740
	Valeur nominale (K€)	1 112			17 309		18 421
	% du capital	0,09%			1,39%		1,48%

* dans le cadre d'un contrat de liquidité

Descriptif du nouveau programme de rachat d'actions proposé au vote de l'Assemblée Générale Mixte du 15 mai 2012

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 20 mai 2011.

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

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

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

Le prix maximum d'achat est fixé à 80 € par action.

Le montant maximal de l'opération est ainsi fixé à 55.500.744 €.



1.8. Conseil d'administration et mandataires sociaux

1.8.1. Liste des mandats et fonctions exercés par les mandataires

La liste des mandats et fonctions exercés par chaque mandataire est fournie dans le tableau ci-après :

Nom des mandataires	Mandat dans la société	Date de nomination ou renouvellement	Date fin mandat	Autre(s) fonction(s) dans la société	Mandats et/ou fonctions dans une autre société (groupe et hors groupe)
Patrick VANDROMME	Administrateur et P.D.G.	23/05/2008	AGO 2014	NEANT	- DG MAISONS DE L'AVENIR - DG OC RESIDENCES - DG MAISONS BERVERAL - DG GHPA - DG MJB - DG MJB 18 - DG MAISONS HORIZON - DG AZUR et CONSTRUCTION - DG MCA - DG MAISONS MARCEL MILLOT - DG PCA MAISONS - DG MAISONS B. JAMBERT - DG MOREL CONSTRUCTIONS - DG MAISONS & RESIDENCES CORBIOLI - DG LES MAISONS DE STEPHANIE - Président S.A.S. MS PROMOTION - Président MFC PROU-INVESTISSEMENTS - Gérant SCI SAINT MARTIN
Philippe VANDROMME	Administrateur et DG Délégué	28/05/2010	AGO 2016	NEANT	- DG MAISONS LES NATURELLES
Christian LOUIS VICTOR	Administrateur	15/05/2007	AGO 2013	NEANT	- Administrateur indépendant CREDIT FONCIER IMMOBILIER - Administrateur indépendant PATRIMOINE et COMMERCE - Administrateur indépendant BELLECHASSE (Groupe CONSTRUCTA) - Administrateur Financière Quarre S.A. - Administrateur PACEMETAL - Gérant CLV Développement SARL
Willi MUSSMANN	Administrateur	23/05/2006	AGO 2012	NEANT	- Associé dans une société spécialisée dans le conseil et la direction d'entreprises
Gilberte DUC	Administrateur	23/05/2008	AGO 2014	NEANT	
Jean-François CHENE	Administrateur	28/05/2009	AGO 2015	NEANT	- Gérant SARL JFC Industrie - Gérant SC JFC Support

À la connaissance de MAISONS FRANCE CONFORT, aucun des membres du Conseil d'Administration de MAISONS FRANCE CONFORT S.A. n'a fait l'objet d'une condamnation pour fraude prononcée au cours des cinq dernières années. Aucun des membres du Conseil d'Administration n'a été associé à une faillite, mise sous séquestre ou liquidation au cours des cinq dernières années et aucun n'a fait l'objet d'une incrimination et/ou sanction publique officielle prononcée par une autorité statutaire ou réglementaire. Aucun des membres n'a été empêché par un tribunal d'agir en qualité de membre d'un organe d'Administration, de Direction ou de Surveillance d'un émetteur ni d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur au cours des cinq dernières années.

1.8.2. Nature des liens familiaux existants entre les personnes siégeant au Conseil d'Administration

Les seuls liens familiaux existants entre les membres du Conseil d'Administration sont les suivants :

- Madame Gilberte DUC, Administrateur est la mère de Monsieur Patrick VANDROMME, Président Directeur Général et de Monsieur Philippe VANDROMME, Directeur Général Délégué.
- Monsieur Patrick VANDROMME, Président Directeur Général et Monsieur Philippe VANDROMME, Directeur Général Délégué sont frères.

1.8.3. Nominations, renouvellements

Nous vous demandons de bien vouloir renouveler en qualité d'administrateur, Monsieur Willi MUSSMANN et ce pour la durée de six années venant à expiration à l'issue de l'Assemblée tenue dans l'année 2018 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

1.8.4. Jetons de présence

Le montant des jetons de présence alloués au Conseil d'Administration a été fixé à 21 000 € par l'Assemblée Générale du 28 mai 2010. Cette décision applicable depuis l'exercice 2010 est maintenue jusqu'à délibération contraire.

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.

1.8.5. Rémunérations des dirigeants et mandataires sociaux**Tableau de synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées à chaque dirigeant mandataire social**

	2011	2010
Patrick VANDROMME - PDG		
Rémunérations dues au titre de l'exercice	786 253	127 498
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	-	-
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	-	-
TOTAL	786 253	127 498
Philippe VANDROMME - DGD		
Rémunérations dues au titre de l'exercice	183 140	109 321
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	-	-
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	-	-
TOTAL	183 140	109 321

Tableau récapitulatif des rémunérations de chaque dirigeant mandataire social

	2011		2010	
	Montants dus	Montants versés	Montants dus	Montants versés
Patrick VANDROMME - PDG				
Rémunération fixe	127 503	127 503	126 498	126 498
Rémunération variable	657 750	-	-	-
Rémunération exceptionnelle	-	-	-	-
Jetons de présence	1 000	1 000	1 000	1 000
Avantages en nature	-	-	-	-
TOTAL	786 253	128 503	127 498	127 498
Philippe VANDROMME - DGD				
Rémunération fixe	109 057	109 057	108 321	108 321
Rémunération variable	73 083	-	-	-
Rémunération exceptionnelle	-	-	-	-
Jetons de présence	1 000	1 000	1 000	1 000
Avantages en nature	-	-	-	-
TOTAL	183 140	110 057	109 321	109 321

La Direction Générale perçoit une rémunération à la fois fixe et proportionnelle. Nous vous rappelons que, compte tenu de la conjoncture, la Direction Générale a expressément renoncé au versement de ses primes proportionnelles 2007, 2008, 2009 et 2010. Le 14 septembre 2011, le Conseil d'Administration a décidé de restaurer la rémunération variable de la Direction Générale pour l'exercice 2011 (2 % du résultat consolidé avant impôts : 1,8 % pour le Président Directeur Général et 0,2 % pour le Directeur Général Délégué).

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

Tableau sur les jetons de présence et les autres rémunérations perçues par les mandataires sociaux non dirigeants

Mandataires sociaux non dirigeants	Montants versés au cours de l'exercice 2011	Montants versés au cours de l'exercice 2010
Madame Gilberte DUC - Administrateur		
Jetons de présence	13 000	13 000
Autres rémunérations	-	-
Monsieur Christian LOUIS VICTOR - Administrateur		
Jetons de présence	2 000	2 000
Autres rémunérations	-	-
Monsieur Willi MUSSMANN - Administrateur		
Jetons de présence	2 000	2 000
Autres rémunérations	-	-
Monsieur Jean-François CHENE - Administrateur		
Jetons de présence	2 000	2 000
Autres rémunérations	-	-
TOTAL	19 000	19 000



1.8.6. Conventions réglementées

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

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

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

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 2011, ainsi qu'aux Commissaires aux Comptes pour l'accomplissement de leur mission qu'ils vous relatent dans leur rapport général.

1.9. Politique en matière de gouvernement d'entreprise

1.9.1. Mode d'exercice de la direction générale

Nous vous rappelons qu'au cours de sa séance du 23 mai 2008, le Conseil a décidé de reconduire Monsieur Patrick VANDROMME à la Direction Générale et en qualité de Président du Conseil d'Administration.

Monsieur Philippe VANDROMME a été reconduit dans ses fonctions de Directeur Général Délégué.

1.9.2. 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.

1.9.3. Description Administrateurs indépendants

La Société dispose de trois administrateurs indépendants, Monsieur Christian LOUIS VICTOR, Monsieur Willi MUSSMANN et Monsieur Jean-François CHENE, répondant aux critères du code AFEP-MEDEF de décembre 2008 (excepté pour le critère relatif à la durée maximale d'occupation de la fonction pour deux administrateurs) à savoir :

- ne pas être salarié ou mandataire social de la Société, salarié ou administrateur de sa société mère ;
- ou d'une société qu'elle consolide et ne pas l'avoir été au cours des cinq années précédentes ;
- ne pas être mandataire social d'une société dans laquelle la Société détient directement ou indirectement un mandat d'administrateur ou dans laquelle un salarié désigné en tant que tel ou un mandataire social de la Société (actuel ou l'ayant été depuis moins de cinq ans) détient un mandat d'administrateur ;
- ne pas être client, fournisseur, banquier d'affaire, banquier de financement, significatif de la Société ou de son groupe, ou pour lequel la Société ou son groupe représente une part significative de l'activité ;
- ne pas avoir de lien familial proche avec un mandataire social ;
- ne pas avoir été auditeur de la Société au cours des cinq années précédentes.

1.9.4. 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.

1.9.5. Nombre d'administrateurs élus par les salariés

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

1.9.6. 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.

1.9.7. Activité des comités au cours de l'exercice écoulé

Le faible nombre d'administrateurs en référence au caractère essentiellement familial de la société avait amené le Conseil d'Administration à renoncer à la création de commissions et, pour satisfaire à l'obligation légale de mise en place d'un Comité d'Audit, le Conseil, au cours de sa réunion du 17 novembre 2008, a décidé que le Conseil d'Administration remplirait cette fonction, considérant que ce dernier, dans sa composition actuelle comprenait deux administrateurs indépendants (trois à ce jour).

Le Conseil d'Administration a néanmoins instauré un Comité d'Audit lors de sa séance du 8 février 2012. Ce Comité d'Audit s'est réuni pour la première fois le 22 mars 2012. Il est composé des 3 administrateurs indépendants (Messieurs LOUIS VICTOR, MUSSMANN et CHENE).

1.9.8. Opérations sur titres

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



2. RAPPORT SUR L'ORDRE DU JOUR EN MATIÈRE EXTRAORDINAIRE

2.1. Autorisation de réduction de capital (renouvellement)

Nous vous invitons à statuer en matière extraordinaire pour autoriser votre Conseil d'Administration à annuler, sur ses seules décisions, en une ou plusieurs fois, dans la limite de 10 % du capital soit 693.759 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.

2.2. Délégation de compétence en vue d'augmenter le capital social par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes (renouvellement)

La délégation de compétence en vue d'augmenter le capital social par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes, précédemment intégrée dans la délégation d'augmentation de capital par émission d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès au capital réservées aux actionnaires, expire le 28 juillet 2012.

En conséquence, nous vous demandons de bien vouloir la renouveler et donc conférer au Conseil d'Administration pour une nouvelle période de 26 mois qui expirera le 15 juillet 2014, la compétence aux fins d'augmenter le capital par incorporation au capital de réserves, bénéfiques, primes ou autres sommes dont la capitalisation serait admise, par l'émission et l'attribution gratuite d'actions ou par l'élévation du nominal des actions ordinaires existantes, ou de la combinaison de ces deux modalités.

Le montant d'augmentation de capital résultant des émissions réalisées au titre de cette délégation ne pourrait pas excéder le montant nominal de 312 500 euros. Ce montant n'inclurait pas la valeur nominale globale des actions ordinaires supplémentaires à émettre éventuellement pour préserver, conformément à la loi, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant droit à des actions. Ce plafond serait indépendant de l'ensemble des plafonds prévus par les autres délégations de l'Assemblée.

2.3. Délégations de compétence en vue d'émettre des actions ordinaires et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital et/ou donnant droit à l'attribution de titres de créance (renouvellement)

Les délégations de compétence en vue d'augmenter le capital social par apport de numéraire avec maintien et suppression du droit préférentiel de souscription prennent fin le 28 juillet 2012. En conséquence, il vous est proposé de les renouveler dans les conditions détaillées ci-après.

Ces délégations ont pour objet de conférer au Conseil d'Administration toute latitude pour procéder aux époques de son choix à l'émission d'actions ordinaires et/ou de toute valeur mobilière donnant accès, immédiatement ou à terme, à des actions ordinaires et/ou de toute valeur mobilière donnant droit à l'attribution de titres de créance pendant une période de 26 mois qui expirera le 15 juillet 2014.

Conformément à la loi, les valeurs mobilières à émettre pourraient donner accès à des actions ordinaires de toute société qui possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital social de notre société ou de toute société dont notre société possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital social.

2.3.1. Délégation de compétence en vue d'émettre des actions ordinaires et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital et/ou donnant droit à l'attribution de titres de créance avec maintien du droit préférentiel de souscription

Nous vous proposons de fixer le montant nominal global maximum des actions susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation à 312 500 euros.

Il est précisé que ce montant ne serait pas commun avec celui des délégations avec suppression du droit préférentiel de souscription et n'inclurait pas la valeur nominale globale des actions ordinaires supplémentaires à émettre éventuellement pour préserver, conformément à la loi, les droits des titulaires des valeurs mobilières donnant accès au capital.

Le montant nominal des titres de créance sur la société susceptibles d'être émis en vertu de la présente délégation ne pourrait être supérieur à 312 500 euros.

Au titre de cette délégation, les émissions d'actions ordinaires et/ou de toute valeur mobilière donnant accès au capital seraient réalisées avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires.



Si ces souscriptions n'ont pas absorbé la totalité de l'émission, le Conseil d'Administration pourrait utiliser les facultés suivantes :

- limiter l'émission au montant des souscriptions à condition qu'il atteigne les $\frac{3}{4}$ de l'émission décidée,
- répartir librement tout ou partie des titres non souscrits,
- offrir au public tout ou partie des titres non souscrits.

2.3.2. Déléguations avec suppression du droit préférentiel de souscription

2.3.2.1 Délégation de compétence en vue d'émettre des actions ordinaires et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital et/ou donnant droit à l'attribution de titres de créance avec suppression du droit préférentiel de souscription par offre au public

Au titre de cette délégation, les émissions seraient réalisées par une offre au public.

Le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions ordinaires et/ou aux valeurs mobilières donnant accès au capital serait supprimé avec la faculté pour le Conseil d'Administration de conférer aux actionnaires la possibilité de souscrire en priorité.

Le montant nominal global des actions susceptibles d'être émises, ne pourrait être supérieur à 312.500 euros. Ce montant s'imputerait sur le plafond du montant nominal des actions susceptibles d'être émises sur la base de la délégation d'augmentation de capital avec suppression du droit préférentiel de souscription par placement privé.

Le montant nominal des titres de créances sur la société susceptibles d'être émis ne pourrait être supérieur à 312.500 euros.

La somme revenant ou devant revenir à la société pour chacune des actions ordinaires émises, après prise en compte en cas d'émission de bons de souscription d'actions du prix de souscription desdits bons, serait déterminée conformément aux dispositions légales et réglementaires et serait donc au moins égale au minimum requis par les dispositions de l'article R. 225-119 du Code de commerce au moment où le Conseil d'Administration mettra en œuvre la délégation.

En cas d'émission de titres appelés à rémunérer des titres apportés dans le cadre d'une offre publique d'échange, le Conseil d'Administration disposerait, dans les limites fixées ci-dessus, des pouvoirs nécessaires pour arrêter la liste des titres apportés à l'échange, fixer les conditions d'émission, la parité d'échange ainsi que, le cas échéant, le montant de la soulte en espèces à verser, et déterminer les modalités d'émission.

Si les souscriptions n'ont pas absorbé la totalité de l'émission d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, le Conseil d'Administration pourrait utiliser les facultés suivantes :

- limiter le montant de l'émission au montant des souscriptions à condition qu'il atteigne les $\frac{3}{4}$ de l'émission décidée,
- répartir librement tout ou partie des titres non souscrits.

2.3.2.2 Délégation de compétence en vue d'émettre des actions ordinaires et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital et/ou donnant droit à l'attribution de titres de créance avec suppression du droit préférentiel de souscription par placement privé

Au titre de cette délégation, les émissions seraient réalisées par une offre visée au II de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier.

Le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions ordinaires et/ou aux valeurs mobilières donnant accès au capital serait supprimé.

Le montant nominal global des actions susceptibles d'être émises, ne pourrait être supérieur à 312 500 euros, étant précisé qu'il serait en outre limité à 20 % du capital par an. Ce montant s'imputerait sur le plafond du montant nominal des actions susceptibles d'être émises sur la base de la délégation d'augmentation de capital avec suppression du droit préférentiel de souscription par offre au public.

Le montant nominal des titres de créances sur la société susceptibles d'être émis ne pourrait être supérieur à 312 500 euros.

La somme revenant ou devant revenir à la société pour chacune des actions ordinaires émises, après prise en compte en cas d'émission de bons de souscription d'actions du prix de souscription desdits bons, serait déterminée conformément aux dispositions légales et réglementaires et serait donc au moins égale au minimum requis par les dispositions de l'article R. 225-119 du Code de commerce au moment où le Conseil d'Administration mettra en œuvre la délégation.

2.3.2.3 Détermination des modalités de fixation du prix de souscription en cas de suppression du droit préférentiel de souscription dans la limite annuelle de 10 % du capital

Nous vous proposons, conformément aux dispositions de l'article L. 225-136-1°, alinéa 2, du Code de Commerce d'autoriser le Conseil d'Administration, qui décide une émission d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès au capital avec suppression du droit préférentiel de souscription par offre au public et/ou par placement privé à

déroger, dans la limite de 10 % du capital social par an, aux conditions de fixation du prix prévues selon les modalités précitées et à fixer le prix d'émission des titres de capital assimilables à émettre selon les modalités suivantes :

Le prix d'émission des titres de capital assimilables à émettre de manière immédiate ou différée ne pourrait être inférieur, au choix du Conseil d'Administration :

- soit au cours moyen pondéré de l'action de la société le jour précédant la fixation du prix de l'émission éventuellement diminué d'une décote maximale de 15 %,
- soit à la moyenne de 5 cours consécutifs cotés de l'action choisis parmi les trente dernières séances de bourse précédant la fixation du prix d'émission éventuellement diminué d'une décote maximale de 10 %.

2.3.3. Autorisation d'augmenter le montant des émissions en cas de demandes excédentaires

Nous vous proposons, dans le cadre des délégations avec maintien et suppression du droit préférentiel de souscription précitées, de conférer au Conseil d'Administration la faculté d'augmenter, dans les conditions et limites fixées par les dispositions légales et réglementaires, le nombre de titres prévu dans l'émission initiale.

2.4. Délégation de compétence à l'effet d'augmenter le capital au profit des adhérents d'un PEE (renouvellement)

Nous soumettons à votre vote la présente résolution, afin d'être en conformité avec les dispositions de l'article L. 225-129-6 du Code de commerce, aux termes duquel l'Assemblée Générale Extraordinaire doit également statuer sur une résolution tendant à la réalisation d'une augmentation de capital dans les conditions prévues par les articles L. 3332-18 et suivants du Code du travail, lorsqu'elle délègue sa compétence pour réaliser une augmentation de capital en numéraire.

Dans le cadre de cette délégation, nous vous proposons d'autoriser le Conseil d'Administration, à l'effet d'augmenter le capital au profit des adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise dans les conditions des articles L. 3332-18 et suivants du Code du travail 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.

Conformément à la loi, l'Assemblée Générale supprimerait le droit préférentiel de souscription des actionnaires.

Le montant nominal maximum des augmentations de capital qui pourraient être réalisées par utilisation de la délégation serait de 3 % du montant du capital social atteint lors de la décision du Conseil d'Administration de réalisation de cette augmentation,

Cette délégation aurait une durée de 26 mois qui expirera le 15 juillet 2014.

Il est précisé que, conformément aux dispositions de l'article L. 3332-19 du Code du travail, le prix des actions à émettre ne pourrait être ni inférieur de plus de 20 % (ou de 30 % lorsque la durée d'indisponibilité prévue par le plan en application des articles L. 3332-25 et L. 3332-26 du Code du travail 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 supérieur à cette moyenne.

Le Conseil d'Administration disposerait, dans les limites fixées ci-dessus, des pouvoirs nécessaires notamment pour fixer les conditions de la ou des émissions, constater la réalisation des augmentations de capital qui en résultent, procéder à la modification corrélative des statuts, imputer, à sa seule initiative, les frais des augmentations de capital sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation, et plus généralement faire le nécessaire en pareille matière.

3. FACTEURS DE RISQUES

Ce point est abordé dans le présent document de référence et rapport financier annuel, chapitre 3, de la page 56 à 60.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION



4. RESULTATS DE LA SOCIETE MAISONS FRANCE CONFORT S.A. AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

NATURE DES INDICATIONS	EXERCICE 2007	EXERCICE 2008	EXERCICE 2009	EXERCICE 2010	EXERCICE 2011
I - Capital en fin d'exercice					
Capital social	1 250 000	1 250 000	1 250 000	1 250 000	1 250 000
Nombre des actions ordinaires existantes	6 937 593	6 937 593	6 937 593	6 937 593	6 937 593
Nombre des actions à dividende prioritaire (sans droit de vote) existantes					
Nombre maximal d'actions futures à créer :					
. Par conversion d'obligations					
. Par exercice de droits de souscription					
II - Opérations et résultats de l'exercice					
Chiffre d'affaires hors taxes	230 413 001	227 006 921	181 805 246	198 482 997	262 468 051
Résultat avant impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	28 469 788	18 602 274	18 779 928	16 630 837	25 620 264
Impôts sur les bénéfices	4 202 735	335 304	109 905	1 284 578	3 966 464
Participation des salariés due au titre de l'exercice	1 149 447	0	0	163 702	858 487
Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	20 686 562	15 519 645	16 900 289	12 685 551	18 326 759
Résultat distribué	9 435 126	4 162 556	5 688 826	6 937 593	9 018 871
III - Résultats par action					
Résultat après impôts, participation des salariés mais avant dotations aux amortissements et provisions	3,33 €	2,63 €	2,69 €	2,19 €	3,00 €
Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	2,98 €	2,24 €	2,64 €	1,83 €	2,64 €
Dividende attribué à chaque action	1,36 €	0,60 €	0,82 €	1,00 €	1,30 €
IV - Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	587	647	634	640	646
Montant de la masse salariale de l'exercice	17 295 573	19 273 943	18 691 206	20 695 783	23 362 176
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, œuvres sociales, etc.)	9 533 506	10 679 173	9 851 113	10 840 121	12 787 682

5. RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS REGLEMENTES

Exercice clos le 31 décembre 2011

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

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

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions et engagements dont nous avons été avisés ou que nous aurions découverts à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions et engagements. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-31 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attache à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 225-31 du code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions et engagements déjà approuvés par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS SOUMIS A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Conventions et engagements autorisés au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention ni d'aucun engagement autorisés au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L. 225-38 du code de commerce.



CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS DÉJÀ APPROUVÉS PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Conventions et engagements approuvés au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article R. 225-30 du code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions et engagements suivants, déjà approuvés par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

- Subvention accordée à la filiale MAISONS ET RESIDENCES CORBIOLI (filiale détenue à 50,12% par MAISONS FRANCE CONFORT)

Votre Conseil d'Administration a autorisé, lors de sa séance du 17 novembre 2010, le versement par votre société d'une subvention remboursable d'un montant de 125 300 euros destinée à financer un programme de développement de la filiale, dont le coût est estimé à 250 000 euros. Le montant de la subvention correspond à la quote-part de détention de MAISONS FRANCE CONFORT.

Cette subvention est assortie d'une clause de retour à meilleure fortune, sans limitation de durée, qui sera mise en œuvre dès lors que le résultat net de la filiale dépassera 100 000 euros.

Compte tenu du résultat de la filiale au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2011, aucun reversement à votre société n'a été effectué au cours de l'exercice.

- Versement d'une rente viagère à Madame Gilberte DUC (administrateur)

Une rente viagère est versée à Madame Gilberte DUC, administrateur, en contrepartie d'une acquisition antérieure.

Le montant versé au titre de cette convention au cours de l'exercice s'élève à 9 147 euros, montant identique à l'exercice précédent.

Paris La Défense et Nantes, le 25 Avril 2012,
Les commissaires aux comptes,

KPMG AUDIT IS

Simon Lubais
Associé

Deloitte & Associés

Eric Piou
Associé







1. COMPOSITION ET FONCTIONNEMENT DU CONSEIL	50
1.1. Composition du Conseil d'Administration	50
1.2. Fonctionnement du Conseil	50
2. IDENTITE DES COMMISSAIRES AUX COMPTES	50
3. RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LE CONTROLE INTERNE ET SUR LA GOUVERNANCE D'ENTREPRISE	51
3.1. Rapport du Président sur le gouvernement d'entreprise	51
3.1.1. Préparation et organisation des travaux du Conseil d'Administration :	51
3.1.2. Principes de détermination des rémunérations des mandataires sociaux	52
3.1.3. Limitation des pouvoirs du Directeur Général	52
3.1.4. Participation des actionnaires à l'Assemblée Générale	52
3.2. Procédures de contrôle interne	53
3.2.1. Les objectifs	53
3.2.2. Organisation générale du contrôle interne	53
3.2.3. Contrôles et procédures en matière de reporting financier	54
3.2.4. Autres contrôles et procédures significatives	55
3.2.5. Perspectives d'avenir en matière de contrôle interne	55
3.2.6. Etablissement des comptes consolidés	56
3.3. Facteurs de risques	56
3.3.1. Risques opérationnels	56
3.3.2. Risques industriels et environnementaux	58
3.3.3. Risques juridiques	58
3.3.4. Risques financiers	59
3.3.5. Politique de gestion des risques	59
3.3.6. Litiges et faits exceptionnels	60
3.3.5. Propriété intellectuelle	60
4. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LE RAPPORT DU PRESIDENT	61



1. COMPOSITION ET FONCTIONNEMENT DU CONSEIL

1.1. Composition du Conseil d'Administration

La composition du Conseil d'Administration est présentée au point 1.8 du rapport de gestion du Conseil d'Administration à l'Assemblée Générale figurant page 39 du présent document de référence.

1.2. Fonctionnement du Conseil

Réunions et comités

La fréquence des réunions du Conseil d'Administration ainsi que l'existence de comités sont présentés dans le rapport du Président du Conseil d'Administration sur le contrôle interne et sur la Gouvernance d'entreprise figurant pages 51 à 60 du présent document de référence.

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 d'organiser précisément le fonctionnement du Conseil.

Rémunérations

Le montant global des rémunérations perçues par les membres du Conseil d'Administration au titre de l'année 2011 est présenté au point 1.8.5 du rapport de gestion du Conseil d'Administration à l'Assemblée Générale figurant page 40 du présent document de référence.

Conventions réglementées

Elles figurent au Rapport Spécial des Commissaires aux Comptes. Depuis la clôture, aucune convention n'a été conclue.

Prêts accordés

Aucun prêt n'a été accordé ni aucune garantie n'a été consentie.

Nantissements, Garanties et Sûretés

Ces garanties figurent dans l'Annexe des Comptes Consolidés page 92.

Options

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

Personnel

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

Année	2007	2008	2009	2010	2011
Montant	1 149	0	0	164	858

2. IDENTITE DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Titulaires	Date de premier mandat	Date de fin de mandat
Cabinet KPMG Audit IS S.A.S. représenté par M. Simon LUBAIS Immeuble Palatin – 3 Cours du Triangle – 92939 PARIS LA DEFENSE	20 mai 2011	Assemblée Générale Ordinaire, statuant sur les comptes clos le 31 décembre 2016
Cabinet Deloitte & Associés représenté par M. Eric PIOU 7, impasse Augustin Fresnel - BP 39 - 44801 SAINT HERBLAIN CEDEX	23 mai 2008	Assemblée Générale Ordinaire, statuant sur les comptes clos le 31 décembre 2013
Suppléants	Date de premier mandat	Date de fin de mandat
Cabinet KPMG Audit ID S.A.S. Immeuble Palatin – 3 Cours du Triangle – 92939 PARIS LA DEFENSE	20 mai 2011	Assemblée Générale Ordinaire, statuant sur les comptes clos le 31 décembre 2016
Cabinet BEAS 7,9, villa Houssay - 92200 NEUILLY SUR SEINE	23 mai 2008	Assemblée Générale Ordinaire, statuant sur les comptes clos le 31 décembre 2013



3. RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LE CONTROLE INTERNE ET SUR LA GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

Chers actionnaires,

En application des dispositions de l'article L. 225-37 du Code de Commerce, j'ai l'honneur de vous rendre compte dans le présent rapport, en ma qualité de Président du Conseil d'Administration, de la composition, des conditions de préparation et d'organisation des travaux de ce conseil au cours de l'exercice 2011 ainsi que des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place par la société. Le rapport indique en outre les éventuelles limitations que le Conseil d'Administration apporte aux pouvoirs du Directeur Général et présente par référence les principes et les règles arrêtées par le Conseil d'Administration pour déterminer les rémunérations et avantages de toutes natures accordés aux mandataires sociaux, les modalités particulières relatives à la participation des actionnaires aux assemblées générales ainsi que les éléments susceptibles d'avoir une influence en cas d'offre publique.

Le présent rapport a été préparé et rédigé sur la base des contributions des directions administrative et financière, qualité, juridique, et informatique du Groupe. Il a été réalisé en se référant aux dispositions du Code de Gouvernement d'entreprise AFEP/MEDEF des sociétés cotées de décembre 2008 (ci-après le « Code de Gouvernement d'entreprise »), consultable sur le site internet du Medef (<http://www.medef.fr>) et de la recommandation de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) sur le dispositif de contrôle interne (le « cadre de référence ») du 22 janvier 2007 complétée de la position AMF du 9 janvier 2008 adaptant ce cadre de référence aux valeurs moyennes et petites (VaMPS) et en intégrant certaines réponses aux questionnaires relatifs au contrôle interne comptable et financier et à l'analyse et à la maîtrise des risques annexés au cadre de référence.

Toutefois, certaines dispositions de ce Code peuvent avoir été écartées et/ou ne pas correspondre au fonctionnement de la société, en raison de la situation particulière. Elle concerne principalement la notion de qualité d'administrateur indépendant. Alors que le code AFEP-MEDEF retient la perte de la qualité d'administrateur indépendant à compter de l'expiration du mandat au cours duquel l'administrateur a atteint une ancienneté de présence de plus de 12 ans, ce critère d'ancienneté n'a pas été appliqué pour deux administrateurs de la Société en raison de l'expérience et de l'autorité apportées au Conseil qui confortent l'indépendance des administrateurs concernés.

Ce présent rapport a fait l'objet d'une approbation par le Conseil d'Administration lors de sa séance du 22 mars 2012.

3.1. Rapport du Président sur le gouvernement d'entreprise

3.1.1. Préparation et organisation des travaux du Conseil d'Administration :

Le Conseil, nous vous le rappelons, est composé de six 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 exerce la fonction de Directeur Général Délégué. Il est par ailleurs Directeur Régional des Régions Ile de France et Haute Normandie.
- 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.
- Monsieur Jean-François CHENE administrateur indépendant qui exerce par ailleurs une activité professionnelle de Dirigeant de sociétés dans le domaine de la conception et la fabrication de produits d'accès, de sécurité et d'étalement pour le bâtiment et l'industrie.

Il est rappelé que le Conseil comporte parmi ses membres une femme et cinq hommes.

La société souhaite améliorer progressivement la représentation des femmes et envisage à cet égard de proposer la nomination d'une autre femme au Conseil pour satisfaire à l'application du principe de représentation équilibrée des femmes et des hommes en son sein et respecter ainsi les prescriptions des articles L 225 – 37, L 225 – 68 et L 225 – 1 du Code de Commerce tels que modifiés par la loi du 13 janvier 2011.

Le faible nombre d'administrateurs en référence au caractère essentiellement familial de la société avait amené le Conseil d'Administration à renoncer à la création de commissions et, pour satisfaire à l'obligation légale de mise en place d'un Comité d'Audit, le conseil, au cours de sa réunion du 17 novembre 2008, a décidé que le Conseil d'Administration remplirait cette fonction, considérant que celui-ci, dans sa composition actuelle comprenait deux administrateurs indépendants (trois à ce jour).

Le Conseil d'Administration a néanmoins instauré un Comité d'Audit lors de sa séance du 8 février 2012. Ce Comité d'Audit s'est réuni pour la première fois le 22 mars 2012. Il est composé des 3 administrateurs indépendants : Messieurs LOUIS VICTOR (Président), MUSSMANN et CHENE.

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 à PARIS, afin de faciliter l'accès des participants, administrateurs parisiens et dirigeants des filiales invités à présenter l'activité de leur société à l'occasion de la réunion d'arrêtés des comptes de la société mère.

Le Conseil s'est réuni SIX fois au cours de l'année 2011.

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.

3.1.2. Principes de détermination des rémunérations des mandataires sociaux

La Société n'est dotée d'aucun Comité des rémunérations.

Les jetons de présence des membres du Conseil d'Administration sont votés par les actionnaires. Ils sont ensuite répartis selon les précisions précisées au paragraphe 1.8.4. du rapport de gestion.

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

A cet égard, le Conseil d'Administration au cours de sa réunion du 17 novembre 2008, a exprimé son adhésion aux recommandations AFEP MEDEF du 6 octobre 2008 en matière de rémunération des dirigeants mandataires sociaux de sociétés dont les titres sont admis sur un marché réglementé.

Le Président et le Directeur Général Délégué perçoivent une rémunération à la fois fixe et proportionnelle. Nous vous rappelons que, compte tenu de la conjoncture, la Direction Générale a expressément renoncé au versement de ses primes proportionnelles 2007, 2008, 2009 et 2010. Le Conseil d'Administration en date du 14 septembre 2011 a décidé de restaurer la rémunération variable de la Direction Générale pour l'exercice 2011 (2 % du résultat consolidé avant impôts : 1,8 % pour le Président Directeur Général et 0,2 % pour le Directeur Général Délégué).

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

3.1.3. Limitation des pouvoirs du Directeur Général

Aucune limitation n'a été apportée par le Conseil d'Administration aux pouvoirs du Directeur Général et du Directeur Général Délégué.

3.1.4. Participation des actionnaires à l'Assemblée Générale

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

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

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



L'inscription ou l'enregistrement comptable des titres au porteur est constaté par une attestation de participation délivrée par l'intermédiaire habilité.

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

- donner une procuration à la personne physique ou morale de son choix dans les conditions de l'article L. 225-106 du Code de commerce,
- adresser une procuration à la société sans indication de mandat,
- voter par correspondance.

Les demandes d'inscription de projets de résolutions ou de points à l'ordre du jour par les actionnaires doivent être envoyées au siège social, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par télécommunication électronique, au plus tard vingt-cinq jours avant la tenue de l'assemblée générale, sans pouvoir être adressées plus de vingt jours après la date de publication au BALO de l'avis préalable.

3.2. Procédures de contrôle interne

3.2.1. 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.

3.2.2. Organisation générale du contrôle interne

3.2.2.1 Principaux acteurs du contrôle interne

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

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

Direction administrative et financière : M. Jean-Christophe GODET

Direction technique : M. Philippe DUFOR

Direction informatique : M. Boris MICHALECZEK

Direction recherche et développement : M. Hervé CHAVET

Direction juridique et SAV : M. David NAVARRO

Direction commerciale : M. Steve BEAUDEL

Direction communication : M. Loïc VANDROMME

Direction qualité et nouveaux produits : M. Eric VANDROMME

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. Néanmoins, l'équipe de Direction se réunit régulièrement afin de planifier et coordonner au sein du Groupe le contrôle interne.

Les comités de pilotage

Quatre fois par an, le Président du Conseil d'Administration réunit distinctement :

- les Présidents des sociétés filiales du Groupe,
- les Directeurs Régionaux de la société MAISONS FRANCE CONFORT S.A.

afin de coordonner la mise en œuvre des objectifs stratégiques du Groupe et de s'assurer de leur bonne déclinaison au sein des différents services.

Chaque filiale reste cependant autonome dans sa gestion commerciale, sociale et financière dans le respect des règles définies par le Groupe.



La direction financière

La direction financière du Groupe, en liaison avec les équipes du contrôle de gestion et de la comptabilité des différentes entités, est chargée de :

- prévenir et maîtriser les écarts par rapport aux objectifs définis,
- garantir la fiabilité des informations comptables et financières

Elle prépare les documents demandés nécessaires aux comités de direction et de pilotage et participe à leurs travaux.

Le personnel de la direction financière s'est considérablement renforcé ces quatre dernières années afin :

- d'effectuer de nombreux contrôles auprès des filiales,
- de s'assurer de la correcte application des normes s'imposant au Groupe,
- de réaliser les audits d'acquisition des sociétés que le Groupe entend acquérir,
- d'améliorer le processus de remontée de nos données d'activité mensuelles,
- d'élaborer les budgets en concertation avec les Présidents de chaque filiale et les Directeurs de chaque région,
- de valider la remontée des situations trimestrielles,
- de coordonner les travaux de contrôle interne au sein des filiales et des régions en collaboration avec les commissaires aux comptes,
- d'élaborer les comptes consolidés du Groupe.

3.2.2.2 Délégations de pouvoir

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

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

3.2.2.3 Chartes et procédures

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

Une chartre informatique a été élaborée au cours du 2^{ème} semestre 2006.

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

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

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

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

3.2.3. 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 utilisés par la Direction et communiqués aux investisseurs.

3.2.3.1 Procédure budgétaire

La procédure budgétaire, qui permet de responsabiliser les Directeurs de nos régions ainsi que les Présidents de nos filiales, est un outil essentiel.

Chaque région et filiale établit annuellement sous la responsabilité de nos services contrôle de gestion un budget présenté au Conseil d'Administration en début d'année.

3.2.3.2 Le reporting

Données d'activité

Chaque mois, les données d'activité de nos régions et de nos filiales sont centralisées dans notre tableau de bord (commandes, ouvertures, réceptions, ...)



Ces informations sont analysées par le service « Contrôle de gestion » avant communication à la Direction administrative et financière.

Les directeurs et présidents de filiales sont interrogés sur l'évolution constatée si le besoin s'en fait ressentir.

Situations comptables

Une situation comptable de chaque entité composant le Groupe MAISONS FRANCE CONFORT est établie trimestriellement. Ces situations sont rapprochées des budgets établis en début d'année.

Ces reportings permettent de mesurer la performance des filiales et régions, centres de profit, et d'identifier les éventuels problèmes afin de les traiter en cours d'année.

Informations et autorisations

Indépendamment du système de reporting mensuel qui permet la remontée de la mesure des performances opérationnelles, le suivi de la position de trésorerie et du niveau des effectifs est assuré de façon permanente. Les investissements tant matériels qu'humains font systématiquement l'objet d'une procédure d'autorisation et sont rapprochés des éléments prévus au budget.

Contrôles des commissaires aux comptes

Enfin des contrôles sont régulièrement effectués par nos commissaires aux comptes au sein de chacune des filiales et au sein des Directions Régionales. Ces contrôles font l'objet d'un rapport écrit à la Direction Générale.

3.2.4. 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.

Plus généralement, les risques garantis par une assurance sont décrits sous le paragraphe 3 « Facteurs de risques » du présent rapport.

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

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

Ces contrôles sont l'un des éléments de la démarche QUALITE que nous avons initiée au niveau des chantiers de travaux. Cette démarche qualité a pour objectifs :

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

3.2.5. Perspectives d'avenir en matière de contrôle interne

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



Le premier module technique a été développé et mis en production courant 2006 (suivi de l'ouverture à la réception du chantier). Le module de suivi administratif du dossier client (de la signature du contrat de vente à l'ouverture du chantier) a été développé tout au long de l'année 2007 et sur le premier semestre 2008. Ce module a été mis en service le 14 octobre 2008 et se développe sans cesse depuis.

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

Son implantation au sein des filiales a débuté en 2009. Au 31 décembre 2011, huit filiales disposent de l'outil. L'objectif à moyen terme est d'en doter l'intégralité des filiales.

L'environnement du contrôle interne demeure en permanente évolution.

3.2.6. Etablissement des comptes consolidés

Une consolidation en normes IFRS est réalisée à chaque situation trimestrielle. Les comptes consolidés sont vérifiés par les auditeurs de la société à chaque situation semestrielle avant leur communication.

A l'occasion de la transition vers le nouveau référentiel IFRS, un manuel des nouvelles procédures comptables a été élaboré à destination de la société MAISONS FRANCE CONFORT et de ses filiales.

3.3. Facteurs de risques

La société a procédé à une revue des risques qui pourraient avoir un effet défavorable significatif sur son activité, sa situation financière ou ses résultats (ou sur sa capacité à réaliser ses objectifs) et considère qu'il n'y a pas d'autres risques significatifs hormis ceux présentés ci-après :

▪ Risques opérationnels :

- Risques liés au marché de l'immobilier
- Risques techniques
- Risques liés aux fournisseurs et aux sous-traitants
- Risques liés aux systèmes informatiques

▪ Risques industriels et environnementaux :

- Risques liés à l'environnement concurrentiel
- Risques d'une pénurie foncière
- Risques pollution
- Risques liés aux découvertes archéologiques
- Risques liés aux circonstances climatiques

▪ Risques juridiques :

- Risques réglementaires
- Dispositifs fiscaux pouvant influencer le marché des logements neufs

▪ Risques financiers :

- Risques de crédit et/ou de contrepartie
- Risques de liquidité
- Risques clients
- Risques de taux
- Risques de change
- Risque d'annulation de commandes

3.3.1. Risques opérationnels

Risques liés au marché de l'immobilier

Le marché du logement neuf en France dans lequel opère le Groupe demeure fortement influencé par le contexte économique général dans lequel il s'inscrit. L'évolution des principaux indicateurs macroéconomiques, tels que la croissance économique, l'indice de confiance des ménages, le niveau des taux d'intérêt, ainsi que le taux de chômage sont autant de variables pouvant avoir une incidence sur l'activité.

En effet, bien que le marché du logement soit en déficit chronique d'offre par rapport à la demande (celui-ci est estimé à près de 800 000 logements cumulés), il dépend de la capacité de la clientèle à acquérir un logement. Cette capacité depuis plusieurs années repose moins sur le pouvoir d'achat des ménages, dont les revenus ont eu tendance à stagner, que sur leur capacité à emprunter. Cette solvabilité a été entretenue durant les dernières années par des taux d'intérêt dont le niveau reste attractif mais également grâce à des durées des crédits relativement longues.



Après le regain d'activité que le secteur du logement a connu en 2010, les rythmes de commercialisation du marché ont commencé à donner des signes de ralentissement au cours de l'année 2011, notamment en raison des modifications des mesures d'incitation gouvernementales.

Par ailleurs, la remontée progressive des taux d'intérêt amorcée à la fin du 1er semestre 2010, même si elle a été contenue, a également accentué ce phénomène de ralentissement des prises de commandes, puisqu'il a contribué à « désolvabiliser » une partie des primo-accédants.

La sensibilité de cette clientèle aux taux d'intérêt, combinée à un resserrement des conditions d'accès aux crédits par les principaux établissements financiers explique l'évolution des prises de commandes du Groupe au cours du 2^e semestre 2011 (-12 % à périmètre constant en valeur).

Sur l'année 2012, un certain nombre de facteurs continueront de fragiliser la demande de logements :

- une situation économique qui reste difficile et qui risque de se détériorer,
- un marché du travail dont le taux de chômage continue de progresser,
- une confiance des ménages corrélativement en baisse,
- des conditions de crédit qui se resserrent.

Toutefois, il existe des facteurs positifs qui permettent de penser que le marché devrait rester relativement dynamique en 2012 :

- une demande qui demeure favorablement orientée avec une volonté de devenir propriétaire de son logement qui reste au cœur des préoccupations des ménages français,
- des mesures de soutien gouvernementales qui restent toutefois efficaces, particulièrement pour les primo-accédants dans le neuf avec le « Prêt à Taux Zéro + »,
- des prix qui se sont stabilisés depuis mi-2011 et un marché de l'immobilier qui reste une valeur refuge face aux incertitudes économiques,
- une baisse du prix de l'ancien qui accélère le retour des secundo-accédants qui ont pu vendre leur bien,
- un niveau du taux des crédits immobiliers qui, malgré sa remontée, reste toujours attractif.

Le risque d'un arrêt brutal de la construction est donc limité. De plus, l'activité de construction de maisons individuelles possède plusieurs amortisseurs limitant ainsi l'impact sur son compte de résultat d'une baisse significative du marché :

- peu de stocks de terrains, ces derniers étant directement achetés par les clients,
- peu de stocks de produits finis ou en cours de construction, le constructeur de maisons individuelles ne construisant que ce qui a été vendu.

En outre, le carnet de commandes est un clignotant très important qui, compte tenu de la durée d'exécution d'un contrat (en moyenne 17 mois) donne une bonne visibilité sur l'évolution de la conjoncture.

Enfin, le Groupe est organisé pour limiter le volume de ses coûts fixes (commercialisation par des agents indépendants pour 1/4 de ses ventes, sous-traitance à plus de 95 % des prestations) lui permettant ainsi d'affronter plus sereinement les périodes de basse conjoncture. Il aurait par ailleurs, dans le cadre d'une baisse du marché, des possibilités de reprise de carnets de commandes ou de chantiers en cours de constructeurs défaillants dans le cadre des garanties de livraison délivrées par les garants.

Risques techniques

Le Groupe 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 ce type de problèmes pendant ou après les travaux, ce qui peut entraîner des coûts supplémentaires. Ce risque est couvert par l'assurance responsabilité civile dans le cadre des erreurs d'implantation ou de conception (plafonné à 600 K€ par an). Seule la franchise reste à la charge de l'entreprise. Pour toutes les opérations en VEFA, une étude des sols par cabinet spécialisé est systématiquement réalisée avec étude des fondations spéciales si nécessaire.

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

Risques liés aux fournisseurs et aux sous-traitants

L'activité du Groupe repose sur une multitude de sous-traitants (plus de 3 000) et de fournisseurs, dont aucun n'est exclusif. Toutefois, la taille significative du Groupe, 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 liés aux systèmes informatiques

Le Groupe est exposé au risque de destruction physique partielle ou totale de ses systèmes informatiques, qui pourrait entraîner une rupture de ses flux d'information. Afin de prévenir ce risque, le Groupe a mis en place les moyens permettant le rétablissement de son environnement informatique dans les meilleurs délais et assurer ainsi la continuité de son activité.



3.3.2. Risques industriels et environnementaux

Risques liés à l'environnement concurrentiel

L'activité de construction de maisons individuelles est très fortement concurrentielle car les coûts techniques d'entrée sont faibles avec toutefois des obligations réglementaires (garanties, assurances) de plus en plus contraignantes. 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 les plus importants, 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.

Risques d'une pénurie foncière

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

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 habitant est la plus faible), ont affirmé leur volonté de débloquer des réserves foncières. La principale difficulté rencontrée est liée à la diminution du nombre de terrains disponibles en lotissements, suppléée en partie par les terrains individuels vendus directement par les propriétaires.

On assiste depuis plusieurs années à un déplacement de la clientèle des primo accédants vers des petites agglomérations périphériques aux grandes villes. Sur la base du nombre de logements commencés (individuels purs) en 2008, 77 % de ces logements concernent des communes de – de 5 000 habitants et 16 % des communes de 5 000 à 20 000 habitants (*source : base Sit@del2 couplée à la base Insee recensement de la population par communes*).

Risques pollution

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

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.

Risques liés aux circonstances climatiques

Les circonstances climatiques, en dehors des catastrophes naturelles dont le caractère exceptionnel rend le risque imprévisible, et les autres facteurs liés à l'environnement peuvent également porter préjudice à l'activité de construction de logements du Groupe. Par exemple, des conditions hivernales particulièrement rigoureuses qui engendreraient des arrêts de chantiers durant plusieurs jours (voire plusieurs semaines), risqueraient d'entraîner des retards de livraison ayant une incidence sur la reconnaissance du chiffre d'affaires et de la marge du Groupe.

3.3.3. Risques juridiques

Risques réglementaires

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

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

Dispositifs fiscaux pouvant influencer le marché des logements neufs

De nombreux dispositifs fiscaux se sont succédés depuis la fin des années 1990, qui ont eu selon leurs modalités d'application plus ou moins d'influence sur le niveau de la construction de logements. Avec une clientèle essentiellement composée de primo-accédants (76 % des prises de commandes 2011), MAISONS FRANCE CONFORT bénéficie de l'influence des dispositifs d'incitation en faveur de l'accession à la propriété.

La suppression ou la modification de certains avantages pourrait avoir des effets importants sur le marché de l'immobilier et donc influencer défavorablement sur l'activité du Groupe.



3.3.4. Risques financiers

Risques de crédit et/ou de contrepartie

Les crédits bancaires contractés par le Groupe MAISONS FRANCE CONFORT ne comportent aucune clause de ratio financier ni d'exigibilité anticipée liée à la notation. Concernant ses placements, le Groupe MAISONS FRANCE CONFORT ne contracte qu'avec des contreparties de premier plan afin de limiter ce risque de contrepartie.

Risques de liquidité

La société a procédé à une revue spécifique de son risque de liquidité et elle considère, notamment au regard de son absence d'endettement ainsi que de sa trésorerie disponible, être en mesure de faire face à ses échéances à venir.

Risques clients

Les clients de MAISONS FRANCE CONFORT sont essentiellement des particuliers dont la mise en place du financement de leur construction doit obligatoirement être confirmée (accord de prêt et signature de ce dernier chez Notaire) préalablement à toute ouverture de chantier. Aucune construction n'est commencée sans que soit apportée la preuve d'un financement à 100 % (y compris la partie apport personnel qui doit être attestée par une banque). De ce fait, et également du fait que tous les règlements sont effectués par chèque ou virement, le risque d'impayé n'existe pratiquement pas. Les dotations aux provisions annuelles nettes pour clients douteux sont non significatives.

Risques de taux

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

Risques de change

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

Risques d'annulations de commandes

Le taux d'annulation des commandes moyen du Groupe se situe aux alentours de 20 %. Le client peut en effet annuler son contrat pour des raisons justifiées uniquement avant le démarrage de la construction.

Les annulations constatées n'ont cependant qu'un impact limité sur le compte de résultat du Groupe, les charges activées (principalement les commissions versées aux VRP et agents) étant contractuellement récupérables en cas d'annulation de commandes.

3.3.5. Politique de gestion des risques

Couverture des risques

La couverture des risques du Groupe est réalisée en fonction des principaux risques identifiés dans ses différents domaines d'activité, et elle fait l'objet d'une politique de souscription d'assurances adaptées à ces principaux risques.

Placement diversifié des assurances

Le Groupe est assuré aujourd'hui auprès de six compagnies principales. Cette démarche a pour objectif la pérennisation de la couverture des risques, la possibilité de négocier au mieux la tarification et le développement d'une relation suivie avec les assureurs tant en termes de souscription que de gestion des sinistres.

Assurances imposées par les dispositions législatives et réglementaires

Dans le cadre de la réglementation liée à l'activité de construction de maisons individuelles, les sociétés du Groupe souscrivent les assurances obligatoires instituées par la loi du 4 janvier 1978 et celle du 19 décembre 1990 spécifique aux contrats de construction de maisons individuelles.

Ainsi, les assurances souscrites par le Groupe relatives à ces différentes obligations sont les suivantes :

- Garantie de remboursement d'acompte,
- Garantie de livraison,
- Assurance dommages-ouvrages,
- Assurance responsabilité décennale.

La garantie de remboursement d'acompte prévue à l'article L. 231-4 du Code de la Construction et de l'Habitation vise à couvrir le maître de l'ouvrage pour tout paiement au constructeur avant la date d'ouverture du chantier.

La garantie de livraison prévue à l'article L. 231-2 du Code de la Construction et de l'Habitation couvre le maître de l'ouvrage, à compter de la date d'ouverture du chantier, contre les risques d'inexécution ou de mauvaise exécution des travaux prévus au contrat, à prix et délais convenus.

L'assurance dommages-ouvrages est souscrite dès l'ouverture du chantier et a pour objet le préfinancement de la réparation des désordres apparus après réception et relevant de la garantie décennale. Cette assurance est systématiquement souscrite par le Groupe pour le compte du maître de l'ouvrage, et se transmet pendant 10 ans à ses successeurs, en cas de revente du logement.



Cette assurance porte sur les frais de réparations et les dommages, même résultant d'un vice de sol, qui compromettent la solidité des ouvrages construits, ou qui affectent lesdits ouvrages dans l'un de leurs éléments constitutifs ou de l'un de leurs éléments d'équipement indissociables, de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos et de couvert au sens de l'article 1792-2 du Code civil.

L'assurance responsabilité décennale consiste en la couverture de la responsabilité décennale (articles 1792 et suivants du Code civil) en cas de dommages apparus après la réception des ouvrages.

Autres assurances

Par ailleurs, le Groupe a souscrit des contrats d'assurance pour les risques suivants :

- Tous risques chantiers,
- Assurance responsabilité civile,
- Flotte automobile (tous Risques),
- Assurance marchandises transportées,
- Tous risques informatiques,
- Multirisques professionnelles notamment risques industriels,
- Assurance responsabilité civile mandataires sociaux.

Les primes d'assurances versées ont représenté un coût de 7 millions d'euros sur l'exercice 2011.

Enfin, il convient de préciser que le Groupe n'a recours à aucune société captive.

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 le Groupe en cas d'absence de recours auprès des sous-traitants. Le Groupe, 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.

3.3.6. Litiges et faits exceptionnels

Du fait de la nature de son activité courante, la société est susceptible d'être l'objet d'actions judiciaires (civiles, administratives, ...) à son encontre, résultant notamment de vices structurels, de désordres affectant ses réalisations ou de non-respect de certaines obligations légales ou réglementaires, ou de recours contre les permis de construire obtenus, ou tout autre (autorisation administrative, ...).

Le Groupe estime qu'au regard de la situation nette consolidée, les procédures contentieuses en cours ne sont pas susceptibles d'avoir une incidence significative sur son niveau d'activité, ses résultats, sa situation financière, sa politique d'investissement et de développement ainsi que ses perspectives de croissance.

Les procédures contentieuses sont provisionnées en fonction de l'appréciation du risque effectué par le service juridique du Groupe et par sa Direction Générale en collaboration avec les avocats spécialisés en charge des dossiers. MAISONS FRANCE CONFORT estime que les provisions constituées représentent une couverture raisonnable de la probabilité de survenance de ces risques.

Il n'existe pas d'autre procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage, y compris toute procédure dont la société a connaissance, qui est en suspens ou dont elle est menacée, susceptible d'avoir ou ayant eu au cours des 12 derniers mois des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de la Société et / ou du Groupe.

3.3.5. Propriété intellectuelle

Au 31 décembre 2011, MAISONS FRANCE CONFORT est propriétaire de ses marques et il n'existe pas de dépendance à cet égard.

Le Président du Conseil d'Administration,
Patrick VANDROMME



4. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LE RAPPORT DU PRESIDENT

Rapport des commissaires aux comptes, établi en application de l'article L.225-235 du Code de commerce, sur le rapport du président du Conseil d'Administration de la société

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de la société Maisons France Confort S.A. et en application des dispositions de l'article L.225-235 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le rapport établi par le président de votre société conformément aux dispositions de l'article L.225-37 du Code de commerce au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2011.

Il appartient au président d'établir et de soumettre à l'approbation du Conseil d'Administration un rapport rendant compte des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place au sein de la société et donnant les autres informations requises par l'article L.225-37 du Code de commerce relatives notamment au dispositif en matière de gouvernement d'entreprise.

Il nous appartient :

- de vous communiquer les observations qu'appellent de notre part les informations contenues dans le rapport du président, concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, et
- d'attester que le rapport comporte les autres informations requises par l'article L.225-37 du Code de commerce, étant précisé qu'il ne nous appartient pas de vérifier la sincérité de ces autres informations.

Nous avons effectué nos travaux conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France.

Informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière

Les normes d'exercice professionnel requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la sincérité des informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du président. Ces diligences consistent notamment à :

- prendre connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière sous-tendant les informations présentées dans le rapport du président ainsi que de la documentation existante ;
- prendre connaissance des travaux ayant permis d'élaborer ces informations et de la documentation existante ;
- déterminer si les déficiences majeures du contrôle interne relatif à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière que nous aurions relevées dans le cadre de notre mission font l'objet d'une information appropriée dans le rapport du président.

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

Autres informations

Nous attestons que le rapport du président du Conseil d'Administration comporte les autres informations requises à l'article L.225-37 du Code de commerce.

Paris La Défense et Nantes, le 25 Avril 2012,

KPMG Audit IS

Simon Lubais
Associé

Deloitte et Associés

Eric Piou
Associé







1. COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2011	64
ETAT DE SITUATION FINANCIERE	64
ETAT DU RESULTAT GLOBAL	65
TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE	66
TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES	67
2. NOTES ANNEXES AUX COMPTES CONSOLIDES	68
NOTE 1 FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE	68
NOTE 2 REGLES ET METHODES COMPTABLES	68
NOTE 3 INFORMATIONS RELATIVES AU PERIMETRE DE CONSOLIDATION	78
NOTE 4 NOTES SUR LE BILAN CONSOLIDE	80
NOTE 5 NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE	90
NOTE 6 AUTRES INFORMATIONS	92
NOTE 7 SECTEURS OPERATIONNELS	94
3. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2011	95



1. COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2011

ETAT DE SITUATION FINANCIERE

ACTIFS (en K€)	<i>Annexe</i>	31/12/2011	31/12/2010
		Net	Net
Immobilisations incorporelles	2.2.7 & 4.1	2 895	2 769
Goodwill	2.2.8 & 4.2	45 340	40 747
Immobilisations corporelles	2.2.9 & 4.3	17 801	16 389
Participations entreprises associées	2.2.4 & 4.4	858	1 129
Autres actifs financiers	2.2.6, 2.2.12 & 4.5	956	907
Impôts différés	2.2.19 & 4.6	823	667
TOTAL ACTIFS NON COURANTS		68 674	62 608
Stocks et en-cours	2.2.10 & 4.7	21 741	20 799
Créances clients	2.2.11, 2.2.12 & 4.8	82 107	74 413
Créances diverses	4.9	27 062	25 372
Actifs d'impôts courants	2.2.19	188	348
Trésorerie et équivalent de trésorerie	2.2.6 & 4.10	115 215	82 143
TOTAL ACTIFS COURANTS		246 312	203 074
TOTAL DES ACTIFS		314 986	265 683
CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS (en K€)	<i>Annexe</i>	31/12/2011	31/12/2010
		Net	Net
Capital	2.2.13 & 4.11	1 250	1 250
Primes et réserves	2.2.13 & 4.11	90 428	82 979
Résultat consolidé de l'exercice	2.2.13 & 4.11	22 682	15 827
Total capitaux propres part du groupe		114 360	100 057
Participations ne donnant pas le contrôle dans les réserves	2.2.13 & 4.11	343	311
Participations ne donnant pas le contrôle dans le résultat	2.2.13 & 4.11	29	34
Particip. ne donnant pas le contrôle dans les capitaux propres		372	344
TOTAL CAPITAUX PROPRES		114 732	100 401
Impôts différés passifs	2.2.19 & 4.6	108	
Passifs financiers - part à plus d'un an	4.12	25 146	13 315
Avantages au personnel	2.2.14 & 4.13	491	414
TOTAL PASSIFS NON COURANTS		25 744	13 728
Provisions courantes	2.2.15 & 4.14	7 991	6 479
Passifs financiers à court-terme	4.12	19 038	20 700
Dettes sur contrats en cours	2.2.11 & 4.15	10 545	10 209
Fournisseurs et comptes rattachés	4.16	96 895	81 877
Passifs d'impôt courant	2.2.19	4 035	2 471
Autres dettes fiscales et sociales	4.17	34 610	29 151
Autres créditeurs courants	4.18	1 395	667
TOTAL PASSIFS COURANTS		174 510	151 553
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DES PASSIFS		314 986	265 683



ETAT DU RESULTAT GLOBAL

(K€)	Notes	31/12/2011		31/12/2010	
		K€	% CA	K€	% CA
CHIFFRE D'AFFAIRES	2.2.16 & 5.1	583 913	100,0%	443 056	100,0%
Autres produits d'activité		252	0,0%	608	0,1%
Achats consommés	5.2	-458 157	-78,5%	-345 368	-78,0%
Charges de personnel	5.3	-80 186	-13,7%	-66 490	-15,0%
Impôts et taxes	5.4	-5 523	-0,9%	-4 048	-0,9%
Dotations aux amortissements		-2 118	-0,4%	-1 885	-0,4%
Dotations aux provisions nettes	4.15 & 5.5	-2 492	-0,4%	-1 203	-0,3%
Autres produits d'exploitation		1 874	0,3%	2 283	0,5%
Autres charges d'exploitation		-2 576	-0,4%	-2 215	-0,5%
RESULTAT OPERATIONNEL COURANT		34 987	6,0%	24 737	5,6%
Autres produits opérationnels		-	0,0%	-	0,0%
Autres charges opérationnelles		-	0,0%	-	0,0%
RESULTAT OPERATIONNEL		34 987	6,0%	24 737	5,6%
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	2.2.18 & 5.6	1 809	0,3%	956	0,2%
Coût de l'endettement financier brut	2.2.18 & 5.6	-1 460	-0,3%	-1 049	-0,2%
Coût de l'endettement financier net	2.2.18 & 5.6	349	0,1%	-94	0,0%
Autres produits financiers	2.2.18 & 5.6	203	0,0%	4	0,0%
Autres charges financières	2.2.18 & 5.6	-88	0,0%	-126	0,0%
RESULTAT FINANCIER		464	0,1%	-215	0,0%
Quote-part dans les résultats des entreprises associées		32	0,0%	-93	0,0%
Charge d'impôt	2.2.19 & 5.7	-12 772	-2,2%	-8 568	-1,9%
RESULTAT NET DES ACTIVITES POURSUIVIES		22 711	3,9%	15 861	3,6%
Résultat des activités arrêtées ou en cours de cession	2.2.20		0,0%		0,0%
RESULTAT NET DE LA PERIODE		22 711	3,9%	15 861	3,6%
attribuable au Groupe		22 682		15 827	
attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle		29		34	
AUTRES ELEMENTS DE RESULTAT GLOBAL					
Résultat net consolidé de la période		22 711		15 861	
Eléments du résultat global reconnus en capitaux propres		-		-	
Résultat global de la période		22 711		15 861	
attribuable au Groupe		22 682		15 827	
attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle		29		34	
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation	2.2.21 & 5.8	6 835 255		6 891 930	
Résultat net par action (en Euros)	2.2.21 & 5.8	3,32		2,30	
Résultat net dilué par action (en Euros)	2.2.21 & 5.8	3,32		2,30	



TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE

(En K€)	Notes	Exercice 2011	Exercice 2010
Résultat net consolidé (y compris participations ne donnant pas le contrôle)		22 711	15 861
+/- Dotations nettes aux amortissements et provisions (hors actif circulant)		3 435	2 799
+/- Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur		-	-
+/- Charges et produits calculés liés aux stocks options et assimilés		-	-
+/- Autres produits et charges calculés		-5	34
+/- Plus ou moins-values de cession		-156	-42
+/- Profits et pertes de dilution		-	-
+/- Quote-part de résultat liée aux sociétés mises en équivalence		-32	93
- Dividendes (titres non consolidés)		-	-
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt		25 953	18 745
+ Coût de l'endettement financier net	5.6	-349	94
+/- Charges d'impôt (y compris impôts différés)		12 772	8 568
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt (A)		38 376	27 407
- Impôt sur les sociétés versé (B)		-8 714	-8 510
+/- Variation du BFR lié à l'activité (C)		7 742	9 112
FLUX DE TRESORERIE GENERE PAR L'ACTIVITE (D) = (A + B + C)		37 403	28 009
- Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations corporelles et incorp.		-3 332	-4 130
+ Encaissements liés aux cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles		976	485
- Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations financières		-131	-129
+ Encaissements liés aux cessions d'immobilisations financières		102	61
+/- Acquisitions de filiales sous déduction de la trésorerie acquise	3.2	-3 978	-4 087
+ Dividendes reçus		302	192
+/- Variations des prêts et des avances consenties		-	-
+ Subventions d'investissement reçues		-	-
+/- Autres flux liés aux opérations d'investissement		-	-
FLUX NET DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT (E)		-6 061	-7 608
+ Sommes reçues des actionnaires lors des augmentations de capital		-	-
- versées par les actionnaires de la société mère		-	-
- versées par les particip. ne donnant pas le contrôle de sociétés intégrées		-	-
+ Sommes reçues lors de l'exercice des stocks-options		-	-
+/- Rachats et reventes d'actions propres		-1 479	-89
- Dividendes mis en paiement au cours de l'exercice		-	-
- Dividendes versés aux actionnaires de la société mère		-6 898	-5 652
- Dividendes versés aux particip. ne donnant pas le contrôle de soc. intégrées		-2	-1
+ Encaissements liés aux nouveaux emprunts		25 844	6 874
- Remboursements d'emprunts (y compris contrat de location financement)		-17 641	-9 400
- Intérêts financiers nets versés (y compris contrat de location financement)	5.6	349	-94
+/- Autres flux liés aux opérations de financement		-	-
FLUX NET DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT (F)		173	-8 362
+/- Incidence des variations des cours des devises (G)		-	-
VARIATION DE LA TRESORERIE NETTE (D + E + F + G)		31 515	12 039
		-	-
TRESORERIE AU DEBUT DE L'EXERCICE		75 716	63 677
+/- Variation de la trésorerie		31 515	12 039
TRESORERIE A LA CLOTURE DE L'EXERCICE		107 231	75 716
		-	-
<i>dont trésorerie active</i>	4.10	<i>115 215</i>	<i>82 143</i>
<i>dont trésorerie passive (concours bancaires courants)</i>	4.12	<i>-7 984</i>	<i>-6 427</i>



TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

(En K€)	Capital	Réserves liées au capital	Titres auto-détenus	Réserv. et résultats conso.	Résultats enreg. direct. en capitaux propres	Total part du groupe	Participations ne donnant pas le contrôle	Total
Capitaux propres au 31/12/2009	1 250	7 021	-485	82 184	0	89 970	17	89 987
Résultat de la période				15 828		15 828	34	15 861
Autres éléments du résultat global						0		0
Résultat global de la période				15 828		15 828	34	15 861
Opérations sur actions propres			-89			-89		-89
Dividendes				-5 652		-5 652	-2	-5 654
Transactions. avec les propriétaires			-89	-5 652		-5 741	-2	-5 743
Variations de périmètre						0	296	296
Capitaux propres au 31/12/2010	1 250	7 021	-574	92 360	0	94 315	344	100 400
Résultat de la période				22 682		22 682	29	22 711
Autres éléments du résultat global						0		0
Résultat global de la période				22 682		22 682	29	22 711
Opérations sur actions propres			-1 479			-1 479		-1 479
Dividendes				-6 898		-6 898	-1	-6 899
Transactions. avec les propriétaires			-1 479	-6 898		-8 377	-1	-8 378
Variations de périmètre / Autres variations				-2		-2		-2
Capitaux propres au 31/12/2011	1 250	7 021	-2 053	108 142	0	108 619	372	114 732



2. NOTES ANNEXES AUX COMPTES CONSOLIDES

NOTE 1 FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

1.1 Prises de participation de l'exercice

Sur l'exercice 2011, le Groupe a réalisé deux opérations de croissance externe qui sont venues compléter son implantation nationale :

- LMP (Logis du Marais Poitevin) implantée en Vendée ainsi que ses filiales CMP et SCI Saint Martin,
- Les Maisons de Stéphanie ainsi que sa filiale Clément Constructions implantées dans la région de Tours.

Les chiffres clés de ces filiales ainsi que les impacts de ces acquisitions sur le périmètre du Groupe sont relatés dans la note 3 : Informations relatives au périmètre de consolidation.

1.2 Changements de méthodes comptables

Hormis les obligations IFRS applicables à compter du 1^{er} janvier 2011, le Groupe n'a pas procédé à des changements de méthodes comptables au cours de l'exercice.

NOTE 2 REGLES ET METHODES COMPTABLES

2.1 DECLARATION DE CONFORMITE ET BASE DE PREPARATION DES ETATS FINANCIERS

2.1.1. Entité présentant les états financiers

MAISONS FRANCE CONFORT S.A. est une entreprise domiciliée en France. Le siège social de la Société est situé 2, route d'Ancinnes – 61000 ALENCON.

Les états financiers consolidés de la Société pour l'exercice clos le 31 décembre 2011 comprennent la Société et ses filiales (l'ensemble désigné comme « le Groupe ») et la quote-part du Groupe dans les entreprises associées ou sous contrôle conjoint.

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

2.1.2 Déclaration de conformité

Les états financiers consolidés ont été établis en conformité avec les IFRS telles qu'adoptées dans l'Union Européenne. Il n'existe pas de divergence pour le Groupe avec les normes IFRS telles qu'issues de l'IASB.

Les états financiers ont été préparés selon le principe de continuité d'exploitation. La Direction n'a pas connaissance de faits de nature à remettre en cause ce principe.

Les états financiers ont été arrêtés par le Conseil d'Administration du 22 mars 2012 et seront soumis pour approbation à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire du 15 mai 2012.

2.1.3 Base de préparation des états financiers

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

Ils sont préparés selon la convention du coût historique à l'exception de certains éléments notamment les actifs financiers qui sont évalués à la juste valeur (principalement les valeurs mobilières de placement). Les méthodes utilisées pour évaluer les justes valeurs sont examinées en note 2.2.6.

2.2 PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES

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

2.2.1 Evolution des règles et méthodes comptables

Le Groupe a adopté toutes les normes et interprétations nouvelles et révisées, publiées par l'IASB (International Accounting Standards Board) et par l'IFRIC (International Financial Reporting Interpretations Committee) et approuvées par l'Union Européenne, d'application obligatoire à ses opérations à compter du 1^{er} janvier 2011.

L'application de ces nouvelles normes n'a pas eu d'impact significatif sur les comptes du Groupe.

Le Groupe MAISONS FRANCE CONFORT a décidé de ne pas appliquer les normes publiées par l'IASB, approuvées par l'Union Européenne et applicables par anticipation dès le 1^{er} janvier 2011.



Nouvelles normes, amendements et interprétations en vigueur au sein de l'Union Européenne d'application obligatoire ou pouvant être appliqués par anticipation pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2011

Norme	Date d'application	Date d'application		Incidences
		UE *	Groupe	
IAS 24 révisée	Informations relatives aux parties liées	01/01/11	01/01/11	Sans incidence sur les comptes
IAS 32 Amendement	Classement des droits de souscription émis	01/02/10	01/02/10	Sans incidence sur les comptes
IFRS 1 Amendement	Exemptions limitées	01/07/10	01/07/10	Sans incidence sur les comptes
IFRS 7 Amendement	Amélioration des informations sur les instruments financiers	01/07/11	01/07/11	Sans incidence sur les comptes
IFRIC 14 Amendement	Paiements anticipés des exigences de financement minimal	01/01/11	01/01/11	Sans incidence sur les comptes
IFRIC 19	Dettes financ. réglées par des instruments de capitaux propres	01/07/10	01/07/10	Sans incidence sur les comptes
IAS 1 Amendement	Présentation des OCI			Sans incidence sur les comptes
Améliorations annuelles des IFRS (publiées en mai 2010)		01/01/11	01/01/11	Sans incidence sur les comptes

* applicable aux exercices ouverts à compter de la date indiquée dans cette colonne

Nouvelles normes, amendements et interprétations publiées par l'IASB mais non encore approuvées par l'Union Européenne

Norme	Date d'application	Date d'application		Impacts Groupe Attendus
		IASB		
IAS 12 Amendement	Impôts différés – Recouvrement des actifs sous-jacents	01/01/12		Sans incidence sur les comptes
IFRS 1 Amendement	Hyperinflation sévère et suppression de dates fixes pour les premiers adoptants	01/07/11		Sans incidence sur les comptes
IFRS 9	Instruments financiers – Classification et évaluation actifs et passifs financiers	01/01/15		Sans incidence sur les comptes
IFRS 10	Consolidation	01/01/13		Sans incidence significative sur les comptes
IFRS 11	Partenariats	01/01/13		Sans incidence significative sur les comptes
IFRS 12	Informations à fournir sur l'implication avec d'autres entités	01/01/13		Sans incidence significative sur les comptes
IFRS 13	Evaluation à la juste valeur	01/01/13		Sans incidence sur les comptes
IFRIC 20	Dépenses de foretage	01/01/13		Sans incidence sur les comptes
IAS 19 Amendement	Avantages post-emploi	01/01/13		Sans incidence significative sur les comptes
IFRS 10,11,12 sur IAS 27 et IAS 28 Amendements		01/01/13		Sans incidence sur les comptes

* applicable aux exercices ouverts à compter de la date indiquée dans cette colonne

2.2.2 Changements de présentation

Des changements de présentation ou des reclassifications sont effectués lorsqu'ils permettent de fournir des informations fiables et plus pertinentes pour les utilisateurs des états financiers et si la présentation modifiée est susceptible de perdurer, de manière à ne pas affecter la comparabilité.

Lorsque de tels changements de présentation sont réalisés et que leurs impacts sur les états financiers sont jugés significatifs, les informations comparatives sont également modifiées.

Au 31 décembre 2011, aucun changement de présentation n'a été réalisé.

2.2.3 Recours à des estimations

La préparation des états financiers selon les IFRS nécessite de la part de la direction l'exercice du jugement, d'effectuer des estimations et de faire des hypothèses qui ont un impact sur l'application des méthodes comptables et sur les montants des actifs et des passifs, des produits et des charges. Les valeurs réelles peuvent être différentes des valeurs estimées. Les estimations et les hypothèses sous-jacentes sont réexaminées de façon continue. L'impact des changements d'estimation comptable est comptabilisé au cours de la période du changement et de toutes périodes ultérieures affectées.

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

- l'évaluation des travaux en cours sur les contrats de construction (note 2.2.16) reposant sur la marge prévisionnelle et le degré d'avancement de chaque chantier,
- les provisions (note 2.2.15) : elles sont constituées pour faire face à des sorties de ressources probables au profit de tiers. Elles comprennent notamment des provisions pour litiges dont le montant est estimé en tenant compte des hypothèses de dénouement les plus probables ainsi que de provisions pour charge de SAV estimées en tenant compte d'un taux statistique déterminé chaque année à partir des éléments de référence SAV propres à chaque société du Groupe. Pour déterminer ces hypothèses, la Direction du Groupe s'appuie, si nécessaire, sur des évaluations réalisées par des experts externes,
- les tests de dépréciation des goodwill et autres éléments incorporels (note 4.1 & 4.2) : la valeur dans les comptes consolidés du Groupe des goodwill est revue annuellement conformément aux principes mentionnés dans la note 4.2. Ces tests de

dépréciation sont notamment sensibles aux prévisions financières à 5 ans ainsi qu'au taux d'actualisation retenus pour l'estimation de la valeur d'utilité des UGT,

- l'évaluation des provisions pour indemnités de fin de carrière (note 4.13) : le calcul de la provision pour indemnités de départ à la retraite est effectué en interne par le Groupe selon la méthode des unités de crédit projetées. Ce calcul est notamment sensible aux hypothèses de taux d'actualisation, de taux d'augmentation des salaires et au taux de rotation.

Enfin, en l'absence de normes ou interprétations applicables à une transaction spécifique, la direction du Groupe fait usage de jugement pour définir et appliquer les méthodes comptables qui permettront d'obtenir des informations pertinentes et fiables, de sorte que les états financiers :

- présentent une image fidèle de la situation financière, de la performance financière et des flux de trésorerie du Groupe,
- traduisent la réalité économique des transactions,
- soient neutres,
- soient prudents,
- et soient complets dans tous leurs aspects significatifs.

Au 31 décembre 2011, la société MAISONS FRANCE CONFORT S.A. a procédé aux changements d'estimations suivants :

Changement d'estimation relatif à la détermination de la marge allouée sur les chantiers encours

Auparavant, la société MAISONS FRANCE CONFORT S.A. corrigeait le taux de marge allouée sur les chantiers encours de l'écart constaté entre la marge allouée et la marge réalisée des chantiers réceptionnés au cours des 6 derniers mois. Au 31 décembre 2010, ce delta s'élevait en moyenne à +1,2 %.

Au 31 décembre 2011, les taux de marge allouée sur les chantiers encours n'ont pas été corrigés de cet écart qui s'élève à +1,1 % (écart constaté entre la marge allouée et la marge réalisée des chantiers réceptionnés du 1^{er} juillet 2011 au 31 décembre 2011). Ce changement d'estimation a un impact négatif sur le résultat d'exploitation de 1,6 M€.

Changement d'estimation relatif à la méthode de dépréciation des soldes débiteurs

Il a été procédé à un changement d'estimation relatif à la méthode de dépréciation statistique des créances clients entraînant une modification des taux de dépréciation appliqués dans le temps. Ce changement d'estimation a un impact négatif sur le résultat opérationnel de 0,5 M€.

2.2.4 Principes de consolidation

Filiales

Les sociétés sur lesquelles MAISONS FRANCE CONFORT exerce un contrôle sont consolidées par intégration globale. Le contrôle est présumé exister lorsque la société mère détient, directement ou indirectement, le pouvoir de diriger les politiques financière et opérationnelle d'une entreprise de manière à tirer avantage de ses activités.

Les filiales sont incluses dans le périmètre de consolidation à compter de la date à laquelle le contrôle est transféré effectivement au Groupe et les filiales cédées sont exclues du périmètre de consolidation à compter de la date de perte de contrôle.

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

Coentreprises

Les coentreprises sont les participations de MAISONS FRANCE CONFORT dans lesquelles le pouvoir de diriger les politiques financière et opérationnelle est contractuellement partagé avec une ou plusieurs parties, dont aucune n'exerce seule le contrôle.

Le Groupe comptabilise ses participations dans les entités contrôlées conjointement selon la méthode de l'intégration proportionnelle : les états financiers consolidés incluent la quote-part du Groupe dans les actifs, passifs, produits et charges regroupés, ligne à ligne, avec les éléments similaires de ses états financiers, à compter de la date à laquelle le contrôle conjoint est obtenu jusqu'à la date à laquelle il prend fin.

Entreprises associées

Les entreprises associées sont les participations dans lesquelles le Groupe exerce une influence notable, c'est-à-dire qu'il a le pouvoir de participer aux politiques financières et opérationnelles de l'entreprise sans en détenir le contrôle. L'influence notable est présumée lorsque la société mère dispose, directement ou indirectement, d'une fraction au moins égale à 20 % des droits de vote de l'entité.

Le Groupe comptabilise ses investissements dans les entreprises associées selon la méthode de la mise en équivalence : la participation dans une entreprise associée est initialement comptabilisée à son coût d'acquisition, puis sa valeur comptable est augmentée ou diminuée pour comptabiliser la quote-part de l'investisseur dans les résultats et les autres variations de capitaux propres de l'entreprise détenue survenues après la date d'acquisition.

Transactions éliminées dans les états financiers consolidés

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

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

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



2.2.5 Monnaie étrangère

Transactions en monnaie étrangère

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

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

Etats financiers des activités à l'étranger

Le Groupe ne possède aucune activité à l'étranger.

2.2.6 Instruments financiers

Instruments financiers non dérivés

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

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

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

La trésorerie et les équivalents de trésorerie comprennent les fonds en caisse et les dépôts à vue. Les placements considérés comme des équivalents de trésorerie sont facilement convertibles en un montant de trésorerie soumis à un risque négligeable de changement de valeur. Les découverts bancaires remboursables à vue et qui font partie intégrante de la gestion de la trésorerie du Groupe constituent une composante de la trésorerie et des équivalents de trésorerie pour les besoins du tableau des flux de trésorerie. La comptabilisation des produits et charges financiers est analysée en note 2.2.18.

Placements détenus jusqu'à leur échéance

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

Actifs financiers disponibles à la vente

Les placements du Groupe en titres de capitaux propres et en certains titres d'emprunts sont classés en tant

qu'actifs disponibles à la vente. Après leur comptabilisation initiale, ils sont évalués à la juste valeur et toute variation en résultant est comptabilisée en autres éléments du résultat global et présentés au sein des capitaux propres dans la réserve de juste valeur, à l'exception du montant des pertes de valeur et, pour les éléments monétaires disponibles à la vente, des écarts de change. Lorsque ces placements sont décomptabilisés, le cumul des profits ou pertes comptabilisé en capitaux propres est transféré en résultat.

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

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

Autres

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

Instruments financiers dérivés

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

Instruments financiers composés

Le Groupe n'utilise aucun instrument financier composé.

Capital

Actions ordinaires

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

Actions préférentielles

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

2.2.7 Immobilisations incorporelles

Les incorporels acquis par le Groupe sont évalués à leur coût d'acquisition, diminué du cumul des amortissements et des éventuelles dépréciations. Ils comprennent essentiellement les marques commerciales et droits assimilés, les droits au bail ainsi que les logiciels informatiques.

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



Les dépenses ultérieures relatives aux immobilisations incorporelles sont activées seulement si elles augmentent les avantages économiques futurs associés à l'actif spécifique correspondant. Les autres dépenses, y compris les dépenses portant sur un goodwill ou des marques générées en interne, sont comptabilisées en charges lorsqu'elles sont encourues.

2.2.8 Goodwill

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

Les regroupements d'entreprises sont comptabilisés par application de la méthode de l'acquisition en date d'acquisition, qui est la date à laquelle le contrôle est transféré au Groupe.

Le contrôle est le pouvoir de diriger les politiques financières et opérationnelles d'une entité afin d'obtenir des avantages de ses activités. Pour apprécier le contrôle, le Groupe prend en compte les droits de vote potentiels qui sont actuellement exerçables.

Acquisitions antérieures au 1^{er} janvier 2004

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

Acquisitions réalisées entre le 1^{er} janvier 2004 et le 1^{er} janvier 2010

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

Acquisitions réalisées à compter du 1^{er} janvier 2010

Depuis le 1^{er} janvier 2010, le Groupe applique IFRS 3 - Regroupement d'entreprises pour la comptabilisation des regroupements d'entreprises. Le changement de méthode comptable a été appliqué de façon prospective et n'a pas eu d'impact sur le résultat par action.

Pour les acquisitions survenues depuis le 1^{er} janvier 2010, le Groupe évalue le goodwill à la date d'acquisition comme :

- la juste valeur de la contrepartie transférée ; plus
- le montant comptabilisé pour toute participation ne donnant pas le contrôle dans l'entreprise acquise ; plus
- si le regroupement d'entreprises est réalisé par étapes, la juste valeur de toute participation précédemment détenue dans la société acquise ; moins
- le montant net comptabilisé (généralement à la juste valeur) au titre des actifs identifiables acquis et des passifs repris.

Quand la différence est négative, un profit au titre de l'acquisition à des conditions avantageuses est comptabilisé immédiatement en résultat. La contrepartie

transférée exclut les montants relatifs au règlement des relations préexistantes.

Ces montants sont généralement comptabilisés en résultat.

Les coûts liés à l'acquisition, autres que ceux liés à l'émission d'une dette ou de titres de capital, que le Groupe supporte du fait d'un regroupement d'entreprises sont comptabilisés en charges lorsqu'ils sont encourus.

Toute contrepartie éventuelle à payer est comptabilisée à la juste valeur à la date d'acquisition. La contrepartie éventuelle qui a été classée en capitaux propres n'est pas réévaluée et son règlement est comptabilisé en capitaux propres. Par contre, pour une contrepartie éventuelle classée en dettes, les variations ultérieures de la juste valeur de la contrepartie éventuelle sont comptabilisées en résultat.

Lorsque des droits à paiement fondés sur des actions (droits de remplacement) doivent être donnés en échange de droits détenus par les salariés de l'entreprise acquise (droits octroyés par l'entreprise acquise) et sont attribuables à des services passés, alors tout ou partie du montant des droits de remplacement de l'acquéreur est comprise dans l'évaluation de la contrepartie transférée du regroupement d'entreprises. Pour évaluer ce montant, le Groupe compare les valeurs basées sur le marché, en date d'acquisition, des droits de remplacement et des droits octroyés par l'entreprise acquise et détermine la proportion de services rendus à la date du regroupement par rapport aux services futurs restant à rendre.

Acquisitions de participations ne donnant pas le contrôle

Depuis le 1^{er} janvier 2010, le Groupe applique IAS 27 amendé - Etats financiers consolidés et individuels pour comptabiliser les acquisitions de participations ne donnant pas le contrôle. Le changement de méthode comptable a été appliqué prospectivement et n'a pas eu d'impact sur le résultat par action.

Selon la nouvelle méthode comptable, les acquisitions de participations ne donnant pas le contrôle sont comptabilisées comme des transactions avec les propriétaires agissant en cette qualité et en conséquence, aucun goodwill ne résulte de telles transactions. Les ajustements des participations ne donnant pas le contrôle sont déterminés sur la base de la quote-part dans les actifs nets de la filiale.

Auparavant, un goodwill était comptabilisé lors de l'acquisition d'une participation ne donnant pas le contrôle dans une filiale, et représentait l'excédent du coût de l'investissement complémentaire par rapport à la valeur comptable des intérêts dans les actifs nets acquis à la date de la transaction.

Evaluation ultérieure

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



2.2.9 Immobilisations corporelles

Comptabilisation et évaluation

Une immobilisation corporelle est évaluée au coût diminué du cumul des amortissements (voir ci-dessous) et du cumul des pertes de valeur (voir méthode comptable décrite en 2.2.12). Le coût des immobilisations corporelles au 1^{er} janvier 2004, date de transition aux IFRS, a été déterminé par référence à leur valeur nette comptable à cette date. Aucune revalorisation des biens immobiliers n'a été opérée.

Le coût comprend les dépenses directement attribuables à l'acquisition de l'actif. Le coût d'un actif produit par le Groupe pour lui-même comprend le coût des matières premières, de la main d'œuvre directe et une quote-part appropriée des frais généraux de production.

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

La juste valeur des immobilisations corporelles comptabilisées suite à un regroupement d'entreprises est le montant estimé auquel cet actif pourrait être échangé à la date d'acquisition, après des actions de marketing appropriées, entre des parties bien informées agissant dans des conditions de concurrence normale. La juste valeur des installations, équipements et agencements est déterminée en utilisant les cours cotés pour des éléments similaires lorsqu'ils sont disponibles (approche par le marché) et le coût de remplacement lorsque cela est approprié (approche par les coûts). Les estimations au coût de remplacement déprécié prennent en compte des ajustements pour l'usure physique ou l'obsolescence fonctionnelle et économique.

Actifs loués

Les contrats de location d'immobilisations corporelles qui transfèrent au Groupe la quasi-totalité des avantages et les risques inhérents à la propriété des biens sont comptabilisés au bilan, au démarrage du contrat de location, à la juste valeur du bien loué ou, si celle-ci est inférieure, à la valeur actualisée des paiements minimum au titre de la location.

Les paiements des loyers sont ventilés entre la charge financière et l'amortissement de la dette. Les charges financières sont enregistrées en compte de résultat au poste "Coût de l'endettement financier net".

Coûts ultérieurs

Le coût de remplacement d'un composant d'une immobilisation corporelle est comptabilisé dans la valeur comptable de cette immobilisation s'il est probable que les avantages économiques futurs associés à cet actif iront au Groupe et son coût peut être évalué de façon fiable.

Les coûts d'entretien courant et de maintenance sont comptabilisés en charges au moment où ils sont encourus.

Amortissements

L'amortissement est comptabilisé en charges selon le mode linéaire sur la durée d'utilité estimée pour chaque composant d'une immobilisation corporelle. Les actifs loués sont amortis sur la plus courte de la durée du contrat de location et de leur durée d'utilité. Les terrains ne sont pas amortis. Les durées d'utilité estimées pour la

période en cours et la période comparative sont les suivantes :

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

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

2.2.10 Stocks et en-cours

Les stocks sont principalement constitués de programmes en cours VEFA et lotissements et de terrains.

Les stocks de programmes en cours de développement sont évalués au prix de revient. Ce dernier comprend le prix d'acquisition des terrains, les frais annexes, les taxes, le coût des V.R.D., le coût de construction, les frais fonciers, les frais financiers (relatifs à la durée de réalisation du programme) ainsi que les honoraires et commissions inhérents aux mandats signés en vue de vendre les programmes immobiliers. L'ensemble des dépenses de publicité, y compris celles qui sont directement rattachables aux programmes immobiliers, sont comptabilisées en charges de période.

A chaque date d'arrêté comptable, la fraction de ces dépenses engagée sur des projets pour lesquels les promesses d'achat de terrains ne sont pas signées et pour lesquelles il existe un manque de visibilité sur la probabilité de développement dans un avenir proche, est comptabilisée en charges.

La norme IAS 2 prévoit l'incorporation en stock de frais fixes indirects dans la mesure où ces frais sont clairement identifiables et affectables.

Ces frais doivent être incorporés aux stocks à l'aide de méthodes systématiques et rationnelles appliquées de façon cohérente et permanente à tous les coûts ayant des caractéristiques similaires.

Une partie des frais fixes indirects (salaires, charges sociales et autres charges) relatifs aux départements fonciers, techniques et administration générale qui sont essentiellement composés de frais de développement, de suivi de travaux, de gestion de projet, de gestion après-vente est, pour la partie directement affectable aux programmes immobiliers et engagée postérieurement à la signature de la promesse d'achat du terrain, incorporée aux stocks par le biais d'un coefficient dit de « frais techniques ».

Des provisions sont constituées pour couvrir les pertes prévisibles, lesquelles sont évaluées à partir d'une analyse des données économiques et financières prévisionnelles de chaque projet.

2.2.11 Contrats de construction en cours

Les contrats de construction en cours représentent le montant brut restant à facturer que le Groupe s'attend à percevoir des clients au titre des travaux déjà réalisés.



Ils sont comptabilisés selon la méthode telle que définie au paragraphe 2.2.16. Ces contrats figurent :

- à l'actif, dans la rubrique "Créances clients", lorsque le solde du contrat est débiteur (facturation théorique à l'avancement supérieure aux appels de fonds),
- au passif, dans la rubrique "Dettes sur contrats en cours", lorsque le solde du contrat est créditeur (facturation théorique à l'avancement inférieure aux appels de fonds).

Les positions actives et passives telles que décrites ci-dessus ne sont pas exigibles.

2.2.12 Dépréciation

Actifs financiers

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

La perte de valeur d'un actif financier évalué au coût amorti correspond à la différence entre sa valeur comptable et la valeur des flux de trésorerie futurs estimés, actualisée au taux d'intérêt effectif d'origine des actifs financiers. La perte de valeur d'un actif financier disponible à la vente est calculée par référence à sa juste valeur actuelle. Un test de dépréciation est réalisé, sur une base individuelle, pour chaque actif financier significatif.

La dépréciation relative aux créances clients est calculée statistiquement en fonction de l'année de la facturation (réception) du chantier.

Les autres actifs sont testés par groupes ayant des caractéristiques de risques de crédit similaires.

Les pertes de valeur sont comptabilisées en résultat. S'agissant des actifs disponibles à la vente, toute perte cumulée qui avait été antérieurement comptabilisée en capitaux propres est transférée en résultat. La perte de valeur est reprise si la reprise peut être objectivement liée à un événement survenant après la comptabilisation de la dépréciation. Pour les actifs financiers évalués au coût amorti et les actifs financiers disponibles à la vente qui représentent des titres d'emprunts, la reprise est comptabilisée en résultat.

Pour les actifs financiers disponibles à la vente qui représentent des titres de capitaux propres, la reprise est comptabilisée directement en capitaux propres.

Actifs non financiers

Les valeurs comptables des actifs non-financiers du Groupe, autres que les stocks et les actifs d'impôt différé sont examinées à chaque date de clôture afin d'apprécier s'il existe un quelconque indice qu'un actif a subi une perte de valeur. S'il existe un tel indice, la valeur recouvrable de l'actif est estimée.

Pour les goodwill, les immobilisations incorporelles à durée d'utilité indéterminée ou qui ne sont pas encore prêtes à être mises en service, la valeur recouvrable est estimée à chaque date de clôture ou dès lors qu'il existe un indice de perte de valeur.

Une perte de valeur est comptabilisée si la valeur comptable d'un actif ou de son unité génératrice de trésorerie est supérieure à sa valeur recouvrable. Une unité génératrice de trésorerie est le plus petit groupe identifiable d'actifs qui génère des entrées de trésorerie largement indépendantes des entrées de trésorerie générées par d'autres actifs ou groupes d'actifs. Les pertes de valeur sont comptabilisées dans le compte de résultat.

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

Calcul de la valeur recouvrable

La valeur recouvrable d'un actif ou d'une unité génératrice de trésorerie est la valeur la plus élevée entre leur valeur d'utilité et leur juste valeur diminuée des coûts de la vente.

Pour apprécier la valeur d'utilité, les flux de trésorerie futurs estimés sont actualisés au taux, avant impôt, qui reflète l'appréciation courante du marché de la valeur temps de l'argent et des risques spécifiques à l'actif.

Reprise de la perte de valeur

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

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

2.2.13 Capitaux propres consolidés

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

2.2.14 Avantages au personnel

Les employés du Groupe bénéficient de prestations de retraite au travers de régimes à cotisations définies et de régimes à prestations définies qui peuvent être gérés en partie via des régimes de couverture du Groupe.

Les salariés du Groupe sont adhérents aux régimes généraux et complémentaires de retraite français : ces régimes correspondent à des régimes à cotisations définies pour lesquels les obligations du Groupe MAISONS FRANCE CONFORT se limitent au paiement de cotisations périodiques, basées sur un pourcentage spécifié des frais



de personnel. Les cotisations à ces régimes de retraite à cotisations définies sont portées en charges de personnel dans le résultat de l'exercice.

Pour les régimes à prestations définies, les charges de retraite sont déterminées selon la méthode des unités de crédit projetées à la date prévisionnelle de départ en retraite, avec salaire de fin de carrière, en tenant compte notamment :

- des droits conventionnels en fonction de l'ancienneté acquise par les différentes catégories de personnel,
- du taux de rotation,
- des salaires et appointements incluant un coefficient de charges sociales patronales en vigueur,
- d'un taux de revalorisation annuel des salaires,
- de l'espérance de vie des salariés déterminée à partir de tables statistiques,
- d'un taux d'actualisation de l'engagement de retraite, revu chaque année.

Une partie de l'engagement est couverte par un contrat d'assurance.

La provision pour indemnités de fin de carrière comptabilisée est égale à l'engagement de retraite diminué de la valeur du contrat.

Les écarts actuariels relatifs aux régimes à prestations définies postérieures à l'emploi résultent des changements d'hypothèses actuarielles retenues d'une année sur l'autre dans l'évaluation des engagements et des actifs de couverture ainsi que des conditions de marché effectivement constatées par rapport à ces hypothèses.

Ces écarts sont enregistrés dans la période de leur constatation en résultat.

Les hypothèses actuarielles utilisées pour apprécier la valeur actualisée de l'obligation au titre des provisions pour indemnités de fin de carrière font l'objet d'une mise à jour, notamment le taux d'actualisation de l'engagement, déterminé par référence au taux de marché à la date de clôture, fondé sur les obligations d'entreprises de 1^{re} catégorie.

Paiements fondés sur des actions

La juste valeur déterminée à la date d'attribution des droits à paiement fondé sur des actions accordés aux membres du personnel est comptabilisée en charges de personnel, en contrepartie d'une augmentation des capitaux propres, sur la période au cours de laquelle les membres du personnel acquièrent les droits d'une manière définitive. Le montant comptabilisé en charges est ajusté pour refléter le nombre des droits pour lesquels il est estimé que les conditions de service et de performance hors marché seront remplies, de telle sorte que le montant comptabilisé en charges in fine est basé sur le nombre réel de droits qui remplissent les conditions de service et les conditions de performance hors marché à la date d'acquisition. Pour les droits à paiement fondé sur des actions assortis d'autres conditions, l'évaluation de la juste valeur à la date d'attribution reflète ces conditions et les écarts entre l'estimation et la réalisation ne donnent lieu à aucun ajustement ultérieur.

2.2.15 Provisions courantes

Une provision est comptabilisée au bilan lorsque le

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

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

Les provisions courantes comprennent principalement :

Les provisions pour litiges

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

Les provisions dites de « Service Après Vente »

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

Cette provision est constituée sur la base du chiffre d'affaires multiplié par un taux statistique établi sur la base des charges de SAV constatées sur les exercices antérieurs. Ce taux statistique est déterminé chaque année à partir des éléments de référence SAV propres à chaque société du Groupe.

Le Groupe ne comptabilise pas de provision :

Pour garantie (décennale et trentenaire)

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

Les contrats multirisques souscrits prévoient :

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

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

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



Pour pertes à terminaison

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

Pour défaut de sous-traitants

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

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

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

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

2.2.16 Produits : reconnaissance du chiffre d'affaires

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

Contrats de construction

Lorsque le résultat d'un contrat de construction peut être estimé de façon fiable, les produits et les coûts du contrat sont comptabilisés dans le compte de résultat en fonction du degré d'avancement du contrat conformément à la norme IAS 11 "Contrats de constructions".

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

Le pourcentage d'avancement est déterminé sur la base des coûts réels encourus (dans la mesure où ils constituent une correcte appréciation du travail réalisé) par rapport aux coûts totaux budgétés réactualisés périodiquement, comprenant les coûts directement imputables aux chantiers. Ces coûts intègrent :

- les coûts commerciaux rattachables aux contrats pour les agents et les salariés VRP,
- les coûts techniques liés à l'obtention des permis de construire
- la sous-traitance
- les matériaux
- les assurances rattachables au chantier
- la main d'œuvre directe de production

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

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

2.2.17 Paiements au titre de contrats de location

Les paiements au titre de contrats de location simple sont comptabilisés en charges sur une base linéaire sur la durée du contrat de location. Les avantages reçus font partie intégrante du total net des charges locatives et

sont comptabilisés en charges sur la durée du contrat de location.

Les paiements minimaux au titre d'un contrat de location-financement sont ventilés entre charge financière et amortissement de la dette. La charge financière est affectée à chaque période couverte par le contrat de location de manière à obtenir un taux d'intérêt périodique constant à appliquer au solde de la dette restant dû.

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

2.2.18 Produits et charges financiers

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

Le coût de l'endettement financier est constitué :

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

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

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

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

Les charges d'intérêt sont comptabilisées en charge de l'exercice au cours duquel elles sont encourues. Le poste contient principalement des charges d'intérêts relatives aux emprunts du Groupe.

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

2.2.19 Impôt sur le résultat

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

- le montant estimé de l'impôt dû au titre du bénéfice imposable d'une période, déterminé en utilisant les



taux d'impôt qui ont été adoptés ou quasi adoptés à la date de clôture,

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

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

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

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

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

Un actif d'impôt différé n'est comptabilisé que dans la mesure où il est probable que le Groupe disposera de bénéfices futurs imposables sur lesquels la différence temporelle correspondante pourra être imputée. Les actifs d'impôts différés sont examinés à chaque date de clôture et sont réduits dans la proportion où il n'est plus désormais probable qu'un bénéfice imposable suffisant sera disponible.

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

2.2.20 Activités abandonnées

Une activité abandonnée est une composante de l'activité du Groupe qui représente une ligne d'activité ou une région géographique principale et distincte, qui a été cédée ou qui est détenue en vue de la vente, ou est une filiale acquise exclusivement en vue de la revente. Le classement comme activité abandonnée a lieu au moment de la cession ou à une date antérieure lorsque l'activité satisfait aux critères pour être classée comme détenue en vue de la vente. Lorsqu'une activité est classée en activité abandonnée, l'état de résultat global comparatif est retraité comme si l'activité avait satisfait aux critères d'une activité abandonnée à compter de l'ouverture de la période comparative.

2.2.21 Résultat net par action

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

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

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

2.2.22 Secteurs opérationnels

Depuis le 1^{er} janvier 2009, le Groupe MAISONS FRANCE CONFORT applique la norme IFRS 8 relative à l'information sectorielle qui remplace la norme IAS 14. La Direction Générale du Groupe effectue le suivi financier des différentes activités sur la base d'indicateurs clés comptables (cf. note 7 de l'annexe aux comptes consolidés).



NOTE 3 INFORMATIONS RELATIVES AU PERIMETRE DE CONSOLIDATION

3.1 Liste des sociétés consolidées au 31 décembre 2011

Raison sociale	Activité	Siège	Siret	% Intérêt	Méth. Conso.
Maisons France Confort	Construction	2, rte d'Ancinnes - 61000 ALENCON	095 720 314 00012	100,00	Mère
Maisons de l'Avenir	Construction	34 bis rue Jacques Anquetil - 29000 QUIMPER	329 626 261 00021	99,97	IG
Maisons de l'Avenir Loire Atl.	Construction	17 rue Jules Verne - 44000 ORVAULT	444 593 172 00018	99,97	IG
Maisons de l'Avenir Ille et Vil.	Construction	32b, rue de Rennes - 35510 CESSON SEVIGNE	487 606 626 00017	99,97	IG
Maisons de l'Avenir Morbihan	Construction	36, rue Jean Oberlé - 56000 VANNES	487 421 349 00019	99,97	IG
Maisons de l'Avenir Vendée	Construction	14, rue Claude Chappe - 85000 LA ROCHE SUR YON	492 101 720 00018	99,97	IG
OC Résidences	Construction	160, av. Ch. de Gaule - 81100 CASTRES	328 252 671 00024	99,96	IG
OC Résidences Etudes	Bureau d'étude	160, av. Ch. de Gaule - 81100 CASTRES	501 029 565 00014	99,96	IG
Maisons Berval	Construction	La Haute Borne - 77100 MAREUIL LES MEAUX	348 279 381 00019	99,97	IG
GHPA (M. Bruno Petit)	Construction	Route de Lourdes - 65290 JUILLAN	349 124 693 00012	100,00	IG
MJB (Bruno Petit)	Construction	360 avenue de la Châtre - 36000 CHATEAUROUX	404 481 491 00029	100,00	IG
MJB 18 (Bruno Petit)	Construction	8,rue Charles Durand - 18000 BOURGES	451 406 854 00039	100,00	IG
Maisons Horizon	Construction	4, rue Pierre Simon de Laplace - 57070 METZ	379 434 459 00044	100,00	IG
Maisons Marcel Millot	Construction	83,rue Henri Giffard - 87280 LIMOGES	329 693 279 00054	100,00	IG
Azur et construction	Construction	Rue Charles Dullin - 13500 MARTIGUES	395 037 187 00030	100,00	IG
Constructions Idéale Demeure	Construction	305, rue Giraudeau - 37000 TOURS	390 836 112 00024	100,00	IG
Maisons de la Côte Atlantique	Construction	110, av. du Peyrou - 33370 ARTIGUES PRES BORDEAUX	335 185 146 00024	100,00	IG
Maisons Charentes Atlantique	Construction	5, rue Pierre et Marie Curie - 17100 SAINTES	451 406 912 00027	100,00	IG
Maisons Côte Atlantique 40	Construction	816, av. du Marechal Foch - 40000 MONT DE MARSAN	492 440 409 00026	100,00	IG
Maisons Côte Atlantique 24	Construction	La Cavaille Nord - 24100 BERGERAC	494 150 352 00016	100,00	IG
Bois et Nature Constructions	Construction	110, av. du Peyrou - 33370 ARTIGUES PRES BORDEAUX	522 978 550 00013	100,00	IG
PCA Maisons	Construction	Route de la Seyne - 83190 OLLIOULES	340 743 632 00077	100,00	IG
Morel Constructions	Construction	18 rue Gabriel Poiron - 85600 BOUFFERE	311 570 444 00159	100,00	IG
CTMI	Construction	78 Grand Rue - 68000 COLMAR	401 340 674 00035	100,00	IG
Maison Evolution 77	Construction	143 rue Auguste PICCARD - 77190 DAMMARIE-LES-LYS	407 774 603 00044	100,00	IG
Les Bastides	Construction	308, Avenue Sainte-Marguerite - 06200 NICE	403 629 710 00027	100,00	IG
Maisons B. Jambert	Construction	18 Boulevard du General de Gaulle - 49100 ANGERS	344 023 502 00034	100,00	IG
Maisons et Résid. Corbioli	Construction	Rue du Commandant Jacquin - 01500 AMBERIEU EN B.	546 820 077 00057	50,12	IG
Maisons Les Naturelles	Construction	362 Rue du Faubourg de Hem - 80000 AMIENS	418 224 044 00051	100,00	IG
Logis du Marais Poitevin	Construction	ZA du Fief du Quart - 85200 ST MARTIN DE FRAIGNEAU	320 189 996 00046	100,00	IG
Les Maisons de Stéphanie	Construction	78 avenue de Beaugaillard - 37550 SAINT AVERTIN	349 219 030 00021	100,00	IG
Clément Constructions	Construction	63 et 65 rue des Heraults - 37550 SAINT AVERTIN	420 732 877 00030	100,00	IG
Bati Soft Aquitaine	Construction	110, av. du Peyrou - 33370 ARTIGUES PRES BORDEAUX	480 081 140 00018	100,00	IG
Batimo	Construction	83,rue Henri Giffard - 87280 LIMOGES	424 328 037 00017	100,00	IG
TM2C	Construction	Rue du Commandant Jacquin - 01500 AMBERIEU EN B.	422 846 188 00023	50,12	IG
CMP	Construction	ZA du Fief du Quart - 85200 ST MARTIN DE FRAIGNEAU	442 163 952 00017	100,00	IG
Foncière Résidences	Prom. Immob.	182, Av. du M de L. de Tassigny - 94120 FONTENAY /S B.	421 221 987 00017	100,00	IG
Morel Promotion	Prom. Immob.	18 rue Gabriel Poiron - 85600 BOUFFERE	320 259 450 00049	100,00	IG
SCCV La Gentilhommière	Prom. Immob.	182, Av. du M de L. de Tassigny - 94120 FONTENAY /S B.	484 199 146 00016	50,00	IP
SCCV Du Palais	Prom. Immob.	182, Av. du M de L. de Tassigny - 94120 FONTENAY /S B.	508 508 926 00013	60,00	IG
S.A.R.L. Propriété Familiale	Prom. Immob.	3, rue des Archers - 91150 ETAMPES	308 277 789 00035	29,95	ME
SCCV Résidence Saint Pierre	Prom. Immob.	182, Av. du M de L. de Tassigny - 94120 FONTENAY /S B.	750 008 815 00011	80,00	IG
S.A.R.L. GEPHIMO	Prom. Immob.	28, avenue de Chanzy - 95130 FRANCONVILLE	408 494 870 00012	49,80	ME
MS Promotion	Prom. Immob.	2, rte d'Ancinnes - 61000 ALENCON	533 870 580 00299	50,00	IP
SCI Saint Martin	Loc. Immob.	36 Rue des Ouches - 79460 MAGNE	429 736 986 00028	100,00	IG
Rénovert	Rénov. Therm.	Chemin Rural de Pan - 26000 VALENCE	500 286 422 00034	39,00	ME



3.2 Variations de périmètre sur l'exercice 2011

Les variations de périmètre sur l'exercice 2011, décrites ci-après, n'affectent pas de manière significative la comparabilité des états financiers consolidés du Groupe MAISONS FRANCE CONFORT. Les différentes acquisitions de la période sont résumées dans le tableau ci-après :

Raison sociale	Activité	Date d'acquisition	% acquis	Note
Logis du Marais Poitevin	Construction	01/01/2011	100,00	3.2.1
CMP	Construction	01/01/2011	100,00	3.2.1
SCI Saint Martin	Location Immob.	01/01/2011	100,00	3.2.1
Les Maisons de Stéphanie	Construction	01/04/2011	100,00	3.2.2
Clément Constructions	Construction	01/04/2011	100,00	3.2.2
MS Promotion	Prom. Immob.	01/07/2011	50,00	3.2.3
SCCV Résidence Saint Pierre	Prom. Immob.	23/11/2011	80,00	3.2.4

3.2.1 Prise de participation dans la société Logis du Marais Poitevin

Le 25 mars 2011, la société Maisons France Confort a acquis 100 % du capital de la société Logis du Marais Poitevin basée à St Martin de Fraigneau (85). Cette société fait l'objet d'une consolidation à compter du 1^{er} janvier 2011. La société Logis du Marais Poitevin détient 100 % du capital de la SARL CMP basée à St Martin de Fraigneau (85) ainsi que 100 % de la SCI Saint-Martin basée à Magne (79).

3.2.2 Prise de participation dans la société Les Maisons de Stéphanie

Le 29 avril 2011, la société Maisons France Confort a acquis 100 % du capital de la société Les Maisons de Stéphanie basée à Saint Avertin (37). Cette société fait l'objet d'une consolidation à compter du 1^{er} avril 2011. La société Les Maisons de Stéphanie détient 100 % du capital de la SARL Clément Constructions basée à Saint Avertin (37).

Effet du regroupement sur le résultat :

(K€)	Depuis la date d'ouverture de l'exercice		Depuis la date d'acquisition
	01/01/2011 au 31/12/2011	01/04/2011 au 31/12/2011	
Chiffre d'affaires	9 003		6 465
Résultat opérationnel	1 377		981
Résultat net	1 016		677

3.2.3 Prise de participation dans la société MS Promotion

En juillet 2011, Maisons France Confort S.A a souscrit et libéré 50 % du capital de la société nouvellement créée MS Promotion, les 50 % restant étant détenus par une société extérieure au Groupe. MS Promotion a été constituée dans le cadre de la construction d'un programme complet de maisons individuelles dans différentes régions de France.

3.2.4 Prise de participation dans la SCCV Résidence Saint Pierre

En novembre 2011, la société Foncière Résidences a pris une participation à hauteur de 80 % du capital social dans la SCCV Résidence Saint Pierre. Cette société a été constituée dans le cadre de la construction d'un programme de promotion immobilière situé à Pontpoint (60).

3.2.5 Flux de trésorerie sur actifs et passifs acquis

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

INCIDENCE DES INVESTISSEMENTS FINANCIERS SUR LES FLUX DE TRESORERIE

(en milliers d'euros)	Total
Trésorerie et équivalents	5 310
Autres actifs	15 407
Autres passifs	(16 078)
Actif net acquis (A)	4 639
Goodwill (B)	4 643
Coût d'acquisition (A) + (B) *	9 282
Trésorerie acquise (C)	5 310
Soldes à décaisser (D)	
Autres apports (E)	(6)
Décaissement net (A) + (B) - (C) - (D) - (E)	3 978

* Partie financée par emprunt : 9 300 K€

Le délai d'ajustement de la valeur des actifs et passifs et de l'affectation du goodwill comptabilisés de manière provisoire est de 12 mois à compter de la date d'acquisition.

Les Participations ne donnant pas le contrôle des acquisitions de la période ont été évaluées à la date d'acquisition pour la part qu'ils représentaient dans la juste valeur de l'actif net identifiable acquis.



NOTE 4 NOTES SUR LE BILAN CONSOLIDE

4.1 Immobilisations incorporelles

2011 (K€)	01/01/2011	Investis- sements et autres augment.	Cessions et réductions diverses	Variations de périmètre	31/12/2011
Frais de développement	-	-	-	-	-
Concessions, brevets et droits assimilés	1 446	201	(81)	61	1 628
Autres immobilisations incorporelles	2 741	25	(22)	26	2 769
Valeurs brutes	4 187	226	(103)	87	4 397
Amortissements	(1 354)	(141)	98	(40)	(1 438)
Dépréciation	(64)				(64)
Amortissements et dépréciation	(1 418)	(141)	98	(40)	(1 502)
Autres immobilisations incorporelles	2 768	84	(5)	47	2 895

2010 (K€)	01/01/2010	Investis- sements et autres augment.	Cessions et réductions diverses	Variations de périmètre	31/12/2010
Frais de développement	-	-	-	-	-
Concessions, brevets et droits assimilés	1 367	154	(107)	32	1 446
Autres immobilisations incorporelles	2 061	104	(6)	582	2 741
Valeurs brutes	3 428	258	(113)	614	4 187
Amortissements	(1 220)	(142)	75	(67)	(1 354)
Dépréciation	(64)				(64)
Amortissements et dépréciation	(1 284)	(142)	75	(67)	(1 418)
Autres immobilisations incorporelles	2 144	116	(38)	547	2 768

Les marques et droits au bail qui ne sont plus exploités ont été dépréciés en totalité pour leur valeur d'acquisition. Pour les éléments incorporels qui demeurent exploités par le Groupe, la valeur inscrite au bilan est justifiée au regard :

- des ventes effectuées au cours de l'exercice en ce qui concerne les marques,
- de la localisation des droits au bail.

Au 31 décembre 2011 et 2010, aucun indice de perte de valeur n'a été constaté sur les marques à durée de vie indéterminée.

4.2 Goodwill

Evolution de la valeur nette de la rubrique au 31/12/2011

	Brut	Valeur brute	Dépréciation	Valeur nette
01/01/2010		36 598	-	36 598
Changements de périmètre		2 987	-	2 987
Ajustements prix de cession		1 162	-	1 162
Perte de valeur (dotation)		-	-	-
31/12/2010		40 747	-	40 747
Flux 2011				
Changements de périmètre		4 643	-	4 643
Ajustements prix de cession		(49)	-	(49)
Perte de valeur (dotation)		-	-	-
31/12/2011		45 340	-	45 340



Répartition du goodwill par unité génératrice de trésorerie (UGT)

Goodwill net	31/12/2011	31/12/2010
Maisons de l'avenir	1 347	1 347
Maisons de la Côte Atlantique	13 679	13 734
MJB	1 104	1 104
OC Résidences	1 000	1 000
Autres secteurs	28 210	23 562
TOTAL	45 341	40 747

Engagement de rachat des participations ne donnant pas le contrôle de la société Maisons de la Côte Atlantique

Le Groupe a procédé à l'acquisition de 75 % de la société "Maisons de la Côte Atlantique" en février 2006. Les 25 % restant à acquérir avaient fait l'objet d'une promesse unilatérale d'achat à réaliser entre le 30 avril et le 30 juin 2011. Cette opération de rachat a eu lieu le 17 juin 2011 et n'a pas eu d'incidence sur les comptes consolidés du Groupe dans la mesure où cette participation a été consolidée à 100 % dès l'origine conformément à IAS 32.

L'évolution du montant du goodwill constatée au cours de la période sur la société Maisons de la Côte Atlantique provient de la réactualisation de la valeur du put sur minoritaires dont le montant est fonction des performances constatées sur cette entité.

Compléments de prix sur acquisition de titres

A ce jour, les acquisitions de toutes les filiales du Groupe Maisons France Confort ont été réalisées avec un prix ferme et définitif. Ces acquisitions prévoyaient néanmoins une garantie de passif. Aucune garantie de passif n'a été activée à ce jour.

Tests de dépréciation

Les goodwill ont fait l'objet d'un test de perte de valeur conformément à la norme IAS 36, «Dépréciation d'actifs ». Désormais, la norme IAS 36 impose comme niveau le plus grand, les secteurs opérationnels tels que le défini IFRS 8. Cela a donc conduit le Groupe à réaliser ces tests de pertes de valeur selon les secteurs opérationnels définis conformément à IFRS 8.

Ces tests ont permis de conclure à l'absence de dépréciation des goodwill au 31 décembre 2011.

La valeur recouvrable d'un actif ou d'une unité génératrice de trésorerie (U.G.T.) est la valeur la plus élevée entre leur valeur d'utilité et leur juste valeur diminuée des coûts de la vente.

Pour apprécier la valeur d'utilité, le Groupe a procédé à une actualisation des flux de trésorerie futurs déterminés selon la méthode DCF. Ce calcul a été réalisé à la clôture des comptes de l'exercice 2011 sur la base de projections de flux de trésorerie sur une période de cinq ans issues des plans et budgets approuvés par le management en tenant compte, pour les 18 premiers mois, du carnet de commandes existant à fin décembre 2011.

Les cash-flows libres sont déterminés sur la base d'hypothèses raisonnables et documentées. Le Groupe a utilisé les prévisions établies en fin d'exercice du plan à cinq ans. La valeur terminale est calculée à partir des flux de l'année 5 projetés à l'infini et actualisés. Les tests de recouvrabilité des actifs sont effectués sur la base des UGT pour l'ensemble des actifs (actifs globaux). Ces actifs comprennent les goodwill et les actifs à durée de vie déterminée (actifs corporels et besoin en fonds de roulement net).

Le taux d'actualisation retenu pour déterminer la valeur d'utilité au 31 décembre 2011 s'établit à 8,3 % après impôt. Ce taux est calculé sur la base du coût moyen des capitaux employés et intègre une prime de marché de 5,50 % et une prime de risque (Beta) de 0,85.

Le Groupe utilise un seul taux d'actualisation car les secteurs géographiques et les secteurs d'activité n'ont pas de caractéristiques spécifiques qui pourraient influencer sur le taux d'actualisation.

Pour chaque UGT, des analyses de sensibilité du calcul aux hypothèses clés (taux d'actualisation, taux de croissance, flux de trésorerie normatif) prises individuellement ou en utilisant des scénarii de variations combinées du taux d'actualisation et du flux de trésorerie normatif, incluant des changements raisonnablement possibles de ces dernières, n'ont pas fait apparaître de scénario probable dans lequel la valeur recouvrable de l'UGT deviendrait inférieure à la valeur comptable des actifs testés, nécessitant alors une dépréciation de ceux-ci.



4.3 Immobilisations corporelles

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

2011 (K€)	01/01/2011	Investissements et autres augment.	Cessions et réductions diverses	Variations de périmètre et reclassement	31/12/2011
Terrains et constructions	15 614	200	(703)	1 713	16 824
Installations, matériels et outillage	1 183	160	(541)	50	852
Autres immobilisations corporelles	11 756	1 618	(1 560)	1 208	13 022
Autres immo. corp. en location financ.	169	-	-	-	169
Immobilisations en cours	818	1 119	-	(1 372)	565
Valeurs brutes	29 540	3 097	(2 804)	1 599	31 432
Terrains et constructions	(3 844)	(464)	86	(39)	(4 261)
Installations, matériels et outillage	(979)	(101)	430	(35)	(686)
Autres immobilisations corporelles	(8 160)	(1 412)	1 475	(419)	(8 516)
Autres immo. corp. en location financ.	(169)	-	-	-	(169)
Immobilisations en cours	-	-	-	-	-
Amortissements et dépréciation	(13 151)	(1 977)	1 990	(493)	(13 631)
Immobilisations corporelles	16 389	1 120	(814)	1 106	17 801

2010 (K€)	01/01/2010	Investissements et autres augment.	Cessions et réductions diverses	Variations de périmètre et reclassement	31/12/2010
Terrains et constructions	13 684	223	(288)	1 996	15 614
Installations, matériels et outillage	1 041	55	(21)	107	1 183
Autres immobilisations corporelles	10 469	1 543	(852)	595	11 756
Autres immo. corp. en location financ.	169	-	-	-	169
Immobilisations en cours	213	2 070	-	(1 465)	818
Valeurs brutes	25 577	3 891	(1 161)	1 233	29 540
Terrains et constructions	(3 486)	(363)	101	(96)	(3 844)
Installations, matériels et outillage	(809)	(105)	11	(76)	(979)
Autres immobilisations corporelles	(7 153)	(1 275)	644	(375)	(8 160)
Autres immo. corp. en location financ.	(169)	-	-	-	(169)
Immobilisations en cours	-	-	-	-	-
Amortissements et dépréciation	(11 617)	(1 743)	756	(547)	(13 151)
Immobilisations corporelles	13 960	2 148	(405)	686	16 389



4.4 Participations dans les entreprises associées

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

(En milliers d'€uros)	Gephimo	Propriété Familiale	Rénovert	Total
01/01/2010	210	454	-	664
Variations de périmètre			750	750
Quote-part de résultat	14	29	(137)	(93)
Dividendes reçus		(192)		(192)
31/12/2010	225	291	614	1 129
Variations de périmètre				-
Autres variations		(2)		
Quote-part de résultat	13	26	(7)	32
Dividendes reçus		(302)		(302)
31/12/2011	237	14	606	858

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

(milliers d'€uros)	Gephimo		Propriété familiale		Rénovert	
	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010
Actif non courant	22	9			68	49
Actif courant	3 151	3 730	538	1 589	659	1 491
TOTAL ACTIF	3 173	3 738	538	1 589	726	1 540
Capitaux propres	476	451	47	972	548	566
Passif non courant	1 298	1 868	33	-		
Passif courant	1 399	1 420	457	617	179	974
TOTAL PASSIF	3 173	3 738	538	1 589	726	1 540
Chiffre d'affaires	2 070	2 580	462	3 036		-
Résultat opérationnel	88	126	104	164	(130)	(350)

4.5 Autres actifs financiers

2011 (K€)	01/01/2011	Investis- sements et autres augment.	Cessions et réductions diverses	Variations de périmètre et reclassement	31/12/2011
Participations non consolidées	-				-
Prêts	189	39	(42)		186
Autres actifs financiers	719	92	(60)	43	793
Valeurs brutes	908	131	(102)	43	979
Participations non consolidées	-				-
Prêts	-	(22)			(22)
Autres actifs financiers	-				-
Amortissements et dépréciation	-	(22)	-	-	(22)
Autres actifs financiers	908	109	(102)	43	956

2010 (K€)	01/01/2010	Investis- sements et autres augment.	Cessions et réductions diverses	Variations de périmètre et reclassement	31/12/2010
Participations non consolidées	-	-	-	-	-
Prêts	151	26	(11)	22	189
Autres actifs financiers	683	84	(31)	(17)	719
Valeurs brutes	834	111	(42)	6	908
Participations non consolidées	-				-
Prêts	-				-
Autres actifs financiers	-				-
Amortissements et dépréciation	-	-	-	-	-
Autres actifs financiers	834	111	(42)	6	908

Les autres actifs financiers sont principalement constitués des dépôts et cautionnements versés sur les agences commerciales prises en location.



4.6 Impôts différés

Impôts différés	31/12/2011	31/12/2010
Provisions non déductibles	487	412
Participation des salariés	295	57
Activation déficits	14	29
Frais d'acquisition de titres	48	84
Réévaluation d'actifs	(136)	-
Autres	8	86
TOTAL	716	667
Dont :		
Impôts différés actif	823	667
Impôts différés passif	(108)	-

4.7 Stocks et en-cours

Les stocks au 31 décembre 2011 ainsi que leur évolution en valeur brute par rapport à l'exercice précédent se présentent ainsi :

Stocks	31/12/2011			31/12/2010		
	Brut	Dép.	Net	Brut	Dép.	Net
Terrains	10 464	(79)	10 385	9 555	(61)	9 494
Matières premières atelier menuiserie	-	-	-	422	-	422
Encours de production de biens	12 171	(815)	11 356	11 313	(431)	10 883
TOTAL	22 634	(894)	21 741	21 291	(492)	20 799

4.8 Créances clients

Clients	31/12/2011			31/12/2010		
	Brut	Dép.	Net	Brut	Dép.	Net
Créances clients sur contrat en cours (net)	70 841	-	70 841	64 127	-	64 127
Créances clients sur contrats facturés	13 743	(2 478)	11 266	12 076	(1 790)	10 286
TOTAL	84 584	(2 478)	82 107	76 203	(1 790)	74 413

Décomposition créances sur contrats en cours	31/12/2011	31/12/2010	Variation
Créances clients sur contrats en cours	311 633	236 141	75 492
Acomptes reçus	(248 258)	(178 661)	(69 597)
SOLDE	63 375	57 480	5 895
Soldes débiteurs (actifs)	70 841	64 127	6 714
Soldes créditeurs (passifs)	(7 466)	(6 647)	(819)

Echéancier des créances échues non dépréciées	< 1 mois	30 à 60 jours	60 à 90 jours	> 90 jours
Clients au 31 décembre 2011	11 322	251	225	1 191

4.9 Créances diverses

Le poste « Créances diverses » au 31 décembre 2011 ainsi que son évolution par rapport à l'exercice précédent se présentent ainsi :

(K€)	31/12/2011	31/12/2010	Variation	dont variat* périmètre
Etat - créances de TVA	12 032	9 914	+ 2 118	+ 595
Etat - autres créances	83	87	- 4	+ 33
Acomptes versés sur ventes portefeuille	1 940	1 747	+ 193	+ 367
Autres débiteurs	13 007	13 624	- 617	+ 151
TOTAL CREANCES DIVERSES	27 062	25 372	+ 1 690	+ 1 145

4.10 Trésorerie et équivalent de trésorerie

Ce poste se décompose comme suit :

(K€)	31/12/2011	31/12/2010	Variation	dont variat* périmètre
Valeurs mobilières de placement	76 405	51 049	25 356	+ 2 042
Disponibilités	38 810	31 093	7 717	+ 2 636
TOTAL TRESORERIE	115 215	82 143	+ 33 072	+ 4 678



Actifs financiers par catégories

2011 (K€)	Actifs financiers à la juste valeur par le biais du compte de résultat			Actifs financiers disponibles à la vente	Prêts et créances	Placements détenus jusqu'à leur échéance	Total
	Désignés initialement comme étant à la juste valeur	Détenus à des fins de transaction	Niv. Hier.(1)				
Autres actifs financiers non courants					956		956
Clients et autres débiteurs					109 169		109 169
Autres actifs financiers courants							-
<i>Instrum. financiers dérivés de change</i>							-
<i>Instrum. financiers dérivés de taux</i>							-
<i>Actifs financiers de gestion de trésorerie</i>							-
Trésorerie et équivalents de trésorerie					115 215		115 215

2010 (K€)	Actifs financiers à la juste valeur par le biais du compte de résultat			Actifs financiers disponibles à la vente	Prêts et créances	Placements détenus jusqu'à leur échéance	Total
	Désignés initialement comme étant à la juste valeur	Détenus à des fins de transaction	Niv. Hier.(1)				
Autres actifs financiers non courants					908		908
Clients et autres débiteurs					99 785		99 785
Autres actifs financiers courants							-
<i>Instrum. financiers dérivés de change</i>							-
<i>Instrum. financiers dérivés de taux</i>							-
<i>Actifs financiers de gestion de trésorerie</i>							-
Trésorerie et équivalents de trésorerie					82 143		82 143

4.11 Capitaux propres consolidés

Au 31 décembre 2011, le capital social de MAISONS FRANCE CONFORT SA est constitué de 6 937 593 actions ordinaires, entièrement libérées d'une valeur nominale de 0,18 €.

(K€)	31/12/2011	31/12/2010
Capital social	1 250	1 250
Prime d'émission	7 021	7 021
Réserve légale	125	125
Réserves réglementées		
Réserves du groupe	82 148	73 486
Report à nouveau	1 135	2 347
Résultat groupe	22 682	15 827
TOTAL CAPITAUX PROPRES - PART DU GROUPE	114 360	100 057

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

Variations de capitaux propres liées aux transactions avec les actionnaires

(K€)	31/12/2011	31/12/2010	Variation
Actions d'auto-contrôle (1)	(1 479)	(89)	(1 390)
TOTAL	(1 479)	(89)	(1 390)

- (1) La réserve d'actions d'autocontrôle comprend le coût des actions de la société détenues par le Groupe. Les variations constatées au cours de l'exercice proviennent :
- des mouvements d'achats et de ventes dans le cadre de l'animation du cours (contrat de liquidité)
 - d'un programme de rachat de 60 000 actions.

Au 31 décembre 2011, la société MAISONS FRANCE CONFORT détient 102 338 actions propres pour un montant de 1 740 K€.

Dividendes

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

	Exercice 2011	Exercice 2010	Exercice 2009
Dividende versé (K€)	6 937,6	5 688,8	4 162,6
Soit, par actions ordinaires (Euros)	1,00	0,82	0,60

* y compris dividendes versés sur actions propres

Gestion des capitaux propres



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

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

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

4.12 Dette financière nette

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

Endettement net	31/12/2011	31/12/2010
Trésorerie et équivalents de trésorerie	115 215	82 143
Actifs financiers de gestion de	-	-
Trésorerie active (A)	115 215	82 143
Dettes financières non courantes	25 146	13 315
Dettes financières courantes	19 038	20 700
Endettement brut (B)	44 184	34 015
Endettement net (B)-(A)	(71 031)	(48 128)

La répartition de la dette financière nette du Groupe par catégories et par échéances est la suivante au 31 décembre 2011 :

(K€)	31/12/2011	Part à - d'un an	De 1 à 5 ans	A + de 5 ans
Emprunts auprès des établissements de crédit	34 559	10 312	23 995	252
Concours bancaires	7 984	7 984		
Fonds de participations	1 403	504	899	
Intérêts courus	162	162		
Autres emprunts et dettes financières	77	77		
TOTAL PASSIFS FINANCIERS	44 184	19 038	24 894	252

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

4.13 Avantages au personnel

Les provisions non courantes sont constituées des provisions pour indemnités de départ en retraite des salariés et pour gratifications des médailles d'honneur du travail. L'évolution de ce poste se décompose comme suit :

(K€)	Avantages au personnel
01/01/2010	187
Changements de périmètre	193
Dotations	34
Reprises utilisées	
Reprises non utilisées	
31/12/2010	414
Flux 2011	
Changements de périmètre	83
Dotations	106 *
Reprises utilisées	(91)
Reprises non utilisées	(21)
31/12/2011	491

* Dont 103 K€ au titre des médailles d'honneur du travail



Le Groupe externalise la gestion de ses indemnités de départ en retraite auprès d'une compagnie d'assurance. Cette gestion externe n'exonère pas le Groupe de son obligation juridique ou implicite de payer. Les engagements ont fait l'objet d'une évaluation au 31 décembre 2011 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 :

Principales hypothèses actuarielles

	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2007
Taux d'actualisation	4,60%	4,68%	5,1%	4,9%	5,5%
Taux de rendement attendu des actifs du régime	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%
Taux attendu d'augmentation future des salaires	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%

Hypothèse de départ retenue	:	départ volontaire à l'âge moyen de 65 ans
Taux de rotation retenu	:	rotation lente (Employés / Cadres) - rotation forte (VRP)
Taux de charges patronales retenues	:	42 % (Employés / Cadres) - 30 % (VRP)

La variation de 1 % du taux d'actualisation impacte le montant de la provision pour indemnités de fin de carrière de 0,3 million d'euros.

Charges comptabilisées dans le compte de résultat au titre des indemnités de fin de carrière

(en milliers d'euros)	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008
Coût des services rendus	-211	-172	-188	-180
Charges d'intérêt sur l'obligation	-77	-68	-67	-76
Gains/pertes actuariels	100	159	273	287
Rendement attendu des actifs du régime	46	46	-47	-46
Charge comptabilisée	-142	-35	-29	-15
dont dotation nette aux provisions				-15
dont charges de personnel	-142	-35	-29	

Montants comptabilisés au bilan au titre des indemnités de fin de carrière

	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008
Valeur actualisée des obligations	1 667	1 554	1 337	1 367
Juste valeur des actifs du régime	-1 279	-1 140	-1 151	-1 210
Déficit des régimes provisionnés	388	414	186	156

Variations de la valeur actualisée de l'obligation au titre des indemnités de fin de carrière

(en milliers d'euros)	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008
Obligation au titre des prestations définies à l'ouverture	1 636	1 337	1 367	1 389
Coûts des services rendus au cours de l'exercice	211	172	188	180
Coût financier (désactualisation)	77	68	67	76
Prestations versées	-79	-170	-12	-31
Gains/pertes actuariels	-261	36	-273	-287
Variation de périmètre	83	193		39
Obligation au titre des prestations définies à la clôture	1 667	1 636	1 337	1 367

Variations de la valeur actualisée des actifs du régime des indemnités de fin de carrière

(en milliers d'euros)	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008
Juste valeur des actifs du contrat d'assurance à l'ouverture	1 140	1 151	1 210	1 287
Cotisations versées par l'employeur	251			
Prestations payées	-79	-170	-12	-31
Rendement attendu des actifs du régime	46	46	-47	-46
Gains (pertes) actuariels	-78	113		
Juste valeur des actifs du contrat d'assurance à la clôture	1 279	1 140	1 151	1 210



4.14 Provisions courantes

2011 (K€)	01/01/2011	Dotations	Reprises utilisées	Reprises non utilisées	Variations de périm. et reclassement	31/12/2011
Litiges, contentieux (1)	3 995	2 452	(1 447)	(199)	86	4 887
S.A.V.	2 485	1 569	(842)	(240)	131	3 104
Total provisions courantes	6 479	4 021	(2 288)	(439)	218	7 991
(1) dont :						
- provisions litiges chantiers						4 793
- provisions litiges autres						94

2010 (K€)	01/01/2010	Dotations	Reprises utilisées	Reprises non utilisées	Variations de périm. et reclassement	31/12/2010
Litiges, contentieux	3 137	2 117	(1 113)	(202)	56	3 995
S.A.V.	2 351	1 151	(1 009)	(29)	22	2 485
Total provisions courantes	5 488	3 268	(2 123)	(231)	78	6 479

En raison de leur caractère court terme, ces provisions n'ont fait l'objet d'aucune actualisation financière (impact non significatif). Aucun passif éventuel significatif (litiges susceptibles d'occasionner une sortie éventuelle de ressources) n'a été identifié à la date de clôture des comptes.

4.15 Dettes sur contrats en cours

(K€)	31/12/2011	31/12/2010	Variation
Acomptes clients sur chantiers en cours	7 466	6 647	+ 819
Acomptes clients sur chantiers en portefeuille	3 079	3 562	- 483
TOTAL DETTES SUR CONTRATS EN COURS	10 545	10 209	+ 336

4.16 Dettes fournisseurs et comptes rattachés

(K€)	31/12/2011	31/12/2010	Variation	dont variat° périmètre
Comptes fournisseurs	81 656	70 116	+ 11 540	+ 3 443
Effets à payer	15 239	11 761	+ 3 478	
TOTAL	96 895	81 877	+ 15 018	+ 3 443

4.17 Dettes fiscales et sociales

(K€)	31/12/2011	31/12/2010	Variation	dont variat° périmètre
Etat - comptes de TVA	15 270	13 365	+ 1 905	+ 532
Etat - Impôt société	4 035	2 471	+ 1 564	+ 89
Etat - autres dettes	2 324	1 688	+ 636	+ 81
Salariés et organismes sociaux	17 017	14 098	+ 2 919	+ 429
TOTAL DETTES FISCALES ET SOCIALES	38 645	31 622	+ 7 023	+ 1 131

Le poste "Etat - comptes de TVA" est principalement composé de la T.V.A. sur les soldes clients (payable selon le régime des encaissements). L'évolution de ce poste est donc directement liée à la variation du poste d'actif.

4.18 Autres crédateurs courants

(K€)	31/12/2011	31/12/2010	Variation	dont variat° périmètre
Assurances	1 104	274	+ 830	+ 10
Autres crédateurs	291	393	- 102	+ 63
TOTAL	1 395	667	+ 728	+ 72



4.19 Echéances des créances et des dettes

(K€)	A 1 an au plus	A plus d'1 an	Total
Clients et autres débiteurs	109 169	-	109 169
Fournisseurs et autres créditeurs	136 935	-	136 935

Passifs financiers par catégories

2011 (K€)	Passifs financiers à la juste valeur par le biais du compte de résultat			Passifs financiers au coût amorti	Total
	Désignés initialement comme étant à la juste valeur	Détenus à des fins de transaction	Niv. Hier.(1)		
Emprunts long terme				25 146	25 146
Dettes financières à court terme				19 038	19 038
Fournisseurs et autres créditeurs				147 480	
Autres passifs financiers courants					-
<i>Instrum. financiers dérivés de change</i>					-
<i>Instrum. financiers dérivés de taux</i>					-

2010 (K€)	Passifs financiers à la juste valeur par le biais du compte de résultat			Passifs financiers au coût amorti	Total
	Désignés initialement comme étant à la juste valeur	Détenus à des fins de transaction	Niv. Hier.(1)		
Emprunts long terme				13 315	13 315
Dettes financières à court terme				20 700	20 700
Fournisseurs et autres créditeurs				124 374	
Autres passifs financiers courants					-
<i>Instrum. financiers dérivés de change</i>					-
<i>Instrum. financiers dérivés de taux</i>					-



NOTE 5 NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

5.1 Ventilation du chiffre d'affaires

(K€)	31/12/2011	31/12/2010
Ventes de maisons (activité CMI)	572 261	429 912
Promotion immobilière	7 174	9 446
Prestations de services	4 478	3 698
TOTAL CHIFFRE D'AFFAIRES	583 913	443 056

5.2 Achats consommés

(K€)	31/12/2011	31/12/2010
Achats matières premières / Sous-traitance	396 443	290 065
Autres achats et charges externes	61 714	55 303
TOTAL ACHATS CONSOMMES	458 157	345 368

5.3 Charges de personnel

(K€)	31/12/2011	31/12/2010
Salaires et traitements	51 907	43 959
Charges sociales	27 420	22 328
Participation des salariés et intéressement	858	203
TOTAL CHARGES DE PERSONNEL	80 186	66 490

5.4 Impôts et taxes

La charge d'impôts et taxes figurant dans ce poste renferme principalement la contribution économique territoriale et la taxe de contribution solidarité (Organic). La contribution économique territoriale est comptabilisée intégralement en résultat opérationnel.

5.5 Dotations aux provisions nettes

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

(K€)	Dotations	Reprises	Net
Provisions courantes	4 021	2 728	1 294
Dépréciations de l'actif	1 735	537	1 198
31/12/2011	5 757	3 265	2 492



5.6 Résultat financier

Ce poste se décompose de la façon suivante :

(K€)	31/12/2011	31/12/2010
Produits de placements	1 809	956
PRODUITS DE TRESORERIE ET D'EQUIVALENTS DE TRESORERIE	1 809	956
Intérêts sur emprunts et assimilés	1 372	966
Intérêts sur fonds de participation	84	84
Charges sur cessions de VMP	4	0
COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER BRUT	1 460	1 049
COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET	349	-94
Reprise de provisions pour dépréciations de l'actif financier	203	4
TOTAL AUTRES PRODUITS FINANCIERS	203	4
Charges de désactualisation	30	122
Dotations aux provisions pour dépréciations de l'actif financier	58	4
TOTAL AUTRES CHARGES FINANCIERES	88	126
TOTAL AUTRES PRODUITS ET CHARGES FINANCIERES	115	-121
RESULTAT FINANCIER	464	-215

5.7 Charge d'impôt sur les bénéfices

Décomposition de la charge d'impôt	31/12/2011	31/12/2010
Charge d'impôt courant	12 908	8 510
Impôt différé	(136)	58
CHARGE D'IMPOT TOTALE	12 772	8 568

Le taux d'impôt différé, retenu pour la période, est de 34,43 % (taux de droit commun).

RATIONALISATION DU TAUX D'IMPOT

	31/12/2011	31/12/2010
Résultat net part du groupe	22 682	15 827
Retraitements		
Impôt sur les résultats	12 772	8 568
Résultat mis en équivalence	32	93
Participations ne donnant pas le contrôle	29	34
Résultat net avant impôt sur les résultats et participations ne donnant pas le contrôle	35 515	24 522
Taux d'imposition légale en France	33,33%	33,33%
Effets des décalages permanents	0,42%	0,60%
Contribution sociale	1,82%	0,91%
Contribution LDF 2012	0,48%	
Autres différences nettes	-0,09%	0,10%
Taux d'imposition réel	35,96%	34,94%

5.8 Résultat par action

A la date d'établissement des comptes, il n'existe aucun instrument financier donnant un accès différé au capital de la société consolidante, qu'il soit émis par celle-ci ou une de ses filiales. Par conséquent, le résultat par action ne subit aucun effet dilutif.



NOTE 6 AUTRES INFORMATIONS

6.1 Engagements hors bilan

Engagements donnés	Paiements dus par période			Total
	A -1 an	De 1 à 5 ans	A + 5 ans	
Cautions et garanties	30	132	15	177
Autres engagements	502	1 037		1 539
TOTAL	532	1 170	15	1 717

Engagements reçus	Paiements dus par période			Total
	A -1 an	De 1 à 5 ans	A + 5 ans	
Cautions et garanties	38 127			38 127
Autres engagements	502	1 037		1 539
TOTAL	38 629	1 037	0	39 666

L'ensemble des engagements hors bilan concerne le cadre normal de notre activité.

Les autres engagements donnés concernent principalement ceux donnés (indemnités) aux dirigeants des filiales acquises, en cas de révocation de ces derniers. Ces engagements ont une durée maximale de 5 ans et sont dégressifs (par 5^{ème}) dans le temps.

Les cautions et garanties reçues sont principalement constituées de la garantie de paiement des sous-traitants accordée par un ensemble de banques moyennant une redevance annuelle calculée en fonction de l'encours sous-traitants du Groupe.

Les autres engagements reçus concernent principalement ceux reçus (indemnités) des dirigeants des filiales acquises, en cas de démission de ces derniers. Ces engagements ont une durée maximale de 5 ans et sont dégressifs (par 5^{ème}) dans le temps.

6.2 Effectifs moyens du Groupe

	31/12/2011	31/12/2010
Cadres	160	141
VRP	397	392
Employés - ouvriers	866	805
EFFECTIF MOYEN	1 423	1 338
Hommes	960	899
Femmes	463	439

6.3 Gestion du risque financier

Risque de taux

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

Risque de change

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

Risque de liquidité

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

Les crédits bancaires contractés par le Groupe MAISONS FRANCE CONFORT ne comportent aucune clause de ratio financier ni d'exigibilité anticipée (covenants).

Risque de crédit et de contrepartie

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



La clientèle du Groupe étant principalement composée de particuliers, il n'est donc pas exposé à un risque de dépendance vis-à-vis d'un client.

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

6.4 Informations sur les parties liées

Rémunérations des principaux dirigeants

La rémunération versée aux deux cadres dirigeants (deux mandataires sociaux) sur l'exercice 2011 s'élève à 239 K€ et se décompose comme suit :

(K€)	2011	2010
Rémunération fixe	237	235
Rémunération variable	0	0
Avantages en nature	NEANT	NEANT
Jetons de présence	2	2
Total	239	237

Les dirigeants ne perçoivent aucune rémunération fondée sur des paiements en actions et il n'existe aucun contrat prévoyant des indemnités de rupture.

Transactions avec les autres parties liées

La seule transaction avec les autres parties liées concerne les frais de tenue de comptabilité facturés par MAISONS FRANCE CONFORT SA à la holding familiale « MFC PROU-INVESTISSEMENTS » pour un montant annuel de 1 000 euros.

6.5 Evènements postérieurs à l'arrêté

Aucun événement significatif postérieur à l'arrêté n'est intervenu.

6.6 Honoraires des commissaires aux comptes

(K€)	KPMG AUDIT				Deloitte / In Extenso				Autres			
	Montant (HT)		%		Montant (HT)		%		Montant (HT)		%	
	N	N-1	N	N-1	N	N-1	N	N-1	N	N-1	N	N-1
Audit												
- Commissariat aux comptes, certification, examens des comptes individuels et consolidés												
- Emetteur	42	49	25%	26%	45	49	25%	28%				
- Filiales intégrées globalement	125	138	74%	73%	136	126	75%	72%	20	11	100%	100%
- Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes												
- Emetteur	1	1	1%	1%	1	1	1%	1%				
- Filiales intégrées globalement			0%	0%			0%	0%				
Sous-total	169	187	100%	100%	182	176	100%	100%	20	11	100%	100%
Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement												
- Juridique, fiscal, social												
- Autres												
Sous-total	0	0	0%	0%	0	0	0%	0%	0	0	0%	0%
TOTAL	169	187	100%	100%	182	176	100%	100%	20	11	100%	100%



NOTE 7 SECTEURS OPERATIONNELS

Conformément aux dispositions de la norme IFRS 8 – Information sectorielle, les secteurs opérationnels retenus ci-après pour présenter l'information sectorielle ont été identifiés sur la base du reporting interne utilisé par la Direction afin de permettre l'allocation des ressources aux différents secteurs ainsi que l'évaluation de leurs performances.

Hormis une activité limitée de promotion immobilière, le Groupe est mono-activité (construction de maisons individuelles) et exerce son activité exclusivement en France.

Le Groupe utilise un reporting interne permettant de mesurer les performances du Groupe. Ce reporting s'appuie sur les filiales du Groupe regroupées en sous-groupes, le critère de regroupement utilisé correspondant à une direction opérationnelle assurée par les dirigeants des filiales du Groupe. Les méthodes comptables et d'évaluation retenues pour l'élaboration du reporting financier interne sont identiques à celles utilisées pour l'établissement des comptes consolidés. Les indicateurs présentés sont réconciliés aux comptes consolidés.

Pour l'application de la norme IFRS 8, le Groupe présente les secteurs remplissant les critères de seuil quantitatif (hormis le sous-groupe Foncière Résidences dont l'activité est distincte de l'activité principale du Groupe), les autres secteurs étant regroupés dans une colonne « autres secteurs ».

Les indicateurs par secteur d'activité pour l'exercice 2011 sont détaillés ci-après :

(K€)	Maisons France Confort	Maisons de l'Avenir	Maisons Côte Atlantique	Maisons Bruno Petit (MJB)	OC Résidences	Foncière Résidences	Autres secteurs	Total 31/12/11
Chiffre d'affaires	259 468	49 248	64 589	18 552	30 273	6 976	154 947	584 053
Résultat net	7 413	2 032	3 648	1 958	2 251	(403)	7 619	24 518
Total actif	128 828	22 836	17 048	9 116	12 748	16 289	75 398	282 263
Trésorerie nette	55 149	7 421	5 820	5 619	4 928	(6 809)	35 095	107 224

Les indicateurs par secteur d'activité pour l'exercice 2010 sont détaillés ci-après :

(K€)	Maisons France Confort	Maisons de l'Avenir	Maisons Côte Atlantique	Maisons Bruno Petit (MJB)	OC Résidences	Foncière Résidences	Autres secteurs	Total 31/12/10
Chiffre d'affaires	198 483	43 306	48 760	15 573	28 086	9 482	99 515	443 204
Résultat net	3 537	2 731	3 053	1 835	2 167	(497)	4 199	17 025
Total actif	104 144	22 627	17 601	8 255	14 006	14 801	56 606	238 039
Trésorerie nette	32 801	9 431	2 671	5 407	5 761	(5 046)	24 691	75 716

Réconciliation avec les comptes consolidés

(K€)	CA	Intra-groupe inter secteur	CA conso.	Résultat net	Frais de groupe et cotation	Résultat net conso.	Total Actif	Good-will	Intra-groupe inter secteur	Total Actif conso.
31/12/11	584 053	(140)	583 913	24 518	(1 807)	22 711	282 263	45 340	(12 617)	314 986
31/12/10	443 204	(149)	443 056	17 025	(1 164)	15 861	238 039	40 747	(13 103)	265 683



3. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2011

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

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 2011, sur :

- le contrôle des comptes consolidés de la société Maisons France Confort, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- la vérification spécifique prévue par la loi.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le Conseil d'Administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I. Opinion sur les comptes consolidés

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel 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 vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes consolidés. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes consolidés de l'exercice sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière, ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

II. Justification des appréciations

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

- Votre groupe comptabilise les produits et les coûts relatifs aux contrats de construction selon les modalités décrites dans la note 2.2.11 de l'annexe des comptes consolidés. Les résultats ainsi constatés en fonction du degré d'avancement des contrats sont dépendants des estimations des résultats à terminaison des chantiers en cours à la clôture.

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



- Les goodwill ont faits l'objet de tests de dépréciation selon les modalités décrites dans les notes 2.2.8, 2.2.12 et 4.2 de l'annexe des comptes consolidés.

Nous avons examiné les modalités de mise en œuvre de ces tests fondés sur les prévisions de flux de trésorerie futurs et contrôlé la cohérence des hypothèses utilisées et nous avons vérifié que les notes 2.2.8, 2.2.12 et 4.2 de l'annexe donnent une information appropriée.

- Votre groupe constitue des provisions pour couvrir les risques relatifs aux litiges et aux services après-vente, tels que décrits dans les notes 2.2.15 et 4.14 de l'annexe des comptes consolidés.

Nous avons procédé à l'appréciation des approches retenues par le groupe, sur la base des éléments disponibles à ce jour, et mis en œuvre des tests afin de vérifier par sondages, l'application de ces méthodes.

Nous avons procédé à l'appréciation du caractère raisonnable de ces estimations.

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

III. Vérification spécifique

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par la loi des informations relatives au groupe données dans le rapport de gestion.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Paris La Défense et Nantes, le 25 Avril 2012,
Les Commissaires aux Comptes,

KPMG Audit IS

Simon Lubais
Associé

Deloitte & Associés

Eric Piou
Associé





1. COMPTES INDIVIDUELS AU 31 DECEMBRE 2011	98
BILAN ACTIF	98
BILAN PASSIF	99
COMPTE DE RESULTAT	100
2. ANNEXES DES COMPTES INDIVIDUELS	101
FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE	101
PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES	101
NOTES SUR LE BILAN ET LE COMPTE DE RESULTAT	102
3. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES INDIVIDUELS POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2011	113



1. COMPTES INDIVIDUELS AU 31 DECEMBRE 2011

BILAN ACTIF

(en K€)	Annexe	Exercice N, clos le : 31/12/2011			31/12/2010
		Brut	Amort. Provisions	Net	Net
Capital souscrit non appelé	(I)				
Immobilisations incorporelles	1	2 044	464	1 580	1 482
Frais d'établissement					
Frais de recherche de développement					
Concessions, brevet et droits similaires		547	423	125	45
Fonds commercial (1)		1 497	41	1 456	1 437
Autres immobilisations incorporelles					
Avances et acomptes					
Immobilisations corporelles	1	14 121	5 669	8 452	7 652
Terrains		1 743	105	1 638	1 638
Constructions		7 093	2 398	4 695	4 873
Install. techniques, matériel et outillage industriel		231	192	39	106
Autres immobilisations corporelles		4 590	2 974	1 616	940
Immobilisations en cours		464		464	96
Avances et acomptes					
Immobilisations financières	1	87 014	3 229	83 785	68 814
Participations (méthode de mise en équivalence)					
Autres participations		84 843	3 229	81 614	68 506
Créances rattachées à des participations					
Autres titres immobilisés					
Prêts					
Autres immobilisations financières		2 171		2 171	307
ACTIF IMMOBILISE	(II)	103 180	9 362	93 817	77 948
Stocks en encours		1 536	62	1 473	2 767
Matières premières, approvisionnements		465		465	2 438
En-cours de production de biens					
En-cours de production de services	2				
Produits intermédiaires et finis		1 070	62	1 008	329
Marchandises					
Avances et acomptes versés sur commandes		315		315	
Créances		187 787	2 438	185 349	151 787
Clients et comptes rattachés (3)		148 464	1 936	146 528	118 040
Autres créances (3)	3	39 323	501	38 822	33 747
Capital souscrit et appelé, non versé					
Divers		55 086		55 086	33 195
V.M.P. (dont actions propres...)	4	42 106		42 106	23 479
Disponibilités		12 980		12 980	9 716
ACTIF CIRCULANT	(III)	244 724	2 500	242 224	187 749
Charges constatées d'avance	(IV)	5	212	212	136
Charges à répartir sur plusieurs exercices	(V)				
Primes de remboursement d'obligations	(VI)				
Ecart de conversion actif	(VII)				
TOTAL DE L'ACTIF (I à VII)		348 115	11 862	336 253	265 833



BILAN PASSIF

(en K€)	Annexe	31/12/2011	31/12/2010
Capital social ou individuel (1) (Dont versé : 1 250 000€)		1 250	1 250
Primes d'émission, de fusion, d'apport,...		6 752	6 752
Ecarts de réévaluation (2)			
Réserve légale		125	125
Réserves statutaires ou contractuelles			
Réserves réglementées (3)			
Autres réserves		68 000	61 000
Report à nouveau		1 135	2 347
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)		18 327	12 686
Subventions d'investissement			
Provisions réglementées		45	
CAPITAUX PROPRES (I)	6	95 633	84 160
Produit des émissions de titres participatifs			
Avances conditionnées			
AUTRES FONDS PROPRES (II)			
Provisions pour risques		4 425	3 879
Provisions pour charges		103	16
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES (III)	7	4 528	3 895
Emprunts obligataires convertibles			
Autres emprunts obligataires			
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (5)		31 455	17 127
Emprunts et dettes financières divers		5 323	6 499
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	8	113 751	86 279
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		47 159	38 703
Dettes fiscales et sociales		37 496	28 923
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			205
Autres dettes		882	43
Produits constatés d'avance (4)	9	26	
DETTES (IV)	(IV)	236 092	177 779
Ecarts de conversion passif	(V)		
TOTAL DU PASSIF (I à V)		336 253	265 833

RENOIS

(1) Ecart de réévaluation incorporé au capital			
Réserve spéciale de réévaluation			
(2) Dont Ecart de réévaluation libre			
Réserve de réévaluation (1976)			
(3) Dont réserve spéciale des plus-values à long terme			
(4) Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an		236 092	166 287
(5) Dont concours bancaires courants, soldes créditeurs de banques et CCP		29	19



COMPTES DE RESULTAT

(en K€)	Annexe	31/12/2011	31/12/2010
Nombre de mois de la période		12	12
PRODUITS D'EXPLOITATION	(I)	265 278	200 807
Production vendue biens		260 159	196 828
Production vendue services		2 309	1 655
CHIFFRE D'AFFAIRES NET		262 468	198 483
Production stockée		285	
Production immobilisée		172	128
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges (9)		2 329	2 053
Autres produits (1) (11)		25	143
CHARGES D'EXPLOITATION	(II)	255 277	196 384
Achat de matières premières et autres approv. (y compris droit douane)		53 153	38 630
Variation de stocks (matières premières et approvisionnements)		1 973	575
Autres achats et charges externes (3) (6bis)		157 118	119 915
Impôts, taxes et versements assimilés		2 766	1 995
Salaires et traitements		23 362	20 696
Charges sociales (10)		12 788	10 840
Dotations aux amortissements sur immobilisations		737	689
Dotations aux provisions sur actif circulant		955	717
Dotations aux provisions pour risques et charges		2 251	2 296
Autres charges (12)		175	32
RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)		10 000	4 422
PRODUITS FINANCIERS	(V)	10	15 326
Produits financiers de participations (5)		13 245	10 396
Autres intérêts et produits assimilés (5)		2 081	1 636
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			21
CHARGES FINANCIERES	(VI)	11	1 656
Dotations financières aux amortissements et provisions		361	681
Intérêts et charges assimilées (6)		1 295	1 013
RESULTAT FINANCIER (V-VI)		13 670	10 359
RESULTAT COURANT AVANT IMPÔT (I-II+III-IV+V-VI)		23 670	14 781
PRODUITS EXCEPTIONNELS	(VII)	12	267
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		2	49
Produits exceptionnels sur opérations en capital		265	13
CHARGES EXCEPTIONNELLES	(VIII)	13	786
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		612	695
Charges exceptionnelles sur opération en capital		127	13
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		47	
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)		-519	-647
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise	(IX)	858	164
Impôts sur les bénéfices	(X)	3 966	1 285
TOTAL DES PRODUITS (I+III+V+VII)		280 871	212 920
TOTAL DES CHARGES (II+IV+VI+VIII+IX+X)		262 544	200 235
BENEFICE OU PERTE (total des produits - total des charges)		18 327	12 686
RENVOIS			
(5) Dont produits concernant les entreprises liées		13 308	10 768
(6) Dont intérêts concernant les entreprises liées		125	248
(6bis) Dont dons faits aux organ. d'intérêt général (art. 238 bis du C.G.I.)		8	7
(9) Dont transfert des charges		447	167



2. ANNEXES DES COMPTES INDIVIDUELS

FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

Un exercice 2011 marqué par une forte croissance

Maisons France Confort S.A. réalise en 2011 une nette progression de son activité avec un chiffre d'affaires en hausse de 32 % consécutive à la progression des prises de commandes enregistrées en 2010.

Opérations de croissance externe

Le 25 mars 2011, la société Maisons France Confort a acquis 100 % du capital de la société Logis du Marais Poitevin basée à St Martin de Fraigneau (85). La société Logis du Marais Poitevin détient 100 % du capital de la SARL CMP basée à St Martin de Fraigneau (85) ainsi que 100 % de la SCI Saint-Martin basée à Magne (79).

Le 29 avril 2011, la société Maisons France Confort a acquis 100 % du capital de la société Les Maisons de Stéphanie basée à Saint Avertin (37). La société Les Maisons de Stéphanie détient 100 % du capital de la SARL Clément Constructions basée à Saint Avertin (37).

En juin 2011, la société MAISONS FRANCE CONFORT a fait l'acquisition de 25 % du capital de la société MAISONS DE LA COTE ATLANTIQUE dont elle détenait 75 % acquis en 2006 portant ainsi sa participation à 100 %.

En juillet 2011, Maisons France Confort S.A a apporté 50 % du capital de la société en formation MS Promotion. Cette société a été constituée dans le cadre de la construction d'un programme complet de maisons individuelles dans différentes régions de France.

Cessions des ateliers de charpentes/menuiserie d'Alençon

Le 30 août 2011, Maisons France Confort S.A. a procédé à la cession de sa branche d'activité charpentes/menuiserie basée à Alençon. Cette cession n'a pas dégagé de plus et moins value significative.

L'opération permettra à ces ateliers de bénéficier d'un véritable projet industriel à long terme notamment dans le cadre d'un partenariat entre Maisons France Confort et le Groupe qui a réalisé l'acquisition.

PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES

MAISONS FRANCE CONFORT S.A. est une entreprise dont l'activité consiste principalement en la construction de maisons individuelles. Le siège social de la Société est situé 2, route d'Ancinnes – 61000 ALENCON.

Généralités sur les règles comptables

Les comptes annuels sont établis en conformité avec la réglementation en vigueur et en particulier avec les règlements publiés par le Comité de Réglementation Comptable (CRC), notamment le Plan Comptable Général (Règlement CRC 99-03 modifié). Rappelons que la société MAISONS FRANCE CONFORT applique depuis le 1^{er} janvier 2005, le règlement CRC 2002-10 (du 12 décembre 2002) et 2003-07 (du 12 décembre 2003) portant sur les amortissements et les dépréciations et le règlement CRC 2004-06 (du 23 novembre 2004) relatif à la définition, la comptabilisation et l'évaluation des actifs.

Les principes comptables fondamentaux ont été appliqués correctement :

- image fidèle, comparabilité, continuité d'activité ;
- régularité, sincérité ;
- prudence ;
- permanence des méthodes.

et conformément aux règles 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 informations complémentaires sur le bilan, le compte de résultat, ainsi que ceux relatifs aux engagements de l'entreprise et aux informations diverses sont présentées dans les notes ci-jointes.

Changements d'estimation

Changement d'estimation relatif à la détermination de la marge allouée sur les chantiers encours

Auparavant, la société corrigeait le taux de marge allouée sur les chantiers encours de l'écart constaté entre la marge allouée et la marge réalisée des chantiers réceptionnés au cours des 6 derniers mois. Au 31 décembre 2010, ce delta s'élevait en moyenne à +1,2 %.

Au 31 décembre 2011, les taux de marge allouée sur les chantiers encours n'ont pas été corrigés de cet écart qui s'élève à +1,1 % (écart constaté entre la marge allouée et la marge réalisée des chantiers réceptionnés du 1^{er} juillet 2011 au 31 décembre 2011). Ce changement d'estimation a un impact négatif sur le résultat d'exploitation de 1,6 M€.

Changement d'estimation relatif à la méthode de dépréciation des soldes débiteurs

Il a été procédé à un changement d'estimation relatif à la méthode de dépréciation statistique des créances clients entraînant une modification des taux de dépréciation appliqués dans le temps. Ce changement d'estimation a un impact négatif sur le résultat d'exploitation de 0,5 M€.



NOTES SUR LE BILAN ET LE COMPTE DE RESULTAT

Les notes sur le bilan et le compte de résultat sont exprimées en K€uros.

Note 1 – Immobilisations

Mouvements des immobilisations brutes

(K€)	Valeurs brutes début d'exercice	Mouvements de l'exercice		Valeurs brutes fin d'exercice
		Acquisitions	Cessions Virements	
Frais d'établissement, de recherche et de développement				
Autres postes d'immobilisations incorporelles	1 909	136	1	2 044
Immobilisations incorporelles	1 909	136	1	2 044
Terrains	1 743			1 743
Constructions	7 102		9	7 093
Installations techniques, matériel et outillage industriels	671	90	529	231
Autres immobilisations corporelles				
. instal, agencements, aménagements divers	1 457	819	90	2 186
. matériel de transport	164		139	25
. matériel de bureau	2 595	351	566	2 379
Immobilisations en cours	96	878	510	464
Immobilisations corporelles	13 828	2 137	1 844	14 121
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations	71 375	13 469		84 843
Autres titres immobilisés				
Prêts et autres immobilisations financières	307	1 888	25	2 171
Immobilisations financières	71 682	15 357	25	87 014
TOTAL GENERAL	87 419	17 631	1 870	103 180

Mouvements des amortissements

(K€)	Amort. début d'exercice	Mouvements de l'exercice		Amort. fin d'exercice
		Dotations	Diminutions	
Frais d'établis., de recherche et de développement				
Autres postes d'immobilisations incorporelles	386	37		423
Immobilisations incorporelles	386	37	0	423
Terrains	105			105
Constructions	2 229	178	9	2 398
Installations techniques, matériel et outillage industriels	564	47	419	192
Autres immobilisations corporelles				
. instal, agencements, aménagements divers	918	246	90	1 074
. matériel de transport	152	5	136	21
. matériel de bureau	2 207	225	553	1 878
Immobilisations corporelles	6 175	701	1 207	5 669
TOTAL GENERAL	6 561	737	1 207	6 092



Immobilisations incorporelles

Au 31 décembre 2011, les immobilisations incorporelles (hors logiciels) se décomposent comme suit :

Fonds de commerce Marques	Date d'acqui- sition	Coût acquisition (K€)	Droits au bail	Coût acquisition (K€)
FC Maine Normandie	1989	8	Caen	23
Benoit Construction	1991	2	Moisselles	11
JFR	1993	8	Perpignan	10
New Art	1993	18	Trouville	11
Balency	1994	53	Montélimar	20
Demeures Jacques Jullien	1999	15	Caen Performances	120
Maisons de Manon	2004	1 000	Draguignan	18
Bruno Petit	2006	75	Mayenne	20
			Vernon	50
			Compiègne	5
			Alençon	30
TOTAL FONDS DE COMMERCE / MARQUES		1 179	TOTAL DROITS AU BAIL	318

Les fonds commerciaux et droits au bail sont enregistrés à leur coût d'acquisition. Une provision est éventuellement comptabilisée en fonction de la valeur réelle déterminée par rapport au nombre de ventes réalisées avec la marque.

Les marques New Art et Demeures Jacques Jullien ne sont plus utilisées. Elles sont dépréciées en totalité pour un montant de 33 K€. Le fonds de commerce FC Normandie n'est plus exploité, il est déprécié à 100 % pour un montant de 8 K€.

Mode et durée d'amortissement des immobilisations corporelles

L'amortissement est comptabilisé en charges selon le mode linéaire sur la durée d'utilité estimée pour chaque composant d'une immobilisation corporelle. Les terrains ne sont pas amortis. Les durées d'utilité estimées sont les suivantes :

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

Immobilisations financières

Les immobilisations financières sont principalement composées des titres de participations des filiales détenues par la société Maisons France Confort. La valeur brute comptable des participations est constituée par le coût d'achat hors frais accessoires.

A chaque fin d'exercice, la société compare la valeur comptable de ses titres de participations avec la juste valeur et la valeur d'utilité :

- La juste valeur est déterminée sur la base des dernières transactions ;
- La valeur d'utilité des titres est déterminée sur la base d'une actualisation des flux de trésorerie futurs majorée de la trésorerie nette à la date de clôture. Les flux de trésorerie futurs sont déterminés selon la méthode DCF.

Ce calcul a été réalisé sur la base de projections de flux de trésorerie sur une période de cinq ans issues des plans et budgets approuvés par le management en tenant compte, pour les 18 premiers mois, du carnet de commandes existant à fin décembre 2011.

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

Le taux d'actualisation retenu a été de 8,3 %.

Une analyse de sensibilité du calcul à la variation des paramètres clés n'a pas fait apparaître de scénario probable dans lequel la valeur d'utilité de ces participations deviendrait inférieure à sa valeur comptable.

Les acquisitions de titres réalisées à ce jour ont été réalisées à prix ferme et définitif. Ces acquisitions prévoyaient néanmoins une garantie de passif. Aucune garantie de passif n'a été activée à ce jour.

Une provision pour dépréciation des titres de la société Foncière Résidences d'un montant total de 361 K€ a été comptabilisée pour tenir compte de la quote-part de situation nette grevée par un résultat 2011 déficitaire. La dépréciation totale des titres de cette société s'élève à 3 229 K€.



Détail des filiales et participations

(K€)	Capital	Capitaux propres autres que capital et résultat	Quote-part de capital détenue	Valeur brute comptable des titres détenus	Valeur nette comptable des titres détenus	Prêts et avances consentis non remboursés	Cautions et avals fournis	CA HT du dernier exercice	Résultat du dernier exercice	Dividendes encaissés au cours de l'exercice
Filiales détenues à plus de 50%										
AZUR ET CONSTRUCTIONS	120	1 818	100,00	3 800	3 800	0		15 764	1 226	432
CONSTRUCTION IDEALE DEMEURE	500	1 832	100,00	3 735	3 735	17		12 055	828	475
FONCIERE RESIDENCES	4 500	-2 869	99,99	4 499	1 270	5 586		6 313	-361	0
GHPA	371	831	100,00	1 616	1 616	0		9 477	693	651
MAISONS BERVAL	600	924	99,97	2 527	2 527	0		8 858	624	470
MAISONS DE L'AVENIR	600	-73	99,97	3 659	3 659	0		14 106	2 367	2 457
MAISONS DE LA COTE ATLANTIQUE	500	2 439	100,00	15 274	15 274	0		32 405	3 342	2 284
MAISONS HORIZON	50	1 736	100,00	2 475	2 475	20		16 926	1 115	430
MAISONS MARCEL MILLOT	40	1 741	100,00	3 909	3 909	0	177	10 631	583	355
MJB	180	2 247	100,00	4 100	4 100	0		11 848	1 177	1 046
MJB18	300	245	100,00	300	300	0		6 704	780	606
MOREL CONSTRUCTIONS	67	1 134	100,00	4 692	4 692	0		8 915	-288	190
OC RESIDENCES	600	2 982	99,96	3 810	3 810	0		30 288	2 247	1 947
PCA MAISONS	550	1 446	100,00	7 294	7 294	0		7 605	383	273
CTMI	120	155	100,00	1 451	1 451	0		7 262	347	0
MAISON EVOLUTION 77	130	495	100,00	1 500	1 500	0		4 948	126	49
LES BASTIDES	40	844	100,00	2 000	2 000	490		5 094	268	104
MAISONS JAMBERT	302	1 816	100,00	5 002	5 002	0		11 312	466	1 474
M&R CORBIOLI	38	600	50,12	782	782	505		3 971	59	0
MAISONS LES NATURELLES	376	836	100,00	3 490	3 490	0		12 777	462	0
LOGIS DU MARAIS POITEVIN	300	-49	100,00	1 585	1 585	550		12 244	156	0
MAISONS DE STEPHANIE	400	2 815	100,00	6 584	6 584	0		5 563	699	0
TOTAL	10 683	23 945		84 082	80 853	7 168	177	255 066	17 300	13 245
Participations détenues entre 10 et 50%										
GEPHIMO	50	401	49,80	6	6	559		2 070	25	0
RENOVERT	397	271	39,00	750	750	0		226	-120	0
MS PROMOTION	10	0	50,00	5	5	1		0	0	0
TOTAL	457	671		761	761	560	0	2 295	-94	0

Eléments concernant les entreprises liées et les participations

(K€)	Montant concernant les entreprises	
	Liées	avec lesquelles la société a un lien de participation
Avances et acomptes sur immobilisations		
Participations	80 853	761
Créances rattachées à des participations		
Prêts		
Avances et acomptes versés sur commandes (actif circulant)		
Créances clients et comptes rattachés	78	
Autres créances	8 720	559
Capital souscrit appelé non versé		
Total actif	89 651	1 320
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédits		
Emprunts et dettes financières divers	3 813	
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2	
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes		
Total passif	3 815	
Produits de participation	13 245	
Autres produits financiers	53	11
Total produits	13 298	11
Charges financières	125	
Total charges	125	

Il n'est pas présenté de liste détaillée des transactions significatives effectuées par la Société avec des parties liées car celles-ci sont conclues à des conditions normales de marché.



Les actions propres détenues par Maisons France Confort S.A. sont comptabilisées au 31/12/2011 dans le poste "Autres immobilisations financières" dont voici le détail :

Actions propres détenues par la société MAISONS FRANCE CONFORT

Détail du nombre d'actions propres figurant à l'actif au 31/12/2011	Nombre de titres	Valeur à l'actif (K€)
Actions propres – souscrites lors de l'introduction en Bourse de la société	36 163	168
Contrat de liquidité – Titres	6 175	110
Programme de rachat d'actions – Titres	60 000	1 462
TOTAL	102 338	1 740

Détail des mouvements sur l'exercice 2011	Achats (nb titres)	Ventes (nb titres)
Actions propres – souscrites lors de l'introduction en Bourse de la société		3 400
Contrat de liquidité – Titres	202 426	202 351
Programme de rachat d'actions – Titres	60 000	
TOTAL	262 426	205 751

Note 2 – Stocks

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

Les stocks sont constitués notamment de terrains.

Les mouvements de provisions constatés se détaillent comme suit :

(K€)	31/12/2010	Dotations	Reprises	31/12/2011
Dépréciation stocks de produits finis		62		62
TOTAL DEPRECIATION STOCKS	0	62	0	62

Note 3 – Créances

Les créances ont été évaluées pour leur valeur nominale. Les créances ont, le cas échéant, été dépréciées par voie de provision pour tenir compte des difficultés de recouvrement auxquelles elles étaient susceptibles de donner lieu. La provision client est calculée statistiquement à l'aide de taux variant en fonction de l'ancienneté de la créance.

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 donc 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 ».

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

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

Ces coûts intègrent :

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

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

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 comptes clients se décomposent comme suit au 31/12/2011 :

(K€)	31/12/2011
Créances sur clients facturés	6 114
Factures à établir	21
Créances sur travaux non facturables	142 329
POSTE CLIENTS (BRUT)	148 464
Provisions pour dépréciation des comptes clients	1 936
POSTE CLIENTS (NET)	146 528

Les avances et acomptes reçus concernant les chantiers en cours s'élèvent à 111 469 K€ soit un poste clients sur travaux non facturables net d'acomptes de 30 860 K€.

Le poste "Autres créances" se compose principalement de la T.V.A. versée sur les acomptes clients reçus (régime de la T.V.A. sur encaissements) ainsi que des avances de commissions accordées aux VRP et agents sur les chantiers en portefeuille.

Les mouvements des provisions pour dépréciation des créances sur l'exercice se décomposent comme suit :

(K€)	31/12/2010	Dotations	Reprises	31/12/2011
Dépréciation des comptes clients	1 315	850	228	1 936
Dépréciation des autres comptes de tiers	495	42	36	501
TOTAL DEPRECIATION COMPTES DE TIERS	1 810	892	265	2 438

Echéance des créances

Etat des créances (K€)	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'un an
Créances rattachées à des participations			
Prêts			
Autres immobilisations financières	2 171	2 171	
Clients douteux ou litigieux			
Autres créances clients	148 464	148 464	
Personnel et comptes rattachés	1 552	1 552	
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	50	50	
Impôts sur les bénéficiaires			
Taxe sur la valeur ajoutée	22 778	22 778	
Autres impôts, taxes et versements assimilés	6	6	
Divers			
Groupe et associés	9 291	9 291	
Débiteurs divers	5 645	5 645	
Charges constatées d'avance	212	212	
Totaux	190 170	190 170	

Note 4 – Trésorerie

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.

La décomposition de ce poste au 31/12/2011 se détaille comme suit :

(K€)	31/12/2011
Certificats de dépôt	42 101
Autres valeurs mobilières	5
TOTAL VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENTS	42 106

Note 5 – Comptes de régularisation actif

Désignation (K€)	Exploitation	Financier	Exceptionnel
CCA d'exploitation	212		
Total	212		



Note 6 – Capitaux propres

Composition du capital social

Désignation	Nombre	Valeur unitaire €	Total en K€
Au début de l'exercice	6 937 593	0,18	1 250
Emises dans l'exercice			
Remboursées dans l'exercice			
A la fin de l'exercice	6 937 593	0,18	1 250
Augmentation de capital par incorporation de réserves			
Réduction de capital par prélèvement sur les réserves			

Tableau de variation des capitaux propres

(K€)	Capital	Primes et réserves	Ecarts de conversion réévaluation	Prov. règlement. Sub. invest.	Report à nouveau	Résultat	Total Capitaux Propres
Solde au 31 décembre 2010	1 250	67 877	-	-	2 347	12 686	84 159
Dividendes ou intérêts aux parts sociales versés au titre de 2010					39	-6 938	-6 898
Variation de capital							-
Variation des primes et réserves							-
Affectation du résultat social 2010		7 000			-1 252	-5 748	-
Report à nouveau débiteur							-
Résultat de l'exercice 2011						18 327	18 327
Autres variations				45			45
Solde au 31 décembre 2011	1 250	74 877	-	45	1 135	18 327	95 633

Note 7 – Provisions pour risques et charges

L'évolution du poste se décompose comme suit :

(K€)	Solde 31/12/2010	Dotations	Reprises utilisées	Reprises non utilisées	Solde 31/12/2011
Provisions pour litiges, contentieux	2 872	1 521	781	400	3 213
Provisions pour S.A.V.	1 006	627	420		1 213
Provisions pour pensions et obligations simil.		103			103
Autres provisions pour charges	16		16		0
TOTAL	3 895	2 251	1 217	400	4 528

L'ensemble des mouvements sur ces provisions a été comptabilisé en charges et en produits d'exploitation.

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

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

Les provisions pour litiges

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

Les provisions dites de « Service Après Vente »

Ces provisions sont destinées à couvrir les coûts supplémentaires mis à la charge de la société durant une période d'environ 3 à 4 années après la réception du chantier. Cette provision est constituée sur la base du chiffre d'affaires multiplié par un taux statistique établi sur la base des charges de SAV constatées antérieurement.



Les provisions des Médailles d'honneur du travail

Ces provisions sont destinées à couvrir les coûts relatifs aux gratifications versées lors de la remise des médailles d'honneur du travail pour les salariés en faisant la demande. Au 31/12/2011, le passif relatif à ces gratifications s'élève à 103 K€.

Les provisions pour charges

La provision pour charge comptabilisée visait à couvrir le coût mis à la charge de la société en 2011 dans le cadre de l'attribution de 3 400 actions gratuites à destination des salariés de la société conformément aux décisions prises lors du Conseil d'Administration en date du 27 Mars 2007.

Précisions complémentaires sur les provisions pour risques

La société ne comptabilise pas de provision :

Pour garantie (décennale et trentenaire)

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

Les contrats multirisques souscrits prévoient :

- la garantie responsabilité décennale telle que définie par les articles 1792 et 1792.2 du Code Civil pour les travaux de bâtiment que la société réalise, soit en qualité de locateur d'ouvrage, soit en qualité de sous-traitant,
- la garantie responsabilité civile que la société 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 (9 mois) et l'homogénéité des contrats limitent un tel risque.

Pour défaut de sous-traitants

La société 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 8 – Dettes

Echéance des dettes

Etat des dettes (K€)	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'un an 5 ans au plus	A plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles (1)				
Autres emprunts obligataires (1)				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (1)	A 1 an max. à l'origine A plus d'un an à l'origine	117 31 339	117 9 713	21 625
Emprunts et dettes financières divers (1)		1 483	584	899
Fournisseurs et comptes rattachés		47 159	47 159	
Personnel et comptes rattachés		5 011	5 011	
Sécurité sociale et autres organismes sociaux		3 712	3 712	
Impôts sur les bénéfices		3 645	3 645	
Taxe sur la valeur ajoutée		23 846	23 846	
Obligations cautionnées				
Autres impôts, taxes et assimilés		1 281	1 281	
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Groupe et associés (2)		3 840	3 840	
Autres dettes		114 633	114 633	
Dettes représentative de titres empruntés				
Produits constatés d'avance		26	26	
Totaux		236 092	213 568	22 524
(1) Emprunts souscrits en cours d'exercice		24 000	(2) Montant des divers emprunts et dettes contractés auprès des associés physiques	
Emprunts remboursés en cours d'exercice		9 739		



Note 9 – Produits financiers

Le détail des produits financiers sur l'exercice se décompose comme suit :

(K€)	31/12/2011
Dividendes	13 245
Produits de placements	1 028
Escomptes obtenus	1 053
TOTAL	15 326

Note 10 – Charges financières

Le détail des charges financières sur l'exercice se décompose comme suit :

(K€)	31/12/2011
Intérêts sur emprunts	895
Intérêts sur participation	84
Rémunération comptes courants	125
Agios bancaires	8
Moins-values s/ cession actions propres	174
Dotation dépréciation actifs financiers	361
Divers	9
TOTAL	1 656

Note 11 – Produits exceptionnels

Le détail des produits exceptionnels sur l'exercice se décompose comme suit :

(K€)	31/12/2011
Produits sur cession éléments actif	265
Divers	2
TOTAL	267

Note 12 – Charges exceptionnelles

Le détail des charges exceptionnelles sur l'exercice se décompose comme suit :

(K€)	31/12/2011
VNC éléments actif cédés	127
Pénalités sur marchés	543
Amendes et pénalités	1
Dotations aux amortissements	47
Divers	68
TOTAL	786

Note 13 – Impôt sur les bénéfices

Ventilation de l'impôt sur les bénéfices

(K€)	Résultat avant impôt	Impôt correspondant	Imputation du crédit d'impôt	Résultat après impôt
Résultat courant	23 152	4 262		18 890
Résultat exceptionnel et participation des salariés aux fruits de l'expansion	-858	-296		-563
Résultat comptable	22 293	3 966		18 327



Accroissement ou allègement de la charge fiscale future

(K€)	Base	Taux	Montant
<i>Allègements futurs</i>			
Frais d'acquisition sur titres	109	34,43%	37
Participation des salariés	858	34,43%	296
Organic	421	34,43%	145
Total allègements futurs	1 388	34,43%	478
<i>Accroissements futurs</i>			
Néant			
Total accroissements futurs		34,43%	
Allègement net futur	1 388	34,43%	478

Note 14 – Autres informations

Rémunération des dirigeants

La rémunération versée aux 2 mandataires sociaux sur l'exercice 2011 s'élève à 239 K€ et se décompose comme suit :

Rémunération	:	237 K€
Avantages en nature	:	NEANT
Jetons de présence	:	2 K€

Détail des charges à payer

Etat des charges à payer (K€)	Montant brut
Intérêts courus sur financements	179
Fournisseurs, fact. non parvenues	9 177
Clients, avoirs à établir	17
Salariés, charges à payer	3 398
Org. sociaux, charges à payer	1 092
Etat, charges à payer	1 281
Total des charges à payer	15 143

Détail des produits à recevoir

Etat des produits à recevoir (K€)	Montant brut
Intérêts à recevoir	529
Clients, factures à établir	142 350
Fournisseurs, avoirs à recevoir	3 236
Org. Sociaux, produits à recevoir	50
Etat, produits à recevoir	6
Divers produits à recevoir	51
Total des produits à recevoir	146 223

Engagements donnés

Désignation	Engagement (K€)
Garantie sur emprunt société MILLOT S.A.S.	177
Garantie indemnités ruptures	1 539
Total	1 716

Engagements reçus

Désignation	Engagement (K€)
Garantie sous-traitants	20 800
Garanties reçues pour respect d'engagements	1 539
Total	22 339



Engagements en matière de retraites

La société Maisons France Confort externalise la gestion de ses indemnités de départ en retraite auprès d'une compagnie d'assurance. Les engagements ont néanmoins fait l'objet d'une évaluation au 31/12/2011 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 2008
Taux d'actualisation retenu : 4,60 %
Hypothèse de départ retenue : départ volontaire à l'âge moyen de 65 ans
Taux de rotation retenu : rotation lente (Employés / Cadres) - rotation forte (VRP)
Taux de charges patronales retenues : 42 % (Employés / Cadres) - 30 % (VRP)

Le calcul de l'engagement au 31/12/2011 s'élève à 561 K€uros. L'évaluation des fonds versés à un organisme externe s'élève au 31/12/2011 à 448 K€uros.

Engagements en matière de droit individuel à la formation

Au 31 décembre 2011, le nombre d'heures des droits individuels à la formation (DIF) s'élève à 45 637.

Engagements sur les constructions en cours et les maisons vendues

La société s'est engagée à terminer l'intégralité des chantiers en cours et à exécuter les travaux sur son portefeuille de commandes. Un contrat est souscrit auprès des Garants pour exécuter les travaux en cas de défaillance.

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 Maisons France Confort S.A. s'élève à 10 515 K€. L'impôt comptabilisé dans nos comptes s'élève à 3 966 K€.

Liste des filiales intégrées fiscalement

Société	SIRET
Maisons France Confort	095 720 314 00012
OC Résidences	328 252 671 00024
Maisons de l'avenir	329 626 261 00021
Maisons de l'avenir Loire Atlantique	444 593 172 00018
Maisons de l'avenir Ille et Vilaine	487 606 626 00017
Maisons de l'avenir Morbihan	487 421 349 00019
Maisons de l'avenir Vendée	492 101 720 00018
MJB	404 481 491 00029
MJB 18	451 406 854 00021
GHPA	349 124 693 00012
Maisons Horizon	379 434 459 00044
Azur & Construction	395 037 187 00030
Maisons BERVAL	348 279 381 00019
Maisons MILLOT	329 693 279 00054
Batimo	424 328 037 00017
Constructions Idéale Demeure	348 279 381 00019
PCA	340 743 632 00077
Morel Constructions	311 570 444 00159
CTMI	401 340 674 00035
Maison Evolution 77	407 774 603 00044
OC Résidences Etudes	501 029 565 00014
Les Bastides	403 629 710 00027
Maisons Bernard Jambert	344 023 502 00034
Maisons Les Naturelles	418 224 044 00051



Economie d'impôt réalisée par le groupe

(K€)	Montant
Charge d'impôt en l'absence d'intégration	3 694
Charge d'impôt comptabilisée	3 966
Economie nette (charge)	-272
(K€)	Impact
Economie liée à la quote-part de frais et charge sur remontée de dividendes	214
Charge liée à la contribution sociale	-196
Charge liée à la contribution de 5 % LDF 2012	-315
Economie liée aux déficits fiscaux de filiales du Groupe	16
Autres économies	9
Economie nette (charge)	-272

Effectifs

Catégorie	Effectifs au 31/12/2011
Ouvriers - ETAM	417
VRP	187
Cadre	68
Total	672

Identité de la société mère consolidant les comptes de la société

MAISONS FRANCE CONFORT : 2, route d'Ancinnes – 61000 ALENCON

MFC PROU INVESTISSEMENTS : 4, route d'Ancinnes – 61000 ALENCON

Evènements postérieurs à l'arrêté

Aucun événement significatif postérieur à l'arrêté n'est intervenu.



3. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES INDIVIDUELS POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2011

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

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 2011, sur :

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Conseil d'Administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I. Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel 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 vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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.

II. Justification des appréciations

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

- Votre société comptabilise les produits et les coûts relatifs aux contrats de construction selon les modalités décrites dans la note 3 de l'annexe. Les résultats ainsi constatés en fonction du degré d'avancement des contrats sont dépendants des estimations des résultats à terminaison des chantiers en cours.

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

- Votre société constitue des provisions pour couvrir les risques relatifs à des litiges et aux services après-vente, tels que décrits dans la note 7 de l'annexe.



Nous avons procédé à l'appréciation des approches retenues par la société, décrites dans l'annexe, sur la base des éléments disponibles à ce jour, et mis en œuvre des tests pour vérifier par sondage l'appréciation de ces méthodes.

- Les titres de participation, sont évalués à leur coût d'acquisition et dépréciés sur la base de des modalités décrites dans la note 1 de l'annexe.

Nos travaux ont consisté à apprécier les données et les hypothèses sur lesquelles se fondent ces estimations, en particulier les prévisions de flux de trésorerie établies par les directions opérationnelles de la société, à revoir les calculs effectués par la société, et à examiner la procédure d'approbation de ces estimations par la direction.

Nous avons procédé à l'appréciation du caractère raisonnable de ces estimations.

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.

III. Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel 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.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L.225-102-1 du Code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des sociétés contrôlant votre société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

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 et des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Paris La Défense et Nantes, le 25 Avril 2012,
Les Commissaires aux comptes,

KPMG Audit IS

Simon Lubais
Associé

Deloitte & Associés

Eric Piou
Associé





1. RENSEIGNEMENTS GENERAUX CONCERNANT LA SOCIETE ET SON CAPITAL	116
2. ACTIONNARIAT / BOURSE	119
2.1. Répartition du capital et des droits de vote au 29 février 2012	119
2.2. Evolution de l'actionnariat en pourcentage sur trois ans	119
2.3. Pactes et conventions d'actionnaires	120
2.4. Marché du titre	120
2.5. Dividendes sur 5 ans	120
3. RESOLUTIONS PROPOSEES A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 15 MAI 2012	121
3.1. Résolutions en matière ordinaire	121
3.2. Résolutions à caractère extraordinaire	123
4. RESPONSABLES DE L'INFORMATION	128
4.1. Information et relations investisseurs	128
4.2. Agenda de communication pour l'année 2012	128
4.3. Liste des informations publiées ou rendues publiques depuis le 1 ^{er} janvier 2011	128
5. INFORMATIONS INCLUSES PAR REFERENCE	129



1. RENSEIGNEMENTS GENERAUX CONCERNANT LA SOCIETE ET SON CAPITAL

Dénomination sociale (article 2 des statuts)

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

Siège social

2, route d'Ancinnes – 61000 ALENCON

Forme juridique

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

La Société, initialement constituée en 1919 en société en nom collectif, a été transformée en Société à Responsabilité Limitée le 2 janvier 1950, puis en Société Anonyme le 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 2068, 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 au dit objet et pouvant contribuer à son développement, le tout dans la mesure où les dispositions légales en vigueur peuvent le permettre.

Registre du commerce et des sociétés

095 720 314 RCS ALENCON

Code NAF

4120A

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

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

Exercice social (article 17 des statuts)

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

Franchissement des seuils

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



Répartition statutaire des bénéfices (article 18 des statuts)

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

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

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

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

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

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

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

Titres au porteur identifiables (article 9 des statuts)

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

Assemblées générales

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

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

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

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

Les votes s'expriment soit à main levée soit par appel nominal. Il peut être procédé à un scrutin secret dont l'assemblée fixera les modalités qu'à la demande de membres représentant, par eux-mêmes ou comme mandataires, la majorité requise pour le vote de la résolution en cause.

Chaque membre de l'assemblée a droit à autant de voix qu'il possède ou représente d'actions sans limitation, sous réserve des dispositions légales ou statutaires pouvant restreindre l'exercice de ce droit.

Chaque fois qu'il est nécessaire de posséder un certain nombre d'actions pour exercer un droit, il appartient aux propriétaires qui ne possèdent pas ce nombre de faire leur affaire du groupement requis.

Droits de vote double

Tout actionnaire a autant de voix qu'il possède d'actions ou en représente, sans aucune limitation que celles prévues par la loi. Les statuts ne stipulent pas de droit de vote double.

Capital social

Le capital de la Société s'élève à 1 250 000 € divisé en 6 937 593 actions ordinaires entièrement libérées. Le nombre total de droits de vote au 31 décembre 2011 est de 6 937 593 sauf auto-détention.



Droits potentiels sur le capital

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

Capital autorisé non émis**Autorisations d'émettre**

L'Assemblée Générale Mixte du 28 mai 2010 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 Euros, soit en monnaie étrangère ou en toute autre unité de compte par référence à un ensemble de monnaies, 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.

Actions nécessaires pour modifier les droits des actionnaires

Toute modification des statuts doit être décidée ou autorisée par l'Assemblée générale des actionnaires statuant aux conditions de quorum et de majorité requises par les dispositions légales ou réglementaires en vigueur pour les Assemblées générales extraordinaires.

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

Date	Nature de l'opération	Valeur nominale	Augmentation du capital	Prime d'émission et d'apport	Nombre de titres émis	Montant cumulé du capital social	Nombre d'actions
Montant exprimés en Francs							
27/11/78	Transformation de la société	250				900 000	3 600
08/04/81	Incorporation	250	600 000		2 400	1 500 000	6 000
08/04/81	Augmentation de capital en numéraire	250	1 000 000		4 000	2 500 000	10 000
07/11/94	Incorporation	250	2 500 000		10 000	5 000 000	20 000
07/11/94	Augmentation de capital en numéraire	250	666 750	333 375	2 667	5 666 750	22 667
07/12/98	Conversion d'OC*		500 000	500 000	2 000	6 166 750	24 667
21/04/00	Augmentation de capital par prélèvement sur la prime d'émission		392 820	-392 820		6 559 570	24 667
Montant exprimés en Euros							
21/04/00	Conversion en Euros (suppression de la référence à la valeur nominale)				1 825 358	1 000 000	1 850 025
21/04/00	Augmentation de capital (Introduction)		250 000	7 381 349	462 506	1 250 000	2 312 531
15/07/05	Division par 3 du nominal de l'action				4 625 062	1 250 000	6 937 593

* Obligations convertibles souscrites par BTP Capital Investissement lors de son entrée au capital en 1994, puis revendues en décembre 1998 à la holding familiale MFC PROUGESTION.



2. ACTIONNARIAT / BOURSE

2.1. Répartition du capital et des droits de vote au 29 février 2012

La répartition du capital de la société MAISONS FRANCE CONFORT, à la date du 29 février 2012, et à la connaissance de la Société, est la suivante :

Actionnaires	Actions		Vote	
	Nombre	%	Nombre	%
MFC PROU-INVESTISSEMENTS*	3 475 800	50,10	3 475 800	50,85
Patrick VANDROMME	111 504	1,61	111 504	1,63
Aline VANDROMME	100 000	1,44	100 000	1,46
BTP CAPITAL INVESTISSEMENT**	68 000	0,98	68 000	0,99
Public & divers	3 080 126	44,40	3 080 126	45,06
Autodétention	102 163	1,47		0,00
TOTAL	6 937 593	100,00	6 835 430	100,00

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

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

A la connaissance de la société, aucun actionnaire autre que ceux mentionnés ci-dessus ne détient plus de 5 % du capital ou des droits de vote et il n'existe pas de pacte d'actionnaires autre que celui désigné au point 2.3.

- Plan d'options : La société n'a pas mis en œuvre de plan d'options.
- 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 : plus de 4 000.

2.2. Evolution de l'actionnariat en pourcentage sur trois ans

Actionnaires	31/12/2009		31/12/2010		31/12/2011	
	Actions	Droits de vote	Actions	Droits de vote	Actions	Droits de vote
MFC PROU-INVESTISSEMENTS	50,10%	50,42%	50,10%	50,40%	50,10%	50,85%
Patrick VANDROMME	1,61%	1,62%	1,61%	1,62%	1,61%	1,63%
Pascal VANDROMME	0,03% (NP)*	0,03% (NP)*	0,03%	0,03%		
Aline VANDROMME	3,49% (NP)*	3,51% (NP)*	1,44%	1,45%	1,44%	1,46%
Jean VANDROMME	3,51% (US)**	3,54% (US)**				
BTP CAPITAL INVESTISSEMENT	0,98%	0,99%	0,98%	0,99%	0,98%	0,99%
Public & divers	43,17%	43,44%	45,24%	45,52%	44,40%	45,06%
Autodétention	0,62%	0,00%	0,60%	0,00%	1,47%	0,00%
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

* NP = nue-propriété ** US = usufruit



2.3. Pactes et conventions d'actionnaires

Certains actionnaires de la société MAISONS FRANCE CONFORT ont signé en date des 19 novembre et 21 décembre 2009, un pacte d'actionnaires contenant engagement collectif de conservation de titres conformément à l'article 787 b du Code Général des Impôts, aux termes duquel ils se sont engagés à conserver collectivement 3.475.804 actions représentant ainsi 50,10 % des droits financiers et 50,56 % des droits de vote (en référence à la dernière publication précédant la signature du pacte).

Cet engagement collectif concertant est conclu pour une durée de 24 mois à compter de son enregistrement auprès de la Recette des impôts des Entreprises d'Alençon, survenu le 28 décembre 2009. Il sera ensuite prorogé tacitement d'année en année.

Cet engagement collectif de conservation des titres a été conclu entre :

- Monsieur Patrick VANDROMME (2 actions),
- Monsieur Philippe VANDROMME (2 actions),
- Et la société MFC Prou Investissements (3 475 800 actions).

2.4. Marché du titre

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

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

	Nombre de titres échangés	Cours Extrêmes (€)		Capitaux échangés (€)
		Plus hauts	Plus bas	
Années				
2000	217 647	5,50	3,86	1 055 575
2001	525 627	5,80	3,60	2 588 222
2002	972 747	7,33	4,17	5 577 995
2003	1 150 704	11,76	4,50	9 710 222
2004	3 063 141	23,26	9,95	48 917 433
2005	2 839 369	47,25	22,40	96 734 060
2006	2 261 867	63,00	42,50	117 851 594
2007	2 615 615	69,64	42,64	158 139 228
2008	2 021 536	46,91	11,61	56 191 370
2009	1 717 440	30,00	11,41	38 267 106
2010	1 829 338	35,00	24,76	55 218 145
2011	1 891 171	39,30	16,57	52 463 745
Mois				
01 - 2011	194 084	37,50	31,42	6 937 213
02 - 2011	112 135	38,62	36,00	4 159 838
03 - 2011	134 756	39,30	34,30	5 026 328
04 - 2011	88 364	37,50	35,44	3 239 794
05 - 2011	98 683	37,09	34,03	3 520 627
06 - 2011	119 472	35,55	31,44	4 094 177
07 - 2011	54 687	33,10	29,97	1 726 499
08 - 2011	219 765	31,00	22,11	5 497 786
09 - 2011	218 373	25,90	20,00	5 080 724
10 - 2011	157 204	26,00	21,78	3 774 737
11 - 2011	274 167	25,90	17,60	5 374 715
12 - 2011	219 481	19,74	16,57	4 031 308
01 - 2012	212 166	23,60	18,60	4 505 445
02 - 2012	177 223	25,28	22,21	4 280 013
03 - 2012	165 009	25,88	23,00	4 054 877

2.5. Dividendes sur 5 ans

Exercice clos le	Montant net total distribué (€)	Dividende net	Avoir fiscal
31 décembre 2011	9 018 870,90 ⁽¹⁾	1,30	
31 décembre 2010	6 937 593,00	1,00	
31 décembre 2009	5 688 826,26	0,82	
31 décembre 2008	4 162 555,80	0,60	
31 décembre 2007	9 435 126,48	1,36	

⁽¹⁾ Dividende proposé à l'Assemblée Générale du 15 mai 2012

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



3. RESOLUTIONS PROPOSEES A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 15 MAI 2012

3.1. Résolutions en matière ordinaire

Première résolution - Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2011

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des rapports du Conseil d'Administration, du Président du Conseil et des Commissaires aux Comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2011, approuve, tels qu'ils ont été présentés, les comptes annuels arrêtés à cette date se soldant par un bénéfice de 18.326.759,39 euros.

L'Assemblée Générale approuve spécialement le montant global, s'élevant à 5 803 euros, des dépenses et charges visées au 4 de l'article 39 du Code Général des Impôts, ainsi que l'impôt correspondant.

Deuxième résolution - Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2011

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des rapports du Conseil d'Administration, du Président du Conseil et des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés au 31 décembre 2011, approuve ces comptes tels qu'ils ont été présentés se soldant par un bénéfice (part du groupe) de 22.711.383 €.

Troisième résolution - Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés et approbation de ces conventions

Statuant sur le rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions et engagements réglementés qui lui a été présenté, l'Assemblée Générale approuve les conventions nouvelles qui y sont mentionnées.

Quatrième résolution - Affectation du résultat de l'exercice et fixation du dividende

L'Assemblée Générale, sur proposition du Conseil d'Administration, décide de procéder à l'affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2011 suivante :

Origine :

Bénéfice de l'exercice	18 326 759,39 €
Report à nouveau	1 134 779,08 €

Affectation :

Aux actionnaires, à titre de dividende	9 018 870,90 €
A la réserve ordinaire	8 000 000,00 €
Au report à nouveau	2 442 667,57 €

Totaux

19 461 538,47. € **19 461 538,47. €**

L'Assemblée Générale constate que le dividende global brut revenant à chaque action est fixé à 1,30 euro, l'intégralité du montant ainsi distribué est éligible à la réfaction de 40 % mentionnée à l'article 158-3-2° du Code Général des Impôts.

Le détachement du coupon interviendra le 11 juin 2012.

Le paiement des dividendes sera effectué le 14 juin 2012.

Il est précisé qu'au cas où, lors de la date de détachement du coupon, 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.

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code Général des Impôts, l'Assemblée constate qu'il lui a été rappelé qu'au titre des trois derniers exercices les distributions de dividendes et revenus ont été les suivantes :

Au titre de l'exercice	Revenus éligibles à la réfaction		Revenus non éligibles à la réfaction
	Dividendes	Autres revenus	
2008	4 162 555,80 € * (0,60 € par action)	Néant	Néant
2009	5 688 826,26 € * (0,82 € par action)	Néant	Néant
2010	6 937 593,00 € * (1,00 € par action)	Néant	Néant

* Incluant le montant du dividende correspondant aux actions auto détenues non versé et affecté au compte report à nouveau



Cinquième résolution - Renouveau de Monsieur Willi MUSSMANN en qualité d'administrateur

L'Assemblée Générale, sur proposition du Conseil d'Administration, décide de renouveler Monsieur Willi MUSSMANN, demeurant, Allée de la Merlette (40510) SEIGNOSSE en qualité d'administrateur, pour une durée de six années, venant à expiration à l'issue de l'Assemblée tenue dans l'année 2018 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

Sixième résolution - Autorisation à donner au Conseil d'Administration à l'effet de faire racheter par la société ses propres actions dans le cadre du dispositif de l'article L. 225-209 du Code de commerce

L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration, autorise ce dernier, pour une période de dix-huit mois, conformément aux articles L. 225-209 et suivants du Code de commerce, à procéder à l'achat, en une ou plusieurs fois aux époques qu'il déterminera, d'actions de la société dans la limite de 10 % du nombre d'actions composant le capital social, le cas échéant ajusté afin de tenir compte des éventuelles opérations d'augmentation ou de réduction de capital pouvant intervenir pendant la durée du programme.

Cette autorisation met fin à l'autorisation donnée au Conseil d'Administration par l'Assemblée Générale ordinaire du 20 mai 2011.

Les acquisitions pourront être effectuées en vue :

- d'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'AMAFI admise par l'AMF,
- de conserver les actions achetées et les remettre ultérieurement à l'échange ou en paiement dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe, étant précisé que les actions acquises à cet effet ne peuvent excéder 5 % du capital de la société,
- d'assurer la couverture de plans d'options d'achat d'actions et autres formes d'allocation d'actions à des salariés et/ou des mandataires sociaux du Groupe dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi, notamment au titre de la participation aux résultats de l'entreprise, au titre d'un plan d'épargne d'entreprise ou par attribution gratuite d'actions,
- d'assurer la couverture de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution d'actions de la société dans le cadre de la réglementation en vigueur,
- de procéder à l'annulation éventuelle des actions acquises, sous réserve de l'autorisation à conférer par la présente Assemblée Générale des actionnaires dans sa septième résolution à caractère extraordinaire.

Ces achats d'actions pourront être opérés par tous moyens, y compris par voie d'acquisition de blocs de titres, et aux époques que le Conseil d'Administration appréciera.

Ces opérations pourront notamment être effectuées en période d'offre publique dans le respect de l'article 232-15 du règlement général de l'AMF si, d'une part, l'offre est réglée intégralement en numéraire et, d'autre part, les opérations de rachat sont réalisées dans le cadre de la poursuite de l'exécution du programme en cours et qu'elles ne sont pas susceptibles de faire échouer l'offre.

Ces opérations pourront notamment être effectuées en période d'offre publique dans le respect de la réglementation en vigueur.

La société se réserve le droit d'utiliser des mécanismes optionnels ou instruments dérivés dans le cadre de la réglementation applicable.

Le prix maximum d'achat est fixé à 80 euros par action. En cas d'opération sur le capital, notamment de division ou de regroupement des actions ou d'attribution gratuite d'actions, le montant sus-indiqué sera ajusté dans les mêmes proportions (coefficient multiplicateur égal au rapport entre le nombre d'actions composant le capital avant l'opération et le nombre d'actions après l'opération).

Le montant maximal de l'opération est ainsi fixé à 55.500.744 euros.

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.



3.2. Résolutions à caractère extraordinaire

Septième résolution - Autorisation à donner au Conseil d'Administration en vue d'annuler les actions rachetées par la société dans le cadre du dispositif de l'article L. 225-209 du Code de commerce

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 calculé au jour de la décision d'annulation, déduction faite des éventuelles actions annulées au cours des 24 derniers mois précédents, 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 vingt-quatre mois à compter de la présente Assemblée, soit jusqu'au 15 mai 2014, 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, modifier en conséquence les statuts de la société et accomplir toutes les formalités requises.

Huitième résolution - Délégation de compétence à donner au Conseil d'Administration pour augmenter le capital par incorporation de réserves, bénéfiques et/ou primes

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration, et conformément aux dispositions des articles L. 225-129-2 et L. 225-130 du Code de commerce :

- 1°) délègue au Conseil d'Administration, sa compétence à l'effet de décider d'augmenter le capital social, en une ou plusieurs fois, aux époques et selon les modalités qu'il déterminera, par incorporation au capital de réserves, bénéfiques, primes ou autres sommes dont la capitalisation serait admise, par l'émission et l'attribution gratuite d'actions ou par l'élévation du nominal des actions ordinaires existantes, ou de la combinaison de ces deux modalités,
- 2°) décide qu'en cas d'usage par le Conseil d'Administration de la présente délégation, conformément aux dispositions de l'article L. 225-130 du Code de commerce, en cas d'augmentation de capital sous forme d'attribution gratuite d'actions, les droits formant rompus ne seront pas négociables, ni cessibles et que les titres de capital correspondants seront vendus ; les sommes provenant de la vente seront allouées aux titulaires des droits dans le délai prévu par la réglementation,
- 3°) fixe à vingt-six mois la durée de validité de la présente délégation, décomptée à compter du jour de la présente Assemblée,
- 4°) décide que le montant d'augmentation de capital résultant des émissions réalisées au titre de la présente résolution ne devra pas excéder le montant nominal de 312.500 euros, compte non tenu du montant nécessaire pour préserver, conformément à la loi, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant droit à des actions.

Ce plafond est indépendant de l'ensemble des plafonds prévus par les autres résolutions de la présente Assemblée,

- 5°) confère au Conseil d'Administration tous pouvoirs à l'effet de mettre en œuvre la présente résolution, et, généralement, de prendre toutes mesures et effectuer toutes les formalités requises pour la bonne fin de chaque augmentation de capital, en constater la réalisation et procéder à la modification corrélative des statuts,
- 6°) prend acte que la présente délégation prive d'effet, à compter de ce jour, à hauteur, le cas échéant, de la partie non utilisée, toute délégation antérieure ayant le même objet.

Neuvième résolution - Délégation de compétence à donner au Conseil d'Administration pour émettre des actions ordinaires et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital et/ou donnant droit à l'attribution de titres de créance, avec maintien du droit préférentiel de souscription

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

- 1°) Délègue au Conseil d'Administration sa compétence pour procéder à l'émission, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, soit en euros, soit en monnaies étrangères ou en toute autre unité de compte établie par référence à un ensemble de monnaies,
 - d'actions ordinaires,
 - et/ou de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme, à tout moment ou à date fixe, à des actions ordinaires de la société, que ce soit, par souscription, conversion, échange, remboursement, présentation d'un bon ou de toute autre manière,
 - et/ou de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance.



Conformément à l'article L. 228-93 du Code de commerce, les valeurs mobilières à émettre pourront donner accès à des actions ordinaires de toute société qui possède directement ou indirectement plus de la moitié de son capital ou dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital.

2°) Fixe à vingt-six mois la durée de validité de la présente délégation, décomptée à compter du jour de la présente Assemblée.

3°) Décide de fixer, ainsi qu'il suit, les limites des montants des émissions autorisées en cas d'usage par le Conseil d'Administration de la présente délégation de compétence :

Le montant nominal global des actions susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à 312.500 euros.

A ce plafond s'ajoutera, le cas échéant, la valeur nominale des actions ordinaires à émettre pour préserver, conformément à la loi et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles prévoyant d'autres cas d'ajustement, les droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société.

Le montant nominal des titres de créance sur la société susceptibles d'être émis en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à 312.500 euros.

Les plafonds visés ci-dessus sont indépendants de l'ensemble des plafonds prévus par les autres résolutions de la présente Assemblée.

4°) En cas d'usage par le Conseil d'Administration de la présente délégation de compétence dans le cadre des émissions visées au 1) ci-dessus :

a/ décide que la ou les émissions d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès au capital seront réservées par préférence aux actionnaires qui pourront souscrire à titre irréductible,

b/ décide que si les souscriptions à titre irréductible, et le cas échéant à titre réductible, n'ont pas absorbé la totalité d'une émission d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, le Conseil d'Administration pourra utiliser les facultés suivantes :

- limiter le montant de l'émission au montant des souscriptions à condition qu'il atteigne les $\frac{3}{4}$ de l'émission décidée,
- répartir librement tout ou partie des titres non souscrits,
- offrir au public tout ou partie des titres non souscrits,

5°) Décide que le Conseil d'Administration disposera, dans les limites fixées ci-dessus, des pouvoirs nécessaires notamment pour fixer les conditions de la ou des émissions, le cas échéant, constater la réalisation des augmentations de capital qui en résultent, procéder à la modification corrélative des statuts, imputer, à sa seule initiative, les frais des augmentations de capital sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation et, plus généralement, faire le nécessaire en pareille matière.

6°) Prend acte que la présente délégation prive d'effet toute délégation antérieure ayant le même objet.

Dixième résolution - Délégation de compétence à donner au Conseil d'Administration pour émettre des actions ordinaires et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital et/ou donnant droit à l'attribution de titres de créance, avec suppression du droit préférentiel de souscription par offre au public

L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des Commissaires aux Comptes et conformément aux dispositions du Code de Commerce et notamment son article L 225-136 :

1°) Délègue au Conseil d'Administration sa compétence à l'effet de procéder à l'émission, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, sur le marché français et/ou international, par une offre au public, soit en euros, soit en monnaies étrangères ou en toute autre unité de compte établie par référence à un ensemble de monnaies :

- d'actions ordinaires,
- et/ou de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme, à tout moment ou à date fixe, à des actions ordinaires de la société, que ce soit, par souscription, conversion, échange, remboursement, présentation d'un bon ou de toute autre manière,
- et/ou de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance.

Ces titres pourront être émis à l'effet de rémunérer des titres qui seraient apportés à la société dans le cadre d'une offre publique d'échange sur titres répondant aux conditions fixées par l'article L. 225-148 du Code de commerce.

Conformément à l'article L. 228-93 du Code de commerce, les valeurs mobilières à émettre pourront donner accès à des actions ordinaires de toute société qui possède directement ou indirectement plus de la moitié de son capital ou dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital.



- 2°) Fixe à vingt-six mois la durée de validité de la présente délégation, décomptée à compter du jour de la présente Assemblée.
- 3°) Le montant nominal global des actions ordinaires susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à 312.500 euros.
- A ce plafond s'ajoutera, le cas échéant, la valeur nominale des actions ordinaires à émettre pour préserver, conformément à la loi et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles prévoyant d'autres cas d'ajustement, les droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société.
- Ce plafond est indépendant de l'ensemble des plafonds prévus par les autres résolutions de la présente Assemblée.
- Le montant nominal des titres de créance sur la société susceptibles d'être émis en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à 312.500 euros.
- Ce plafond est indépendant de l'ensemble des plafonds prévus par les autres résolutions de la présente Assemblée.
- 4°) Décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions ordinaires et aux valeurs mobilières donnant accès au capital et/ou à des titres de créance faisant l'objet de la présente résolution, en laissant toutefois au Conseil d'Administration la faculté de conférer aux actionnaires un droit de priorité, conformément à la loi.
- 5°) Décide que la somme revenant, ou devant revenir, à la société pour chacune des actions ordinaires émises dans le cadre de la présente délégation de compétence, après prise en compte, en cas d'émission de bons autonomes de souscription d'actions, du prix d'émission desdits bons, sera au moins égale au minimum requis par les dispositions légales et réglementaires applicables au moment où le Conseil d'Administration mettra en œuvre la délégation.
- 6°) Décide, en cas d'émission de titres appelés à rémunérer des titres apportés dans le cadre d'une offre publique d'échange, que le Conseil d'Administration disposera, dans les conditions fixées à l'article L. 225-148 du Code de commerce et dans les limites fixées ci-dessus, des pouvoirs nécessaires pour arrêter la liste des titres apportés à l'échange, fixer les conditions d'émission, la parité d'échange ainsi que, le cas échéant, le montant de la soulte en espèces à verser, et déterminer les modalités d'émission.
- 7°) Décide que si les souscriptions n'ont pas absorbé la totalité d'une émission d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, le Conseil d'Administration pourra utiliser les facultés suivantes :
 - limiter le montant de l'émission au montant des souscriptions à condition qu'il atteigne les ¾ de l'émission décidée,
 - répartir librement tout ou partie des titres non souscrits.
- 8°) Décide que le Conseil d'Administration disposera, dans les limites fixées ci-dessus, des pouvoirs nécessaires notamment pour fixer les conditions de la ou des émissions, le cas échéant, constater la réalisation des augmentations de capital qui en résultent, procéder à la modification corrélative des statuts, imputer, à sa seule initiative, les frais des augmentations de capital sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation et, plus généralement, faire le nécessaire en pareille matière.
- 9°) Prend acte que la présente délégation prive d'effet toute délégation antérieure ayant le même objet.

Onzième résolution - Délégation de compétence à donner au Conseil d'Administration pour émettre des actions ordinaires et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital et/ou donnant droit à l'attribution de titres de créance, avec suppression du droit préférentiel de souscription par placement privé

L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des Commissaires aux Comptes et conformément aux dispositions du Code de Commerce et notamment son article L 225-136 :

- 1°) Délègue au Conseil d'Administration sa compétence à l'effet de procéder à l'émission, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, sur le marché français et/ou international, par une offre visée au II de l'article L.411-2 du Code monétaire et financier, soit en euros, soit en monnaies étrangères ou en toute autre unité de compte établie par référence à un ensemble de monnaies :
 - d'actions ordinaires,
 - et/ou de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme, à tout moment ou à date fixe, à des actions ordinaires de la société, que ce soit, par souscription, conversion, échange, remboursement, présentation d'un bon ou de toute autre manière,
 - et/ou de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance.

Conformément à l'article L 228-93 du Code de commerce, les valeurs mobilières à émettre pourront donner accès à des actions ordinaires de toute société qui possède directement ou indirectement plus de la moitié de son capital ou dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital.



- 2°) Fixe à vingt six mois la durée de validité de la présente délégation, décomptée à compter du jour de la présente assemblée.
- 3°) Le montant nominal global des actions ordinaires susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à 312.500 €, étant précisé qu'il sera en outre limité à 20 % du capital par an.
- A ce plafond s'ajoutera, le cas échéant, la valeur nominale des actions ordinaires à émettre pour préserver, conformément à la loi et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles prévoyant d'autres cas d'ajustement, les droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société.
- Ce plafond est indépendant de l'ensemble des plafonds prévus par les autres résolutions de la présente Assemblée.
- Le montant nominal des titres de créance sur la société susceptible d'être émis en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à 312.500 euros.
- Ce plafond est indépendant de l'ensemble des plafonds prévus par les autres résolutions de la présente Assemblée.
- 4°) Décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions ordinaires et aux valeurs mobilières donnant accès au capital et/ou à des titres de créance faisant l'objet de la présente résolution.
- 5°) Décide que la somme revenant, ou devant revenir, à la Société pour chacune des actions ordinaires émises dans le cadre de la présente délégation de compétence, après prise en compte, en cas d'émission de bons autonomes de souscription d'actions, du prix d'émission desdits bons, sera au moins égale au minimum requis par les dispositions légales et réglementaires applicables au moment où le Conseil d'Administration mettra en œuvre la délégation.
- 6°) Décide que si les souscriptions n'ont pas absorbé la totalité d'une émission d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, le Conseil d'Administration pourra utiliser les facultés suivantes :
 - limiter le montant de l'émission au montant des souscriptions à condition qu'il atteigne les $\frac{3}{4}$ de l'émission décidée,
 - répartir librement tout ou partie des titres non souscrits.
- 7°) Décide que le Conseil d'Administration disposera, dans les limites fixées ci-dessus, des pouvoirs nécessaires notamment pour fixer les conditions de la ou des émissions, le cas échéant, constater la réalisation des augmentations de capital qui en résultent, procéder à la modification corrélative des statuts, imputer, à sa seule initiative, les frais des augmentations de capital sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation, et plus généralement faire le nécessaire en pareille matière.
- 8°) Prend acte que la présente délégation prive d'effet toute délégation antérieure ayant le même objet.

Douzième résolution - Détermination des modalités de fixation du prix de souscription en cas de suppression du droit préférentiel de souscription dans la limite annuelle de 10 % du capital

L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des Commissaires aux Comptes et conformément aux dispositions de l'article L. 225-136-1°, alinéa 2, du Code de Commerce autorise le Conseil d'Administration, qui décide une émission d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès au capital en application des dixième et onzième résolutions à déroger, dans la limite de 10 % du capital social par an, aux conditions de fixation du prix prévues par les résolutions susvisées et à fixer le prix d'émission des titres de capital assimilables à émettre selon les modalités suivantes :

Le prix d'émission des titres de capital assimilables à émettre de manière immédiate ou différée ne pourra être inférieur, au choix du Conseil d'administration :

- soit au cours moyen pondéré de l'action de la société le jour précédant la fixation du prix de l'émission éventuellement diminué d'une décote maximale de 15 %,
- soit à la moyenne de 5 cours consécutifs cotés de l'action choisis parmi les trente dernières séances de bourse précédentes la fixation du prix d'émission éventuellement diminué d'une décote maximale de 10 %.

Treizième résolution – Autorisation d'augmenter le montant des émissions en cas de demandes excédentaires

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

Quatorzième résolution - Délégation de compétence à donner au Conseil d'Administration pour augmenter le capital par émission d'actions réservées aux adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise en application des articles L. 3332-18 et suivants du Code du travail

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. 3332-18 et suivants 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 délégation.
- 3°) Fixe à vingt-six mois à compter de la présente Assemblée la durée de validité de cette délégation.
- 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, ce montant étant indépendant de tout autre plafond prévu en matière de délégation d'augmentation de capital.
- 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 des articles L. 3332-25 et L. 3332-26 du Code du travail 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 supérieur à cette moyenne.
- 6°) Prend acte que la présente délégation prive d'effet toute délégation antérieure ayant le même objet.

Le Conseil d'Administration pourra ou non mettre en œuvre la présente délégation, prendre toutes mesures et procéder à toutes formalités nécessaires.

Quinzième résolution – Pouvoirs pour les formalités

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.



4. RESPONSABLES DE L'INFORMATION

4.1. Information et relations investisseurs

MAISONS FRANCE CONFORT

Patrick VANDROMME
Président Directeur Général
Tél. : 02 33 80 66 61
Fax : 02 33 29 83 47
e-mail : pvandromme@maisonfc.fr

Jean-Christophe GODET
Directeur Administratif et Financier
Tél. : 02 33 80 66 61
Fax : 02 33 29 83 47
E-mail : finances@maisonfc.fr

ACTUS

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

DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC

Les documents tels que l'acte constitutif, les statuts, tous rapports courriers et autres documents dont une partie est incluse dans ce document de référence, les informations financières historiques de l'émetteur et de ses filiales pour chacun des deux exercices précédents peuvent être consultées au siège social de la société MAISONS FRANCE CONFORT S.A. – 2, route d'Ancinnes – 61 000 ALENCON.

Toute l'information réglementée est disponible sur le site : www.groupe-mfc.com

4.2. Agenda de communication pour l'année 2012

Evènement	Date
Chiffre d'affaires du 1 ^{er} trimestre 2012	9 mai 2012 *
Assemblée Générale Annuelle	15 mai 2012 à 10h30
Mise en paiement du dividende 2011	14 juin 2012
Chiffre d'affaires du 1 ^{er} semestre 2012	7 août 2012 *
Résultats semestriels 2012	17 septembre 2012 *
Réunion SFAF semestrielle	18 septembre 2012 à 10h00
Chiffre d'affaires du 3 ^{ème} trimestre 2012	6 novembre 2012 *
Chiffre d'affaires annuel 2012	6 février 2013 *

* diffusion après clôture de bourse

4.3. Liste des informations publiées ou rendues publiques depuis le 1^{er} janvier 2011

DATE	TYPE DE DOCUMENT	RÉFÉRENCE
10/01/2011	Bilan annuel du contrat de liquidité au 31 décembre 2010	www.groupe-mfc.com
10/02/2011	Communiqué : Chiffre d'affaires 2010	Diffusion par le WIRE, www.groupe-mfc.com et www.actusnews.com
28/03/2011	Communiqué : Résultats annuels 2010	Diffusion par le WIRE, www.groupe-mfc.com et www.actusnews.com
15/04/2011	Avis de réunion valant avis de convocation à l'AG du 20/05/2011	BALO n°45 du 15/04/2011
15/04/2011	Descriptif du programme de rachat d'actions	www.groupe-mfc.com
28/04/2011	Avis de convocation à l'AG du 20/05/2011	LA TRIBUNE, le 28/04/2011
28/04/2011	Mise à disposition des documents préparatoires à l'AG du 20 mai 2011	Diffusion par le WIRE, www.groupe-mfc.com et www.actusnews.com



DATE	TYPE DE DOCUMENT	RÉFÉRENCE
29/04/2011	Document de référence 2010 : - Rapport financier annuel 2010 - Rapport contrôle interne et gouvernement d'entreprise - Honoraires des Commissaires aux Comptes - Liste des publications 2010	Diffusion par le WIRE, www.groupe-mfc.com et www.actusnews.com
03/05/2011	Communiqué : Acquisition du groupe « Les Maisons de Stéphanie »	Diffusion par le WIRE, www.groupe-mfc.com et www.actusnews.com
09/05/2011	Communiqué : chiffre d'affaires du 1 ^{er} trimestre 2011	Diffusion par le WIRE, www.groupe-mfc.com et www.actusnews.com
08/07/2011	Bilan semestriel du contrat de liquidité au 30 juin 2011	www.groupe-mfc.com
09/08/2011	Modification du contrat de liquidité	www.groupe-mfc.com
14/09/2011	Communiqué : Résultats semestriels 2011	Diffusion par le WIRE, www.groupe-mfc.com et www.actusnews.com
16/09/2011	Rapport financier semestriel 2011	Diffusion par le WIRE, www.groupe-mfc.com et www.actusnews.com
03/10/2011	Lancement d'un plan de rachat d'actions	www.groupe-mfc.com
09/11/2011	Communiqué : Chiffre d'affaires du 3 ^{ème} trimestre 2011	Diffusion par le WIRE, www.groupe-mfc.com et www.actusnews.com
10/11/2011	Déclaration des droits de vote – octobre 2011	Diffusion par le WIRE, www.groupe-mfc.com et www.actusnews.com
10/11/2011	Tableau de rachat d'actions au 31 octobre 2011	www.groupe-mfc.com
21/11/2011	Déclaration des transactions sur actions propres	www.groupe-mfc.com
09/12/2011	Tableau de rachat d'actions au 30 novembre 2011	www.groupe-mfc.com
12/12/2011	Déclaration des droits de vote – novembre 2011	Diffusion par le WIRE, www.groupe-mfc.com et www.actusnews.com
04/01/2012	Bilan annuel du contrat de liquidité au 31 décembre 2011	Diffusion par le WIRE, www.groupe-mfc.com et www.actusnews.com
04/01/2012	Déclaration des droits de vote – décembre 2011	Diffusion par le WIRE, www.groupe-mfc.com et www.actusnews.com
04/01/2012	Tableau de rachat d'actions au 31 décembre 2011	www.groupe-mfc.com
09/02/2012	Communiqué : Calendrier des publications 2011/2012	Diffusion par le WIRE, www.groupe-mfc.com et www.actusnews.com
09/02/2012	Communiqué : Chiffre d'affaires 2011	Diffusion par le WIRE, www.groupe-mfc.com et www.actusnews.com
13/02/2012	Déclaration des droits de vote – janvier 2012	Diffusion par le WIRE, www.groupe-mfc.com et www.actusnews.com
08/03/2012	Déclaration des droits de vote – février 2012	Diffusion par le WIRE, www.groupe-mfc.com et www.actusnews.com
08/03/2012	Tableau de rachat d'actions au 29 février 2012	www.groupe-mfc.com
22/03/2012	Communiqué : Résultats annuels 2011	Diffusion par le WIRE, www.groupe-mfc.com et www.actusnews.com

5. INFORMATIONS INCLUSES PAR REFERENCE

En application de l'article 28 du Règlement (CE) n° 809/2004 de la Commission du 29 avril 2004, les informations suivantes sont incluses par référence dans le présent document de référence :

Les comptes consolidés relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2010 et le rapport des commissaires aux comptes y afférent, en pages 63 à 94 du document de référence déposé auprès de l'AMF le 29 avril 2011 sous le numéro D.11-0409.

Les comptes consolidés relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2009 et le rapport des commissaires aux comptes y afférent, en pages 60 à 90 du document de référence déposé auprès de l'AMF le 26 mai 2010 sous le numéro D.10-0469.



RESPONSABLE DU DOCUMENT DE REFERENCE

7

1. RESPONSABLE DU DOCUMENT DE REFERENCE

Monsieur Patrick VANDROMME

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

2. ATTESTATION DU RESPONSABLE DU DOCUMENT DE REFERENCE

J'atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent document de référence sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

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

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

Les informations financières historiques, présentées ou incluses par référence dans ce document, ont fait l'objet de rapports des contrôleurs légaux, figurant en page 95 du présent document de référence ou inclus par référence en page 129 du présent document de référence. Le rapport de l'exercice 2009 contenait des observations relatives aux changements de méthodes comptables relatifs à la révision de la norme IAS 1, à l'entrée en vigueur de la norme IFRS 8 et à l'amendement portant sur la méthode de comptabilisation des catalogues publicitaires (IAS 38).

Fait à Alençon, le 25 avril 2012

Patrick VANDROMME
Président du Conseil d'Administration et Directeur Général



TABLEAU DE CONCORDANCE DU DOCUMENT DE REFERENCE

8

Rubrique de l'annexe 1 du règlement européen 809/2004

	Pages		Pages
1 Personnes responsables	128	15 Rémunérations et avantages	
2 Contrôleurs légaux des comptes	50	15.1 Montant de la rémunération versée et avantages en nature	40
3 Informations financières sélectionnées		15.2 Montant total des sommes provisionnées ou constatées aux fins de versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages	93
3.1 Informations historiques	5 & 10		
3.2 Informations intermédiaires	NA	16 Fonctionnement des organes d'administration et de direction	
4 Facteurs de risque	56 à 60	16.1 Date d'expiration des mandats actuels	39
5 Informations concernant l'émetteur		16.2 Contrats de service liant les membres des organes d'administration	41
5.1 Histoire et évolution de la société	5 & 10	16.3 Informations sur le Comité d'Audit et le Comité des Rémunérations	41
5.2 Investissements	11	16.4 Gouvernement d'entreprise	49 à 61
6 Aperçu des activités		17 Salariés	
6.1 Principales activités	5 à 7	17.1 Nombre de salariés	34 & 92
6.2 Principaux marchés	14 à 17	17.2 Participations et stock-options	50
6.3 Evènements exceptionnels	NA	17.3 Accord prévoyant une participation	50
6.4 Dépendance éventuelle	NA	18 Principaux actionnaires	
6.5 Eléments fondateurs de toute déclaration de l'émetteur concernant sa position concurrentielle	17 à 29	18.1 Actionnaires détenant plus de 5 % du capital social et des droits de vote	37
7 Organigramme		18.2 Existence de droits de vote différents	117 & 118
7.1 Description sommaire	4	18.3 Contrôle de l'émetteur	4 & 119
7.2 Liste des filiales importantes	5,31,32,78	18.4 Accord connu de l'émetteur, dont la mise en œuvre pourrait, à une date ultérieure, entraîner un changement de son contrôle	NA
8 Propriétés immobilières, usines et équipements		19 Opérations avec des apparentés	93
8.1 Immobilisation corporelle importante, existante ou planifiée	9 & 11	20 Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de l'émetteur	
8.2 Question environnementale pouvant influencer l'utilisation des immobilisations corporelles	35	20.1 Informations financières historiques	63 à 114,129
9 Examen de la situation financière et du résultat		20.2 Informations financières pro forma	NA
9.1 Situation financière	10,11,28	20.3 Etats financiers	63 à 114
9.2 Résultat d'exploitation	10,11,28	20.4 Vérification des informations historiques annuelles	NA
10 Trésorerie et capitaux		20.5 Date des dernières informations financières	NA
10.1 Capitaux de l'émetteur	116	20.6 Informations financières intermédiaires et autres	NA
10.2 Source et montant des flux de trésorerie	66	20.7 Politique de distribution des dividendes	85
10.3 Conditions d'emprunt et structure financière	86	20.8 Procédures judiciaires et d'arbitrage	75
10.4 Informations concernant toute restriction à l'utilisation des capitaux, ayant influé sensiblement ou pouvant influencer sur les opérations de l'émetteur	NA	20.9 Changement significatif de la situation commerciale ou financière	NA
10.5 Sources de financement attendues	NA	21 Informations complémentaires	
11 Recherche et développement, brevets et licences	6,11 à 13	21.1 Capital social	117
12 Information sur les tendances	23 & 24	21.2 Acte constitutif et statuts	116 à 118
13 Prévisions ou estimations du bénéfice	NA	22 Contrats importants	NA
14 Organes d'administration, de direction et de surveillance, et direction générale		23 Informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêts	NA
14.1 Organes d'administration et de direction	39 & 50	24 Documents accessibles au public	128,129
14.2 Conflit d'intérêt au niveau des organes d'administration et de direction	NA	25 Informations sur les participations	4,31,32,78





2, route d'Ancinnes - BP 17
61001 Alençon Cedex
Tél. 02 33 80 66 66
Fax 02 33 29 83 47
mfc@maisons-france-confort.fr

Site commercial :
www.maisons-france-confort.fr

Site financier :
www.groupe-mfc.com