



DOCUMENT DE RÉFÉRENCE  
ET RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2014



— SOMMAIRE —

1	RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LE GROUPE	3
2	RAPPORT DE GESTION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 22 MAI 2015	21
3	GOVERNEMENT D'ENTREPRISE	43
4	ETATS FINANCIERS CONSOLIDES 2014	53
5	ETATS FINANCIERS INDIVIDUELS 2014	85
6	ELEMENTS JURIDIQUES ET BOURSIERS	103
7	RESPONSABLE DU DOCUMENT DE REFERENCE	115
8	TABLEAU DE CONCORDANCE DU DOCUMENT DE REFERENCE	116

AUTORITÉ  
DES MARCHÉS FINANCIÈRE

**AMF**

Le présent Document de Référence a été déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 30 avril 2015 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.

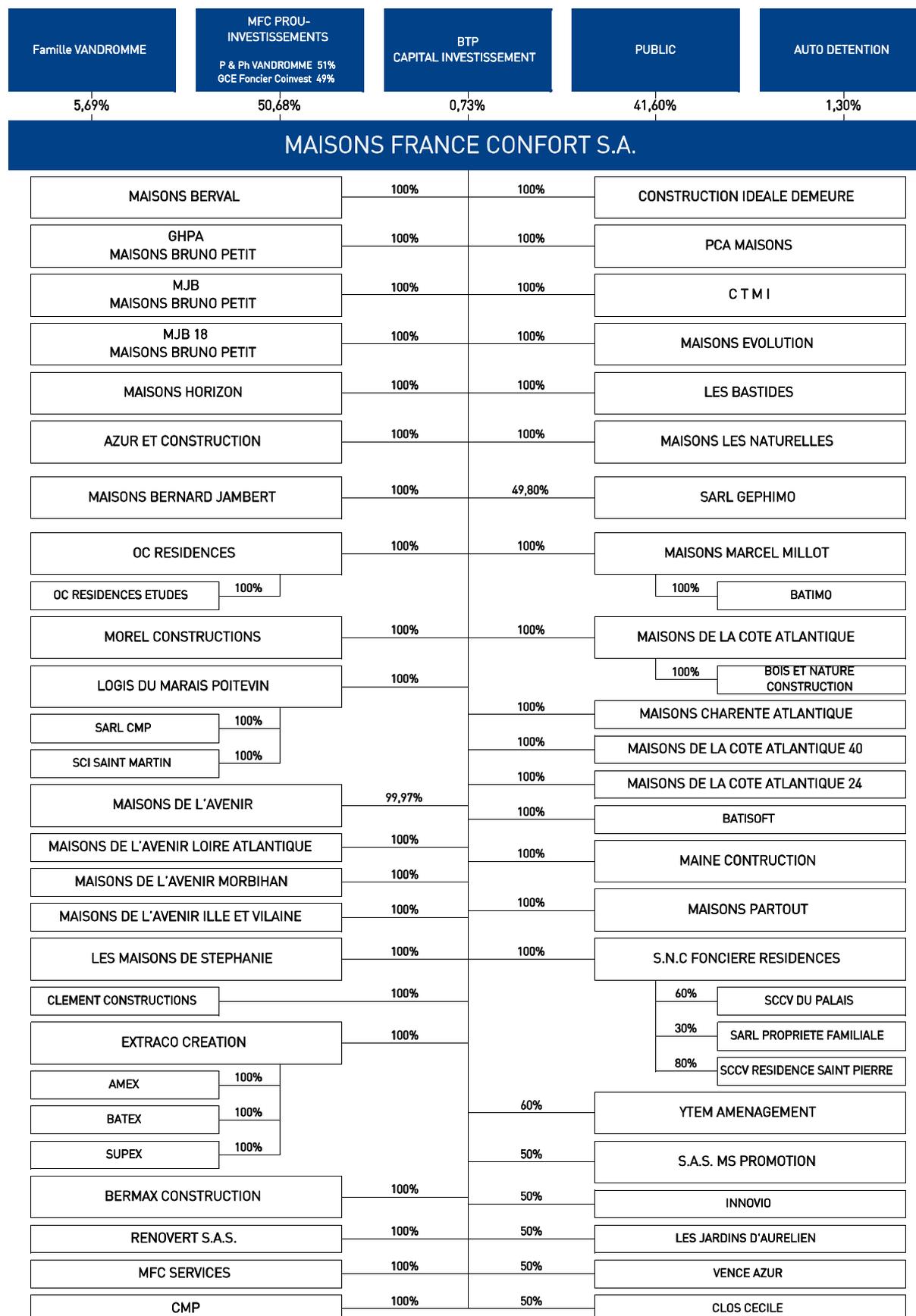
Ce document a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires.

Il peut être consulté et téléchargé sur le site [www.groupe-mfc.com](http://www.groupe-mfc.com).

<b>1. PRESENTATION DU GROUPE</b>	<b>4</b>
1.1. Organigramme au 31 mars 2015	4
1.2. Tableau des filiales	5
1.3. Historique	5
1.4. Notre métier	5
1.5. Organisation interne et moyens du Groupe	6
1.6. Schéma fonctionnel	9
<b>2. ACTIVITE</b>	<b>10</b>
2.1. Données significatives	10
2.2. Politique d'investissement	11
2.3. Activité en matière de recherche et développement	11
<b>3. MARCHE ET CONCURRENCE</b>	<b>12</b>
3.1. Le marché	12
3.2. L'offre	16
3.3. Environnement réglementaire	17
<b>4. EVOLUTION RECENTE ET PERSPECTIVES</b>	<b>18</b>
4.1. Stratégie de développement	18
4.2. Perspectives d'évolution et opportunités	19

# 1. PRESENTATION DU GROUPE

## 1.1. Organigramme au 31 mars 2015



**Sociétés co-actionnaires :**

Entité	Identité	% de participation dans des sociétés portant des programmes de promotion immobilières	Relations particulières avec la société mère
SARL Propriété Familiale	SAMI INVESTISSEMENTS	40,10%	Néant
	SOFIMPRO	29,95%	Néant
SCCV Résidence Saint Pierre	ILLO CONSEILS	20,00%	Néant
Ytem Aménagement	FONCIER CONSULT	20,00%	Néant
SAS MS Promotion	FINANCIERE SCAPRIM	50,00%	Néant
Innovio / Les Jardins d'Aurélien / Vence Azur / Le Clos Cécile	SASU DRIME	25,00%	Néant
	SARL 2R	25,00%	Néant

## 1.2. Tableau des filiales

**Données en K€**

Société	Activité	Acquisition	Chiffre d'affaires		Résultat net	
			2013	2014	2013	2014
Foncière Résidences (Groupe)	Marchand de biens		4 777	4 342	-880	-907
Maisons de l'Avenir (Groupe)	Construction	01/01/00	28 299	23 746	476	748
OC Résidences	Construction	11/07/00	21 991	22 148	1 442	1 428
Maisons Berval	Construction	01/05/01	8 950	8 629	586	473
GHPA Maisons B. Petit	Construction	01/07/02	8 241	7 063	245	45
MJB Maisons B. Petit (Groupe)	Construction	01/07/03	13 792	11 105	959	866
Maisons Horizon	Construction	01/10/04	13 518	12 072	705	377
Azur & Construction	Construction	01/04/05	9 910	7 577	141	168
Constructions Idéale Demeure	Construction	03/10/05	8 023	8 838	432	457
Maisons Côte Atlantique (Groupe)	Construction	01/01/06	56 808	58 404	3 099	3 172
Millot (Groupe)	Construction	01/10/06	7 055	7 304	135	111
PCA Maisons	Construction	01/04/07	7 839	7 411	427	258
Morel Constructions (Groupe)	Construction	01/10/07	4 776	4 284	-155	-124
C.T.MI.	Construction	01/01/08	11 596	11 249	250	186
Maisons Evolution	Construction	01/01/08	2 632	2 308	-36	-400
Les Bastides	Construction	01/07/08	3 273	3 694	98	210
Groupe Maisons B. Jambert	Construction	01/07/08	8 192	7 563	110	65
Maisons et Résidences Corbioli	Construction	01/04/10	5 430	3 535	399	140
Maisons Les Naturelles	Construction	01/07/10	11 325	9 127	366	223
Logis du Marais Poitevin	Construction	01/01/11	7 729	3 880	-458	-13
Maisons de Stéphanie (Groupe)	Construction	01/04/11	6 306	4 933	219	73
Extraco Création (Groupe)	Construction	01/07/12	31 994	27 974	1 467	746
Bermax Construction	Construction	01/01/14		8 390		254
Maine Construction	Construction	01/04/14		6 902		-76

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

## 1.3. Historique

Fondée 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. Elle 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 (4 M€ de CA en 2014) mais complémentaire à celle du secteur diffus notamment dans les zones périurbaines compte tenu de la pénurie de terrains.

Le Groupe fédère 42 marques qui couvrent 21 régions et dispose de plus de 340 agences commerciales dont 50 maisons d'exposition.

#### Les marques nationales sont :

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

#### Les marques régionales sont :

- BENOIST CONSTRUCTION
- JFR
- MAISONS DE L'AVENIR
- OC RÉSIDENCES
- MAISONS BÉVAL
- 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
- MAISONS EVOLUTION
- LES BASTIDES
- MAISONS BERNARD JAMBERT
- MARC JUNIOR
- VILLAS LA PROVENCE SAINT-MITRE
- MAISONS CONSTRUCTIONS MODERNES DE L'OUEST
- BOIS ET NATURE CONSTRUCTIONS
- MAISONS VIVRE ET BOIS
- MAISONS LES NATURELLES
- LOGIS DU MARAIS POITEVIN
- MAISONS DE STEPHANIE
- CLEMENT CONSTRUCTIONS
- EXTRACO CREATION
- AMEX
- BATEX
- BERMAX CONSTRUCTION
- MAINE CONSTRUCTION
- MCG
- MAISONS PARTOUT
- MAISONS FRANCE LITORAL

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 130 K€ TTC pour une surface habitable moyenne de 93 m<sup>2</sup>.

Pour le consommateur final, une maison individuelle en Ile-de-France ou en PACA, terrain compris, ressort généralement à 350/410 K€ (surface moyenne du terrain 550 m<sup>2</sup>), et sur le reste du territoire entre 160 et 230 K€ (surface moyenne du terrain 700 m<sup>2</sup>).

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)	<b>7,5 mois</b>
Feu vert – ouverture de chantier	<b>1,0 mois</b>
Durée du chantier (tout corps d'état)	<b>8,5 mois</b>
<b>TOTAL</b>	<b>17,0 mois</b>

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 47 % de l'activité du Groupe sur l'exercice 2014,
- 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 : 183 vendeurs à fin 2014.
- 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
Extraco Création	Haute-Normandie	100 % salariés
Bermax Construction	Charentes / Charentes Maritimes	70 % salariés
Maine Construction	Sarthe	100 % salariés

Au total, le Groupe MAISONS FRANCE CONFORT emploie 1 397 salariés au 31 décembre 2014 dont 429 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 près d'un million de pages trouvées) dans les moteurs de recherche, couplé à une forte communication, le site [www.maisons-france-confort.fr](http://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 « vieille pierre », cependant, celle-ci se fait de plus en plus rare, donc de plus en plus chère. Ainsi, le prix dans le neuf est compétitif de 30 à 40 % selon les secteurs par rapport à l'ancien. Ce phénomène s'est ralenti compte tenu des effets de la crise. Néanmoins, cette clientèle reste présente (1 % des ventes

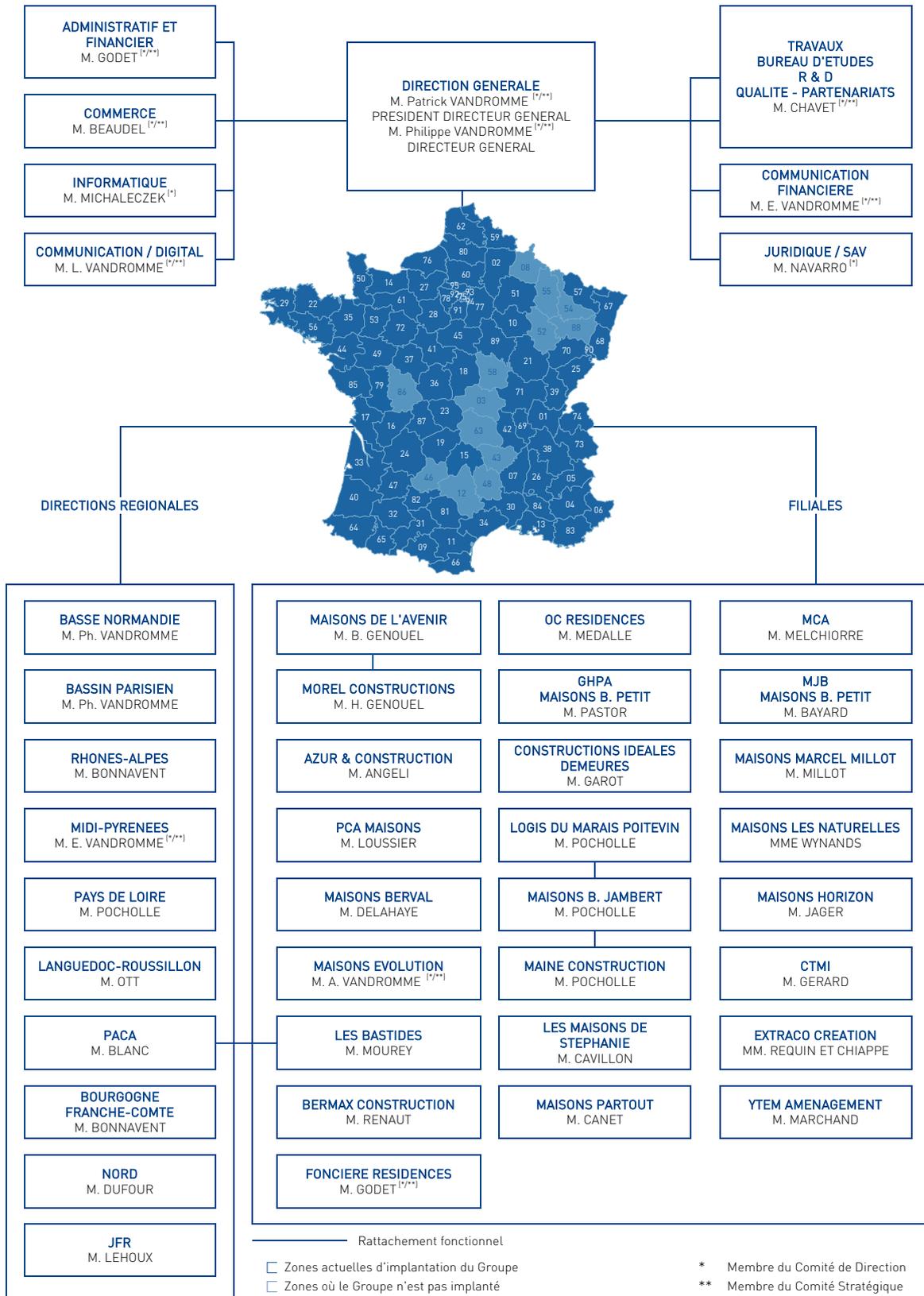
en 2012) et devrait se développer dans les prochaines années.

**1.5.3. Implantations****Biens appartenant au Groupe au 31 décembre 2014**

Les biens immobiliers d'exploitation appartenant au Groupe représentent un peu plus de 100 000 m<sup>2</sup> de terrain dont environ 20 000 m<sup>2</sup> 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)	2014	2013	2012
Evolution des commandes	5 534	5 639	6 589
Evolution des ouvertures	4 347	4 915	5 023
Evolution des en cours	3 183	3 370	3 470
Evolution des réceptions	4 605	4 993	5 955

#### Données financières

Tableau de synthèse de la rentabilité	2014	2013	2012
Chiffre d'affaires	507,1	516,5	563,4
Résultat opérationnel	16,2	20,3	28,0
Résultat financier	0,8	0,5	0,6
Résultat net	11,2	13,4	18,3
<i>dont intérêts minoritaires</i>	<i>0,1</i>	<i>0,2</i>	-

(Chiffres en M€, normes IFRS)

#### Faits marquants de l'exercice :

##### Un marché fortement déprimé en 2014

L'année 2014 s'est inscrite dans la continuité de 2013 avec un marché fortement déprimé caractérisé par une perte de confiance des ménages. Cela s'est traduit par un marché immobilier du neuf en France (hors extensions) historiquement bas, avec 267 000 ouvertures de chantiers et une baisse de 17,6% des autorisations de construire pour l'ensemble des constructeurs de maisons individuelles.

##### Chiffre d'affaires annuel en ligne avec les objectifs annoncés

Sur l'ensemble de l'année, le Groupe a livré plus de 4 000 maisons individuelles. Conformément aux objectifs annoncés, le chiffre d'affaires du Groupe MAISONS FRANCE CONFORT pour l'exercice 2014 s'élève à 507,1 M€ en retrait de 1,8% et de 4,8% à périmètre constant et maintient une rentabilité satisfaisante avec un résultat net qui s'établit à 11,2 M€.

##### Les prises de commandes de fin d'année confirment un léger redressement

Les prises de commandes à fin décembre 2014 s'élèvent à 5 534 ventes et représentent un chiffre d'affaires de 603,4 M€ HT en repli de 1,9% en nombre et de 1,1% en valeur par rapport à l'année dernière. A périmètre constant, la variation est de -4,7% en nombre et -4,5% en valeur.

Les deux derniers mois de l'année ont montré des signes de reprise de l'activité commerciale. Les mois de novembre et décembre progressent respectivement de 9,8% et 11,1% en valeur. A périmètre constant, la hausse est de 5,5% en valeur.

##### Opérations de croissance externes

En 2014, le Groupe a procédé à l'acquisition de deux sociétés qui sont venues renforcer son maillage territorial.

En janvier 2014, le Groupe a acquis 100% du capital de la société BERMAX CONSTRUCTION basée à Angoulême (16). Constructeur de maisons individuelles traditionnelles depuis plus de vingt ans, la société BERMAX CONSTRUCTION compte 2 agences sur la Charente et la Charente-Maritime et commercialise environ 80 maisons par an.

En avril 2014, le Groupe a acquis 100% du capital de la société MAINE CONSTRUCTION dont le siège social est basé au Mans (72). Créée en 1978, la société MAINE CONSTRUCTION est le leader de la construction de maisons individuelles dans le département de la Sarthe à travers deux marques : MAINE CONSTRUCTION et MCG qui bénéficient d'une excellente notoriété.

L'acquisition de la société MAINE CONSTRUCTION vient renforcer la couverture géographique du Groupe MAISONS FRANCE CONFORT permettant la mise en place de synergies sur un grand secteur Ouest qui regroupe les départements de l'Orne, la Mayenne, la Sarthe, le Maine et Loire et la Vendée.

#### Rentabilité du Groupe

Le résultat opérationnel s'établit à 16,2 M€ faisant ressortir une marge opérationnelle de 3,2% contre 3,9% l'an dernier. Hormis l'effet volume, ce résultat a été impacté par une baisse de la marge brute d'environ 1 point de base dans un contexte de marché extrêmement agressif. Cette diminution de marge a en partie été compensée par une réduction des coûts fixes.

#### Résultat financier

Le résultat financier est en progression et s'établit à 0,8 M€ contre 0,5 M€ en 2013. Cette évolution s'explique par la baisse des taux d'endettement du Groupe combinée à un taux de rémunération des placements en progression compte tenu de la maturité de certains supports de trésorerie.

#### Résultat net

Le résultat net de l'exercice s'inscrit ainsi à 11,2 M€ et représente 2,2% du chiffre d'affaires.

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

En M€ : Normes IFRS	2014	2013
Capitaux propres (part du Groupe)	133,8	129,9
Placements & disponibilités	87,6	104,0
Passif financier	41,7	37,6
Endettement net	-45,9	-66,4
Gearing	-34%	-51%

Le modèle économique du Groupe, qui génère de façon récurrente du cash, lui permet aujourd'hui de disposer d'une situation financière très solide. Ainsi, les capitaux propres s'élèvent à 133,8 millions d'euros au 31 décembre 2014, la trésorerie est de 87,6 millions d'euros et l'endettement ressort à 41,7 millions d'euros. La trésorerie nette d'endettement s'établit donc à 45,9 millions d'euros.

Sur l'exercice 2014, la trésorerie du Groupe a été impactée négativement par 2 facteurs :

- un fort BFR lié à deux phénomènes. Tout d'abord, une forte évolution du poste clients, poste clients exceptionnellement bas en 2013 compte tenu de l'impact de la modification du taux de TVA intervenue au 1er janvier 2014. L'activité du Groupe étant soumise à la TVA sur les encaissements, les créances 2013 avaient fait l'objet d'un encaissement très rapide afin d'éviter une majoration de taux pour les règlements intervenus après le 31 décembre 2013. Ce fort BFR est également expliqué par une évolution significative du poste « autres »
- une évolution de l'endettement liée au financement des opérations de croissance externe réalisées sur l'exercice.

## 2.2. Politique d'investissement

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

Postes en K€	2014	2013
Logiciels informatiques	730	444
Terrains, constructions et maisons pour exposition	2 470	1 845
Autres immobilisations (y compris immobilisations en cours)	3 191	2 415
<b>Total</b>	<b>6 391</b>	<b>4 704</b>

### Principaux investissements réalisés en 2014

- Fin de la construction du nouveau Siège Régional PACA,
- Acquisition du nouveau siège Régional Midi-Pyrénées,
- Licences du nouvel outil informatique C.A.O.
- Poursuite du renouvellement du parc informatique.

### Principaux investissements à réaliser en 2015

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 2015.

## 2.3. Activité en matière de recherche et développement

### Informatique

MAISONS FRANCE CONFORT poursuit le développement de son 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, ...).

Au cours de l'exercice, tous les modules CRM ont été réécrits en version Web et améliorés par de nouvelles fonctionnalités.

Par ailleurs, afin de poursuivre le déploiement de l'outil sur l'ensemble des filiales (10 filiales utilisatrices à ce jour), les équipes de développement ont procédé à la migration du moteur de base de données du progiciel. Ce développement essentiel concourt au redimensionnement complet de la solution pour permettre l'intégration des filiales restantes tout en garantissant fiabilité et rapidité d'exécution.

A court terme, une version adaptée au nomadisme via tablette est en cours de déploiement permettant aux équipes techniques (conducteur de travaux) de pouvoir bénéficier pleinement de l'outil directement sur chantier.

### 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 est mis en place progressivement depuis 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, Maisons Berval et Extraco Création 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 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 8<sup>ème</sup> 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 par mail à chaque client lors des phases importantes de sa construction dont à la fin de l'élévation de la maçonnerie, à la fin du second œuvre et à la livraison. Les enquêtes sont directement renseignées sur l'espace internet dédié à chaque client. Les résultats des mesures de la satisfaction des clients sont analysés pour définir de nouveaux axes de progrès. De plus, tous les ans, un institut de sondages est missionné pour contacter les clients n'ayant pas retourné l'enquête de satisfaction.

En vue d'optimiser les différentes exigences, 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 7 % 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, dans le cadre de la réglementation thermique 2012 (RT2012), a été validée par une commission ministérielle : l'agrément ministériel RT 2012 a été obtenu le 21 novembre 2013.

### Innovation

Au sein du Groupe, le département Recherche et Développement poursuit ses missions. Les maisons dont le permis de construire est déposé depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013 sont obligatoirement "basse consommation". Elles seront 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).

### - 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 CO<sub>2</sub>".

Construite à Saint-Priest (69), ville de près de 50 000 habitants située en zone périurbaine (à 13 km 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.

Le Concept MFC 2020 a été récompensé à multiples reprises par nombre de prix dont la médaille d'Or 2013 du challenge des maisons innovantes de l'Union des Maisons Françaises.

### - MFC acteur au sein de COMEPOS, Projet intégrant des Investissements d'Avenir

Maisons France Confort, en partenariat avec le CEA, le CNRS, l'INES et l'UMF, travaille sur le projet COMEPOS accompagné par l'ADEME dans le cadre du Programme Bâtiments et Ilots à Energie positive et à Bilan Carbone Minimum des Investissements d'Avenir.

COMEPOS consiste à développer un concept de maison à énergie positive tous usages avec une maîtrise des surcoûts dans le cadre de l'évolution de la réglementation à l'horizon 2020. Il a comme objectifs de :

- Réaliser les études, la simulation, la conception technologique, le monitoring et le retour d'expérience de bâtiments démonstrateurs ainsi que le développement de systèmes technologiques innovants qui y seront intégrés,
- Mettre en place ces bâtiments démonstrateurs habités qui seront réalisés sur l'ensemble du territoire français en partenariat avec un certain nombre de constructeurs adhérents à l'Union des Maisons Françaises dont Maisons France Confort et Extraco Création.

L'échantillon relativement élevé et dispersé des maisons réalisées permettra de définir les solutions réellement efficaces parmi les expérimentations réalisées en fonction des types de climat, des habitudes constructives et également des modes de vie.

## 3. MARCHE 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'Écologie, 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
2014	91,8	33,5%	35	12,8%	147	53,6%	273,9

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**

De 2003 à 2008, 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 compétitifs (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 s'est à nouveau tendu en 2012. Outre les élections présidentielles, et législatives qui ont entraîné une période d'attentisme, quatre principaux facteurs se sont cumulés :

- Le contexte économique s'est très fortement détérioré avec une croissance du PIB nulle en moyenne sur 2012,
- Le taux de chômage a continué de progresser avec un pic en fin d'année, de nombreuses annonces de plans sociaux cristallisent la demande,
- La hausse des revenus sera quasi-nulle et la confiance des ménages va sans doute rester au plus bas,
- Les banques imposent un apport personnel minimum et de solides garanties en matière d'emplois.

En 2013, l'activité immobilière a continué à baisser, tant pour les accédants que pour les investisseurs. Entre instabilité sur ses plafonds de loyers et impact psychologique négatif de la loi Alur, l'avantage fiscal Duflot n'a pas rencontré son public malgré ses 18 % de réduction d'impôts. Lors de la création de ce dispositif, il y a un an, le ministre du Logement tablait sur 40.000 ventes aux investisseurs en 2013, ce sont au final moins de 30 000 logements achetés sous ce régime.

Le logement neuf a été aussi impacté fortement par l'application au 1<sup>er</sup> janvier 2013 de la RT2012, en moyenne le prix moyen des maisons individuelles a augmenté de 8% sur toute la France avec une appropriation progressive

d'une réglementation qui n'a pas cessé de changer sur 2012.

Par contre, l'ancien a repris quelques couleurs en 2013, avec 723 000 transactions estimées, ce qui augure mécaniquement un retour de secundo-accédants sur le marché du neuf.

En 2014, le nombre de logements autorisés a été au plus bas, tant en promotion qu'en construction et ce malgré des conditions d'emprunts immobiliers très favorables. Le frein premier est la crise de confiance des ménages. L'ancien a plutôt résisté en restant sur des volumes de l'ordre de 720 000 transactions.

Devant l'urgence de la crise de production de logements, a été présenté en août 2014 un plan de relance du logement basé sur les actions suivantes :

- Renforcer le prêt à taux zéro (PTZ) sur les zones où son effet de levier est le plus grand pour les classes moyennes et modestes. Le montant de l'achat pris en compte et la quotité du prêt sont relevés, le plafond de revenu est élargi pour les classes moyennes, et le remboursement différé est allongé pour les plus modestes.
- Ouvrir le prêt à taux zéro à l'achat de logements anciens avec travaux dans certaines zones rurales pour favoriser la revitalisation des centres bourgs. Conditionné à des travaux de rénovation, il permet de mieux prendre en compte la situation de ménages qui souhaitent acquérir un logement existant et le rénover. Les modalités sont précisées dans la loi de finances pour 2015. Entrée en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2015.
- Renforcer le soutien aux ménages primo-accédants : allongement de la période durant laquelle le remboursement de PTZ est différé ; application d'une TVA à 5,5 % pour l'accession à la propriété d'un logement neuf pour les ménages modestes achetant dans les 1 300 quartiers de la politique de la ville ; création d'un abattement exceptionnel de 100 000 euros pour les donations de logements neufs aux enfants et petits-enfants, réalisées avant fin 2016.
- Renforcer le prêt à l'accession sociale (PAS). L'augmentation des plafonds de ressources pour y accéder et l'harmonisation avec le PTZ rendent le système plus simple depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2014.
- Le locatif est revu avec un nouveau dispositif : le Pinel. Les anciens dispositifs (Scellier, Duflot) ne proposaient qu'une réduction d'impôt de 13 % ou 18%. Le dispositif Pinel va plus loin et propose une réduction qui peut s'élever jusqu'à 21% du montant de l'investissement. Soit une réduction d'impôt pouvant atteindre la somme de 63 000 €. De plus, le dispositif Pinel introduit la possibilité de louer son bien à ses proches, ses ascendants ou descendants.

Pour bénéficier de la réduction d'impôt, l'investisseur doit acquérir un bien neuf et le louer pendant une période déterminée : 6, 9 ou 12 ans. La réduction d'impôt est, de lors, proportionnelle à la durée d'engagement : 12, 18 ou 21%.

Ces mesures ont été bien accueillies par les ménages, et par conséquent les professionnels, qui ont unanimement enregistré de facto un bon dernier trimestre 2014 en ventes et réservations.

Concernant la réglementation, ont été proposées 50 mesures en vue de simplifier la construction.

En effet, de nombreuses réglementations, des milliers de normes s'imposent aux bâtiments. Leur intention est louable : il s'agit d'offrir aux habitants des logements sûrs, de qualité, et respectueux de l'environnement. Mais leur empilement a transformé l'opération de rénovation ou de construction en un labyrinthe décourageant les investisseurs et les ménages. Il ne s'agit pas de diminuer les exigences de qualité, mais de mieux articuler les différentes réglementations existantes autour d'un projet de construction, de fixer des exigences de résultats et non de moyens, de mutualiser les procédures lorsque c'est possible, de réduire les risques de contentieux.

50 premières mesures de simplification de la réglementation ont ainsi été élaborées avec les professionnels. Ces mesures permettront de faire baisser les coûts de construction et de faciliter la conception des projets. Elles concernent notamment les questions de confort et d'hygiène, de sécurité incendie, de solidité, de lutte contre les termites, d'accessibilité.

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 ; cette annonce faisait partie des annonces de la nouvelle présidence (150 000 logements sociaux et 350 000 logements privés),
- un taux de natalité élevé (2 enfants en moyenne par femme) , une destructuration des ménages due à une hausse continue de divorce entraînant une nécessité de logements en plus, une hausse du solde migratoire, et des ménages Seniors à reloger,
- un pourcentage de propriétaires qui reste l'un des plus bas d'Europe, 58% 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 extrêmement bas,
- une hausse globale 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'acquérir leur logement engendrant ainsi une forte demande locative et une augmentation des loyers,
- des dépenses énergétiques très importantes dans l'ancien, estimées à 1500€ en moyenne par logement en zone urbaine et 20% de plus en zone rurale (prédominance du fuel comme énergie de chauffage),
- 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 créances douteuses et litigieuses des ménages demeurent très bas.

### 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.

La fin du plan de relance (fin 2010) et la dégradation de l'économie qui s'est poursuivie en 2011 ont à nouveau entraîné une forte baisse de la construction de maisons individuelles.

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 plébiscitée 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).

#### 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 m<sup>2</sup>.

#### 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<sup>er</sup> janvier 2011.

Cette réforme de soutien à l'accès 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<sup>er</sup> 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).

Les conditions d'attributions du prêt à taux zéro (PTZ) se sont élargies au 1<sup>er</sup> octobre 2014 sur certaines zones géographiques. Ces conditions concernent :

- le plafond du montant de l'achat, qui sera rehaussé,
- la quotité du prêt qui sera relevée,
- le plafond de revenu, qui sera augmenté,
- le remboursement différé, qui sera allongé.

Concrètement, en zone assez tendue du point de vue des prix de l'immobilier (zone B1), comme à Toulouse, un couple avec un revenu de 2 250 euros par mois qui souhaite accéder à la propriété pourra emprunter 49 000 euros à 0% d'intérêts au lieu de 43 500 euros aujourd'hui. Le remboursement sera différé de deux ans supplémentaires, de 5 ans aujourd'hui à 7 ans.

En zone moins tendue (zone B2) comme à Saint-Etienne, une famille de 3 enfants vivant avec 4 400 euros par mois pourra emprunter 53 000 euros à 0% d'intérêts sur 12 ans alors qu'aujourd'hui elle n'y a pas droit. La mensualité sur l'ensemble des prêts diminuerait de 54 euros.

En zone non tendue (zone C) comme à Alençon, une famille de 2 enfants vivant avec 2 000 euros par mois pourra emprunter 35 000 euros à 0% d'intérêts au lieu de 31 000 euros aujourd'hui. Le remboursement sera différé de neuf ans supplémentaires, de 5 ans aujourd'hui à 14 ans. La mensualité sur l'ensemble des prêts diminuerait de 24 euros.

En 2014 un décret a aménagé de manière significative les PAS et PTZ :

- Augmentation des plafonds de ressources du PTZ+ pour les zones B2 et C.
- Modification des quotités et des montants plafonds d'opération :
  - o  La quotité pour les opérations neuves (BBC 2005[1] et RT 2012[2]) en zone A est abaissée de 33 à 26 %.
  - o  Les plafonds d'opération sont augmentés dans les zones B1, B2 et C et diminués dans la zone A.
  - o  Ces plafonds sont applicables à l'Ancien (vente HLM) comme au Neuf.
- Modification des montants maximum de prêt :

- o  Les montants maximum de PTZ+ sont diminués pour la zone A et augmentés pour les zones B1, B2 et C pour les opérations dans le Neuf.
- o  Les montants maximum de prêt sont augmentés dans toutes les zones pour les opérations concernant des logements issus du parc HLM.
- Modification du seuil des tranches et des profils de remboursement de prêt :
  - o  Les seuils des montants de ressources servant à déterminer la tranche de remboursement sont abaissés en zone A, relevés en zone B2 et C et inchangés pour la zone B1.
  - o  Les profils de remboursement sont modifiés et il y a désormais 3 barèmes avec un différé.
  - o L'alignement des plafonds de ressources du PAS sur ceux du PTZ+ sera mentionné dans un arrêté à paraître et s'appliquera à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2014.

Dernières évolutions applicables le 1<sup>er</sup> octobre 2014 concernant le PTZ+ et faisant suite au discours du Premier ministre le 29 août dernier lors de la présentation du plan de relance du logement :

- modification des profils de remboursement de prêt pour les tranches 2 et 3
- modification du mode de calcul du revenu plancher pour l'éligibilité du ptz+

Pour déterminer les ressources prises en compte pour le calcul de barème, il est envisagé que le revenu plancher soit égal au montant d'opération divisé par 9 et non plus par 10.

« 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 « patronal ou 1% logement », les prêts régionaux ou départementaux, les prêts des caisses de retraite et enfin les prêts EDF et 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 Pinel.

Cette mesure a pour objectif de soutenir la construction dans les zones géographiques où la demande est la plus forte.

Incitatif fiscalement pour le particulier qui investit, ce dispositif propose aux futurs locataires, sous conditions de ressources, des loyers inférieurs au prix du marché d'environ 20 %. Pour les particuliers investisseurs, le taux de réduction de l'impôt sur le revenu, réparti sur 6, 9 ou 12 ans, est fixé à 12, 18 ou 21 % du prix d'achat du logement selon la durée d'engagement (contre 18 % avec la précédente loi Duflot).

Le bénéfice de cette nouvelle mesure est conditionné aux éléments suivants :

- Le propriétaire du bien immobilier s'engage à louer le logement nu à usage d'habitation principale pendant une durée minimale de 6, 9 ou 12 ans,
- Le logement peut désormais être loué à un ascendant ou à un descendant, ou toute personne du même foyer fiscal.
- L'engagement de location doit prendre effet dans les 12 mois qui suivent la date d'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure,
- Est autorisée deux acquisitions Pinel par an, au titre d'une même année d'imposition, dans la limite de 300 000 € par contribuable.

Le bien immobilier doit par ailleurs respecter un niveau de performance énergétique globale. La réglementation thermique actuelle correspond à la norme RT2012.

Par ailleurs, l'achèvement du bien immobilier doit intervenir dans les trente mois qui suivent la date de la déclaration d'ouverture de chantier dans le cas d'un logement acquis en l'état ou la date de l'obtention du permis de construire dans le cas d'un logement que le contribuable fait construire.

Enfin, l'application de la Loi Pinel est réservée aux logements situés dans les zones suivantes :

- Zone A bis regroupant Paris et soixante-huit communes de la proche périphérie
- Zone A pour une partie de la région parisienne et quelques villes de provinces
- Zone B1 est composée des agglomérations de plus de 250 000 habitants, de quelques villes proches de l'île de France dont le prix de l'immobilier est relativement élevé, des zones littorales et frontalières, de la Corse et des Iles.
- Zone B2 est composée des autres communes de plus de 50 000 habitants et les franges de zone B1

Pour la Zone B2, les communes sont éligibles au dispositif à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2014 sous réserve que celle-ci ait reçu un agrément du Préfet de région.

### 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.

Nous pouvons dénombrer à fin 2014 environ 1 878 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-contre) :

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

	2000	2010	2014
<b>Nombre de constructeurs</b>	<b>3 921</b>	<b>2 449</b>	<b>1 878</b>
<b>Gros Constructeurs &gt; 100</b>			
Nombre	145	120	102
Part de marché	41%	44%	45%
<b>Moyens Constructeurs</b>			
Nombre	830	660	578
Part de marché	33%	28%	39%
<b>Petits Constructeurs &lt; 20</b>			
Nombre	2 946	1 669	1 198
Part de marché	26%	28%	16%

*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 14 dernières années : la part de marché des constructeurs structurés qui réalisent + de 100 maisons est passée de 41 % à 45 %, et le nombre de petits constructeurs de - de 20 maisons est passé de 2 946 à 1 198. L'évolution réglementaire, commerciale et financière accélère ces phénomènes de concentration.

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 13 décembre 2013)

Groupe ou réseau	CA 2012 HT (M€)
MAISONS FRANCE CONFORT	563,4
GEOXIA MAISONS INDIVIDUELLES	433,4
PROCIVIS IMMOBILIER	341,7
GROUPE FOUSSE CONSTRUCTION	220,0
IGC	135,9
MAISONS BABEAU SEGUIN	123,0
MAISONS PIERRE	115,4
TRECOBAT	104,5
MAISONS LELIEVRE	58,5
MAISONS SOCOREN	50,0

#### 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 tous secteurs confondus.

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.

Avec 4 347 ouvertures de chantiers en diffus en 2014, la part de marché du Groupe représente 4,73 % du marché total national.

Sur les 80 départements où le Groupe est actuellement présent, les parts de marché des ventes se situent en moyenne à 7.25 %.

En 2014, de premières opérations ont été initiées avec des bailleurs sociaux, une vingtaine de maisons ont été commencées entre le Languedoc Roussillon et l'Ouest de la France.

Cette diversification requière un savoir-faire dans l'offre groupée dès la conception du projet.

D'autres opérations devraient voir le jour sur 2015.

### 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<sup>er</sup> novembre 2004, les constructeurs de maisons individuelles régis par la loi du 19 décembre 1990, doivent délivrer à leurs sous-traitants soit une garantie de paiement soit une délégation de paiement acceptée par le maître de l'ouvrage.

## 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 7,25 %\* sur le territoire national. La part de marché du Groupe MAISONS FRANCE CONFORT est supérieure à 8 % dans 29 départements, comprise entre 5 et 8 %\* dans 13 départements et inférieure à 5 %\* dans 32 départements.

\* Parts de marché calculées à partir des ventes nettes du Groupe de Septembre 2013 à Août 2014 par rapport aux autorisations de construire de l'année 2014

#### 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 Françaises anciennement dénommée l'UNCMI) 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.

25 croissances externes significatives ont déjà été réalisées depuis 15 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 au rachat de la société Rénovert, laquelle 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.

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

Toujours soucieux de proposer des prestations de qualité, le déploiement de la certification qualité NF Maison Rénovée (N° d'identification : NF 440) délivré par Céquami est engagé pour le premier semestre 2014. Rénovert a été la première entreprise à obtenir cette certification en 2010 pour sa première agence, qui a été renouvelée fin 2013. Cette démarche permettra au terme des audits que l'ensemble du réseau soit certifié.

Une société opérant sous la marque Rénovert agit comme contractant général, en accédant à la certification NF maison rénovée elle pourra donc accéder au label Reconnu Garant de l'Environnement (RGE) qui est attribué aux entreprises qui sont habilitées à réaliser des travaux d'économies d'énergie en rénovation. Elles pourront accorder à leurs clients les aides de l'Etat, telles que : le Crédit d'impôt de développement durable (CIDD), l'éco-prêt à taux zéro (Eco-PTZ) ou la prime exceptionnelle en rénovation. Le label RGE est obligatoire pour qu'une entreprise puisse accorder ces aides à ses clients depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2014.

## 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 prêtes 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 2014

(M€)	COMMANDES 2014*	COMMANDES 2013*	VARIA- TION
En nombre	5 534	5 639	-1,9%
En valeur HT	603,4	609,9	-1,1%

\* commandes enregistrées avant annulation

Compte tenu des prises de commandes 2014 et 2015, du chiffre d'affaires généré par l'activité rénovation et des actions initiées afin de réduire le taux d'annulation et les délais de construction, le Groupe prévoit une stabilité de la production en 2015. A celle-ci, s'ajoutera la production liée aux opérations de croissance externe réalisées en 2015.

Le Groupe poursuit également la mise en place avec succès ses relais de croissance :

- L'activité rénovation progresse régulièrement avec une concentration de l'activité sur les extensions, agrandissements de maisons et les travaux liés aux économies d'énergie. Le montant moyen par affaire atteint 45 K€ HT.
- L'offre groupée présente de bonnes perspectives. En 2015, une quarantaine de lots seront livrés à des bailleurs sociaux dans le Languedoc Roussillon et dans l'Ouest.
- MFC Services, entité de courtage immobilier lancée courant 2014, permet d'accompagner les clients dans leurs recherches de financement.
- Enfin, en janvier 2015, le Groupe a annoncé une prise de participation dans une société d'aménagement foncier en région Rhône Alpes.



<b>1. RAPPORT EN MATIERE ORDINAIRE</b>	<b>22</b>
1.1. Activité et résultat du Groupe sur l'exercice écoulé	22
1.2. Activité des filiales	25
1.3. Activité propre de la société MAISONS FRANCE CONFORT S.A.	26
1.4. Conséquences sociales et environnementales de l'activité	27
1.5. Approbation et affectation du résultat	31
1.6. Capital de la société	31
1.7. Conseil d'administration et mandataires sociaux	33
1.8. Politique en matière de gouvernement d'entreprise	37
<b>2. RAPPORT SUR L'ORDRE DU JOUR EN MATIERE EXTRAORDINAIRE</b>	<b>37</b>
2.1. Autorisation de réduction de capital (renouvellement)	37
2.2. Délégation de compétence en vue d'augmenter le capital social par incorporation de réserves, bénéfices ou primes (renouvellement)	37
2.3. Autorisation donnée au conseil d'administration pour augmenter le capital social dans la limite de 10 % en vue de rémunérer des apports en nature de titres ou de valeurs mobilières (renouvellement)	38
2.4. Décisions à prendre à la suite de l'instauration d'un droit de vote double légal par la loi n° 2014 - 384 du 29 mars 2014 ; rejet de la mesure et confirmation de la règle statutaire selon laquelle à une action est attachée une seule voix	38
2.5. Modification de l'article 9 des statuts	38
2.6. Modification de la durée des mandats des administrateurs	38
<b>3. RESULTATS DE LA SOCIETE MAISONS FRANCE CONFORT S.A. AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES</b>	<b>39</b>
<b>4. RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS REGLEMENTES</b>	<b>40</b>
<b>5. RAPPORT DE L'ORGANISME TIERS INDEPENDANT SUR LES INFORMATIONS SOCIALES, ENVIRONNEMENTALES ET SOCIETALES CONSOLIDEES FIGURANT DANS LE RAPPORT DE GESTION</b>	<b>41</b>

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 rendre compte de notre gestion durant l'exercice écoulé, soumettre à votre approbation les comptes de l'exercice 2014 et vous exposer la situation de la société, de son Groupe et ses perspectives d'évolution.

Les comptes annuels de l'exercice 2014 sont présentés, comme chaque année, à la fois pour le groupe MAISONS FRANCE CONFORT (comptes consolidés) et pour la société mère, MAISONS FRANCE CONFORT S.A.

Les comptes consolidés ont été arrêtés selon le référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, les comptes de MAISONS FRANCE CONFORT S.A. selon les règles et principes comptables applicables en France.

Les comptes ont été arrêtés par le Conseil d'Administration de Maisons France Confort S.A. du 18 mars 2015.

Les éléments survenus depuis le 31 décembre 2014 sont présentés dans ce chapitre.

## 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

##### Un marché fortement déprimé en 2014

L'année 2014 s'est inscrite dans la continuité de 2013 avec un marché fortement déprimé caractérisé par une perte de confiance des ménages. Cela s'est traduit par un marché immobilier du neuf en France (hors extensions) historiquement bas, avec 267 000 ouvertures de chantiers et une baisse de 17,6% des autorisations de construire pour l'ensemble des constructeurs de maisons individuelles.

##### Chiffre d'affaires annuel en ligne avec les objectifs annoncés

Sur l'ensemble de l'année, le Groupe a livré plus de 4 000 maisons individuelles. Conformément aux objectifs annoncés, le chiffre d'affaires du Groupe MAISONS FRANCE CONFORT pour l'exercice 2014 s'élève à 507,1 M€ en retrait de 1,8% et de 4,8% à périmètre constant et maintient une rentabilité satisfaisante avec un résultat net qui s'établit à 11,2 M€.

##### Les prises de commandes de fin d'année confirment un léger redressement

Les prises de commandes à fin décembre 2014 s'élèvent à 5 534 ventes et représentent un chiffre d'affaires de 603,4 M€ HT en repli de 1,9% en nombre et de 1,1% en valeur par rapport à l'année dernière. A périmètre constant, la variation est de -4,7% en nombre et -4,5% en valeur.

Les deux derniers mois de l'année ont montré des signes de reprise de l'activité commerciale. Les mois de novembre et décembre progressent respectivement de 9,8% et 11,1% en valeur. A périmètre constant, la hausse est de 5,5% en valeur.

##### Opérations de croissance externes

En 2014, le Groupe a procédé à l'acquisition de deux sociétés qui sont venues renforcer son maillage territorial.

En janvier 2014, le Groupe a acquis 100% du capital de la société BERMAX CONSTRUCTION basée à Angoulême (16).

Constructeur de maisons individuelles traditionnelles depuis plus de vingt ans, la société BERMAX CONSTRUCTION compte 2 agences sur la Charente et la Charente-Maritime et commercialise environ 80 maisons par an.

En avril 2014, le Groupe a acquis 100% du capital de la société MAINE CONSTRUCTION dont le siège social est basé au Mans (72). Créée en 1978, la société MAINE CONSTRUCTION est le leader de la construction de maisons individuelles dans le département de la Sarthe à travers deux marques : MAINE CONSTRUCTION et MCG qui bénéficient d'une excellente notoriété.

L'acquisition de la société MAINE CONSTRUCTION vient renforcer la couverture géographique du Groupe MAISONS FRANCE CONFORT permettant la mise en place de synergies sur un grand secteur Ouest qui regroupe les départements de l'Orne, la Mayenne, la Sarthe, le Maine et Loire et la Vendée.

#### 1.1.2. Périmètre de consolidation

Le Groupe dont nous vous décrivons l'activité intègre les sociétés suivantes au 31 décembre 2014 :

Raison sociale	Activité	Date d'intégration
Maisons France Confort S.A.	Construction	Société Mère
Maisons de l'Avenir	Construction	01/01/2000
Maisons de l'Avenir Loire Atl.	Construction	27/12/2002
Maisons de l'Avenir Ille et Vilaine	Construction	09/12/2005
Maisons de l'Avenir Morbihan	Construction	20/12/2005
OC Résidences	Construction	11/07/2000
OC Résidences Etudes	Bureau d'études	21/11/2007
Maisons BERTAL	Construction	11/05/2001
GHPA (Bruno Petit)	Construction	11/07/2002
MJB (Bruno Petit)	Construction	11/07/2003
MJB 18 (Bruno Petit)	Construction	06/09/2004
Maisons Horizon	Construction	01/10/2004
Azur et construction	Construction	01/04/2005
Constructions Idéale Demeure	Construction	01/10/2005
Maisons de la Côte Atlantique	Construction	01/01/2006
Maisons Charentes Atlantique	Construction	01/01/2006
Maisons Marcel MILLOT	Construction	01/10/2006
Maisons Côte Atlantique 40	Construction	24/10/2006
Maisons Côte Atlantique 24	Construction	12/02/2007
Bati Soft Aquitaine	Construction	01/01/2006
Bois et Nature Constructions	Construction	09/06/2010
PCA Maisons	Construction	01/04/2007
Morel Constructions	Construction	01/10/2007

Raison sociale	Activité	Date d'intégration
Batimo	Construction	01/10/2006
C.T.M.I.	Construction	01/01/2008
Maisons Evolution	Construction	01/01/2008
Les Bastides	Construction	01/07/2008
Maisons Bernard Jambert	Construction	01/07/2008
Maisons et Résidences Corbioli	Construction	01/04/2010
TM2C	Construction	01/04/2010
Maisons Les Naturelles	Construction	01/07/2010
Logis du Marais Poitevin	Construction	01/01/2011
CMP	Construction	01/01/2011
Les Maisons de Stéphanie	Construction	01/04/2011
Clément Constructions	Construction	01/04/2011
Extraco Création	Construction	01/07/2012
Batex	Construction	01/07/2012
Bermax Construction	Construction	01/01/2014
Maine Construction	Construction	01/04/2014
Rénovert	Rénovation	01/05/2010
S.A.R.L. GEPHIMO	Prom. Immobilière	01/01/2000
Foncière Résidences	Prom. Immob. March. de biens	02/04/2001
S.A.R.L. Propriété Familiale	Prom. Immobilière	01/06/2006
SCCV Résidence Saint Pierre	Prom. Immobilière	01/11/2011
SCCV du Palais	Prom. Immobilière	01/01/2010
MS Promotion	Prom. Immobilière	01/07/2011
Amex	Prom. Immobilière	01/07/2012
SCCV Gaia	Prom. Immobilière	01/01/2014
Les Portes du Bugey	Prom. Immobilière	01/01/2014
La Garonnette	Prom. Immobilière	01/01/2014
Le Victoria	Prom. Immobilière	31/12/2014
Clos Cécile	Prom. Immobilière	31/12/2014
Vence Azur	Prom. Immobilière	01/01/2014
Ytem Aménagement	Prom. Immobilière	01/01/2015
CMP	Agence immobilière	01/07/2012
Supex	Prestations services	01/07/2012
SCI Saint Martin	Loc. Immob.	01/01/2011
Innovio	Prom. Immob.	01/07/2013
Les Jardins d'Aurélien	Prom. Immob.	01/07/2013
MFC Services	Prest. de services	01/07/2013
GMFC	Serv. administratifs	31/12/2014

### 1.1.3. Analyse et commentaires sur les comptes consolidés de l'exercice 2014

#### Faits marquants ayant un impact sur les comptes consolidés de l'exercice 2014

##### Evolution du périmètre de consolidation

Sur l'exercice 2014, le Groupe a réalisé les prises de participation suivantes :

- 100 % de la société Bermax Construction basée à Angoulême (16). Cette société fait l'objet d'une consolidation à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2014.
- 100 % de la société Maine Construction basée au Mans (72). Cette société fait l'objet d'une consolidation à compter du 1<sup>er</sup> avril 2014.
- 60% de la société Ytem Aménagement, société d'aménagement foncier située en région Rhône Alpes. Cette structure fait l'objet d'une consolidation à compter du 31 décembre 2014.

La société Maisons France Confort S.A. a également réalisé trois prises de participation à hauteur de 50% dans le capital de la société SARL Vence Azur, 33,33% dans le capital de la société SARL La Garonnette et 50% dans le capital de la société SARL Clos Cécile. Ces trois sociétés ont pour objet la réalisation de programmes de promotion immobilière en région Provence Alpes Côte d'Azur.

Enfin, la société Maisons et Résidences Corbioli a réalisé une prise de participation à hauteur de 50% dans le capital de la SCCV Les Portes du Bugey. Cette société a été créée pour porter un programme de promotion immobilière dans le département de l'Ain.

#### Changement de méthode comptable

En 2014, le Groupe n'a pas procédé à des changements de méthodes comptables, en dehors des obligations IFRS applicables à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2014.

#### Changement d'estimation

En 2014, le Groupe n'a procédé à aucun changement d'estimation.

#### Résultats de l'exercice

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

(montants en M€)	2014	2013	Variation	
			M€	%
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>507,1</b>	<b>516,5</b>	<b>-9,4</b>	<b>-1,8%</b>
Résultat opérationnel	16,2	20,3	-4,1	-20,2%
Résultat financier	0,8	0,5	0,3	55,9%
<b>Résultat net</b>	<b>11,2</b>	<b>13,4</b>	<b>-2,2</b>	<b>-16,7%</b>
<i>Part groupe</i>	<i>11,1</i>	<i>13,2</i>	<i>-2,1</i>	<i>-16,2%</i>
<i>Part minoritaires</i>	<i>0,1</i>	<i>0,2</i>	<i>-0,1</i>	<i>-50,0%</i>

Le chiffre d'affaires 2014 du Groupe MAISONS FRANCE CONFORT s'établit à 507,1 M€ en repli de 1,8%.

Cette variation intègre les deux dernières acquisitions du Groupe sur l'exercice 2014 (BERMAX CONSTRUCTION consolidée à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2014 et MAINE CONSTRUCTION consolidée à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2014). A périmètre constant, l'activité évolue de -4,8%.

Le résultat opérationnel s'établit à 16,2 M€ faisant ressortir une marge opérationnelle de 3,2% contre 3,9% l'an dernier. Hormis l'effet volume, ce résultat a été impacté par une baisse de la marge brute d'environ 1 point de base dans un contexte de marché extrêmement agressif. Cette diminution de marge a en partie été compensée par une réduction des coûts fixes.

Le résultat financier est en progression et s'établit à 0,8 M€ contre 0,5 M€ en 2013. Cette évolution s'explique par la baisse des taux d'endettement du Groupe combinée à un taux de rémunération des placements en progression compte tenu de la maturité de certains supports de trésorerie.

Le résultat net de l'exercice s'inscrit ainsi à 11,2 M€ et représente 2,2% du chiffre d'affaires.

## Structure financière du Groupe

Le bilan consolidé simplifié du Groupe se résume comme suit :

(montants en M€)	2014	2013
Actifs non courants	89,0	79,9
Stocks	24,4	23,6
Créances clients et autres créances	114,1	100,5
Trésorerie	87,6	104,1
<b>Total actif</b>	<b>315,1</b>	<b>308,1</b>
Capitaux propres	133,8	129,9
Intérêts minoritaires	0,8	0,6
Passifs non courants	21,3	20,9
Passifs courants	159,2	156,7
<b>Total passif</b>	<b>315,1</b>	<b>308,1</b>

Le poste actifs non courants évolue de 9,1 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 4,9 M€,
- de la variation du poste immobilisations liée aux investissements de l'exercice (3,6 M€).

Les créances de l'actif circulant s'établissent à 114,1 M€ en augmentation de 13,5%. Cette évolution positive du poste malgré la baisse de l'activité est principalement liée à :

- Un poste client exceptionnellement bas en 2013 compte tenu de l'impact de la modification du taux de TVA intervenue au 1<sup>er</sup> janvier 2014. L'activité du Groupe étant soumise à la TVA sur les encaissements, les créances 2013 avaient fait l'objet d'un encaissement très rapide afin d'éviter une majoration de taux pour les règlements intervenus après le 31 décembre 2013.
- Une évolution significative du poste « autres créances » dans le cadre du développement de l'activité foncière du Groupe.

La trésorerie active du Groupe s'établit à 87,6 M€ et l'endettement net du Groupe, qui reste négatif, évolue comme suit :

(montants en M€)	2014	2013
Passifs financiers - part à plus d'un an	21,3	20,0
Passifs financiers à court-terme	20,4	17,6
<b>Endettement brut</b>	<b>41,7</b>	<b>37,6</b>
Trésorerie active	-87,6	-104,1
<b>Endettement net</b>	<b>-45,9</b>	<b>-66,5</b>

L'augmentation de l'endettement brut provient des nouveaux emprunts contractés par le Groupe dans le cadre des opérations de croissance externe réalisées sur l'exercice.

Les passifs courants s'établissent à 158,2 M€, stables par rapport à 2013 en cohérence avec la variation de l'activité.

Nous vous demanderons d'approuver ces comptes.

### 1.1.4. Progrès réalisés et les difficultés rencontrées

Durant l'année 2014, le Groupe a poursuivi la mise à jour de ses catalogues régionaux afin de répondre aux exigences de la nouvelle réglementation thermique 2012 tout en restant compatible avec les contraintes budgétaires des clients.

Le Groupe poursuit par ailleurs la mise en place de relais de croissance. Ainsi, l'activité rénovation enregistre à fin décembre des prises de commandes d'environ 10 M€, validant ainsi l'objectif annuel fixé.

### 1.1.5. Activité en matière de recherche et de développement

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

En 2014, Maisons France Confort, en partenariat avec le CEA, le CNRS, l'INES et l'UMF, continue de travailler sur le projet COMEPOS accompagné par l'ADEME dans le cadre du Programme Bâtiments et Ilots à Energie positive et à Bilan Carbone Minimum des Investissements d'Avenir.

COMEPOS consiste à développer un concept de maison à énergie positive tous usages avec une maîtrise des surcoûts dans le cadre de l'évolution de la réglementation à l'horizon 2020. Il a comme objectifs de :

- Réaliser les études, la simulation, la conception technologique, le monitoring et le retour d'expérience de bâtiments démonstrateurs ainsi que le développement de systèmes technologiques innovants qui y seront intégrés,
- Mettre en place ces bâtiments démonstrateurs habités qui seront réalisés sur l'ensemble du territoire français en partenariat avec un certain nombre de constructeurs adhérents à l'Union des Maisons Françaises dont Maisons France Confort S.A. et Extraco Création.

L'échantillon relativement élevé et dispersé des maisons réalisées permettra de définir les solutions réellement efficaces parmi les expérimentations réalisées en fonction des types de climat, des habitudes constructives et également des modes de vie.

### 1.1.6. Événements importants depuis la clôture

Le 15 janvier 2015, Maisons France Confort S.A. a acquis la totalité des titres composant le capital de la société Maisons Partout, basée à Aurillac (15). Constructeur de maisons individuelles traditionnelles depuis plus de vingt-cinq ans, cette société commercialise environ 80 maisons par an sur les départements du Cantal (15), du Lot (46) et de la Corrèze (19). Elle emploie 12 personnes et réalise un chiffre d'affaires d'environ 8 M€.

Le 18 février 2015, Maisons France Confort a cédé sa filiale Maisons et Résidences Corbioli. Le prix de cette cession couvre intégralement le montant des actifs détenus par le Groupe.

### 1.1.7. Evolutions et perspectives d'avenir

Compte tenu des prises de commandes 2014 et 2015, du chiffre d'affaires généré par l'activité rénovation et des actions initiées afin de réduire le taux d'annulation et les délais de construction, le Groupe prévoit une stabilité de la production en 2015. A celle-ci, s'ajoutera la production liée aux opérations de croissance externe réalisées en 2015.

Le Groupe poursuit également la mise en place avec succès ses relais de croissance :

- L'activité rénovation progresse régulièrement avec une concentration de l'activité sur les extensions, agrandissements de maisons et les travaux liés aux économies d'énergie. Le montant moyen par affaire atteint 45 K€ HT.
- L'offre groupée présente de bonnes perspectives. En 2015, une quarantaine de lots seront livrés à des bailleurs sociaux dans le Languedoc Roussillon et dans l'Ouest.
- MFC Services, entité de courtage immobilier lancée courant 2014, permet d'accompagner les clients dans leurs recherches de financement.
- Enfin, en janvier 2015, le Groupe a annoncé une prise de participation dans une société d'aménagement foncier en région Rhône Alpes.

## 1.2. Activité des filiales

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

Dénomination	Forme	Détenion		C.A. 2014	Résultat courant 2014		Résultat net 2014	Note	
		%	Lien						
MAISONS DE L'AVENIR	S.A.S.	99,97%	Directe	6 547	-25,9%	346	91,7%	271	>100%
MAISONS DE L'AVENIR LOIRE ATLANTIQUE	S.A.S.	99,97%	Directe	5 929	-23,2%	186	-42,0%	178	-40,9%
MAISONS DE L'AVENIR ILLE ET VILLAINE	S.A.S.	99,97%	Directe	7 510	9,6%	653	>100%	462	>100%
MAISONS DE L'AVENIR MORBIHAN	S.A.S.	99,97%	Directe	4 694	-13,4%	-198	<-100%	-170	<-100%
OC RESIDENCES	S.A.S.	99,96%	Directe	22 162	0,7%	2 184	-0,5%	1 431	-0,3%
OC RESIDENCES ETUDES	S.A.R.L.	99,96%	Indirecte (100 % OC Résidences)	417	-9,3%	-14	-219,6%	3	-58,1%
MAISONS BERVAL	S.A.S.	99,97%	Directe	8 629	-3,6%	719	-20,9%	475	-18,9%
GHPA	S.A.S.	100,00%	Directe	7 063	-14,3%	36	-89,7%	46	-81,1%
MJB	S.A.S.	100,00%	Directe	6 975	-20,6%	803	6,0%	571	8,1%
MJB 18	S.A.S.	100,00%	Directe	4 150	-18,1%	452	-29,3%	319	-26,3%
MAISONS HORIZON	S.A.S.	100,00%	Directe	12 072	-10,7%	570	-47,6%	378	-46,6%
AZUR & CONSTRUCTION	S.A.S.	100,00%	Directe	7 577	-23,5%	349	>100%	171	19,0%
CONSTRUCTIONS IDEALE DEMEURE	S.A.S.	100,00%	Directe	8 838	10,2%	668	3,4%	457	5,3%
FONCIERE RESIDENCES	S.N.C.	100,00%	Directe (99 %) Indirecte (1 % MJB)	4 342	-9,1%	-1 407	3,0%	-1 417	2,3%
PROPRIETE FAMILIALE	S.A.R.L.	30,00%	Indirecte (30% FONCIERE RESIDENCES)	0	N/A	7	-87,7%	7	-88,0%
SCCV DU PALAIS	S.A.R.L.	60,00%	Indirecte (60 % FONCIERE RESIDENCES)	0	N/A	-14	<-100%	-14	<-100%
SCCV RESIDENCE SAINT PIERRE	S.C.C.V.	80,00%	Indirecte (80 % FONCIERE RESIDENCES)	0	N/A	0	N/A	0	N/A
GEPHIMO	S.A.R.L.	49,80%	Directe	257	-90,6%	-25	<-100%	-29	<-100%
MAISONS DE LA COTE ATLANTIQUE	S.A.S.	100,00%	Directe	32 014	2,8%	3 166	-3,7%	2 102	-0,8%
MAISONS CHARENTE ATLANTIQUE	S.A.S.	100,00%	Directe	7 115	-1,9%	627	4,5%	436	7,5%
MAISONS DE LA COTE ATLANTIQUE 40	S.A.S.	100,00%	Directe	9 647	3,8%	826	4,0%	579	7,7%
MAISONS DE LA COTE ATLANTIQUE 24	S.A.S.	100,00%	Directe	5 278	-18,7%	-296	<-100%	-260	<-100%
BATISOFT	S.A.R.L.	100,00%	Directe	4 631	45,7%	141	>100%	170	>100%
BOIS ET NATURE CONSTRUCTIONS	S.A.R.L.	100,00%	Indirecte (100 % MCA)	1 440	-3,5%	134	>100%	101	>100%
MILLOT SAS	S.A.S.	100,00%	Directe	6 880	3,0%	125	-26,2%	124	17,1%
BATIMO	S.A.R.L.	100,00%	Indirecte (100 % MILLOT)	761	5,3%	-8	<-100%	7	>100%
PCA MAISONS	S.A.S.	100,00%	Directe	7 411	-5,5%	341	-44,5%	260	-39,2%
MOREL CONSTRUCTIONS	S.A.S.	100,00%	Directe	4 284	-10,3%	-233	16,7%	-205	19,2%
CTMI	S.A.S.	100,00%	Directe	11 249	-3,0%	274	-27,4%	187	-24,3%
MAISONS EVOLUTION	S.A.S.	100,00%	Directe	2 308	-12,3%	-601	<-100%	-616	<-100%
LES BASTIDES	S.A.S.	100,00%	Directe	3 694	12,8%	294	48,2%	212	>100%
MAISONS B. JAMBERT	S.A.S.	100,00%	Directe	7 563	-7,7%	51	-70,6%	67	-17,5%
MAISONS & RES. CORBIOLI	S.A.S.	50,10%	Directe	2 627	-44,4%	108	-86,2%	96	-74,7%
TM2C	S.A.R.L.	50,10%	Indirecte (100 % M&R CORBIOLI)	1 178	-2,2%	0	<-100%	11	-86,9%
RENOVERT	S.A.S.	100,00%	Directe	561	>100%	481	>100%	481	>100%
MAISONS LES NATURELLES	S.A.S.	100,00%	Directe	9 127	-19,4%	290	-44,9%	226	-38,3%

Dénomination	Forme	Détenion		C.A. 2014	Résultat courant 2014		Résultat net 2014		Note
		%	Lien						
LOGIS DU MARAIS POITEVIN	S.A.S.	100,00%	Directe	3 880	-49,9%	5	>100%	0	>100%
CMP	S.A.R.L.	100,00%	Indirecte (100 % LMP)	0	-100,0%	-5	95,5%	-5	95,5%
SCI SAINT MARTIN	S.C.I.	100,00%	Indirecte (100 % LMP)	38	-26,3%	12	-52,2%	12	-52,2%
MAISONS DE STEPHANIE	S.A.S.	100,00%	Directe	4 212	-14,7%	14	-96,7%	31	-91,7%
CLEMENT CONSTRUCTIONS	S.A.R.L.	100,00%	Directe	994	-41,4%	78	-50,2%	45	-53,9%
EXTRACO CREATION	S.A.S.	100,00%	Directe	25 800	-14,5%	1 090	-37,8%	752	-38,7%
BATEX	E.U.R.L.	100,00%	Indirecte (100 % EXTRACO)	1 842	0,5%	-3	<-100%	26	-82,1%
AMEX	E.U.R.L.	100,00%	Indirecte (100 % EXTRACO)	1 014	17,2%	-78	<-100%	-74	<-100%
C.M.P.	S.A.R.L.	100,00%	Directe	2 666	-25,2%	-409	<-100%	-399	<-100%
SUPEX	E.U.R.L.	100,00%	Indirecte (100 % EXTRACO)	945	-6,6%	-17	<-100%	13	-86,2%
MS PROMOTION	S.A.S.	50,00%	Directe	0	-100,0%	0	-100,0%	0	-100,0%
BERMAX CONSTRUCTION	S.A.S.	100,00%	Directe	8 390	N/A	711	N/A	499	N/A (1)
MAINE CONSTRUCTION	S.A.S.	100,00%	Directe	6 902	N/A	-134	N/A	-122	N/A (1)
SCCV GAIA	SCCV	25,00%	Indirecte (50 % M&R CORBIOLI)	3 773	N/A	293	>100%	195	>100% (1)
LES PORTES DU BUGEY	SCCV	25,00%	Indirecte (50 % M&R CORBIOLI)	520	N/A	34	N/A	22	N/A (1)
YTEM AMÉNAGEMENT	S.A.S.	60,00%	Directe	0	N/A	0	N/A	0	N/A (1)
LE VICTORIA	S.A.S.	0,01%	Directe	0	N/A	0	N/A	0	N/A (2)
CLOS CÉCILE	S.A.R.L.	50,00%	Directe	0	N/A	0	N/A	0	N/A (2)
VENCE AZUR	S.A.R.L.	50,00%	Directe	0	N/A	0	N/A	0	N/A (2)
LA GARONNETTE	S.A.R.L.	33,33%	Directe	0	N/A	-1	N/A	-1	N/A (2)
INNOVIO	S.A.R.L.	100,00%	Directe	0	N/A	0	N/A	0	N/A (2)
LES JARDINS D'AURÉLIEN	S.A.R.L.	50,00%	Directe	0	N/A	0	N/A	0	N/A (2)
MFC SERVICES	S.A.S.	100,00%	Directe	91	N/A	74	>100%	50	>100%
GMFC	S.A.S.	100,00%	Directe	0	N/A	0	N/A	0	N/A (3)

(1) Intégration dans les comptes consolidés au cours de l'exercice 2014.

(2) Sociétés créées spécifiquement pour un projet de promotion immobilière sans activité commerciale sur l'exercice.

(3) Société créée en 2014 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 2014

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

(montants en M€)	2014	2013	Variation	
			M€	%
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>236,2</b>	<b>237,0</b>	<b>-0,8</b>	<b>-0,3%</b>
Résultat d'exploitation	3,0	4,0	-0,9	-23,5%
Résultat financier	8,7	15,0	-6,3	-42,0%
Résultat cour. avant impôts	11,8	19,0	-7,2	-37,8%
<b>Résultat net</b>	<b>11,2</b>	<b>17,7</b>	<b>-6,5</b>	<b>-36,8%</b>

La société MAISONS FRANCE CONFORT dont nous vous demandons d'approuver les comptes sociaux, a réalisé un chiffre d'affaires de 236,2 M€ contre 237,0 M€ en 2013 soit un repli de 0,3 %.

Le résultat d'exploitation s'établit à 3,0 M€ soit une baisse par rapport à l'année 2013 de 23,5 %.

Cette baisse sensible du résultat d'exploitation s'explique par une baisse de la marge brute liée au contexte économique et aux actions commerciales consenties dans une période extrêmement concurrentielle,

L'évolution du résultat financier se décompose comme suit :

(montants en M€)	2014	2013
Dividendes perçus des filiales	10,2	15,4
Produits fin. sur placements	0,8	1,0
Activité sur contrat de liquidité	0,0	0,0
Escomptes obtenus	0,8	1,0
<b>Produits financiers</b>	<b>11,8</b>	<b>17,3</b>
Charges fin. sur endettement	0,7	0,9
Activité sur contrat de liquidité	0,0	0,0
Autres frais financiers Groupe	0,9	0,0
Provision dépréciation titres	1,4	1,5
<b>Charges financières</b>	<b>3,1</b>	<b>2,3</b>
<b>Résultat financier</b>	<b>8,7</b>	<b>15,0</b>

L'évolution des dividendes perçus provient de la baisse des résultats des filiales constatée sur l'année 2013 (baisse de la production de l'ordre de 8 %).

Une provision pour dépréciation des titres de la société FONCIERE RESIDENCES d'un montant de 1 417 K€ a été comptabilisée pour tenir compte de la quote-part de situation nette grevée par un résultat 2014 déficitaire.

Après une charge d'impôt société de 0,2 M€, la société réalise un résultat net de 11,2 M€ contre 17,7 M€ en 2013.

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

(montants en M€)	2014	2013
Actifs non courants	141,0	125,2
Stocks	0,5	1,3
Créances clients et autres créances	171,6	164,6
Trésorerie	36,3	45,8
<b>Total actif</b>	<b>349,4</b>	<b>337,0</b>
Capitaux propres	124,0	119,6
Provisions	4,3	4,2
Emprunts et dettes financières	35,8	31,5
Avances et acomptes reçues sur cmdes	104,4	106,4
Dettes d'exploitation	80,9	75,3
<b>Total passif</b>	<b>349,4</b>	<b>337,0</b>

Le poste actifs non courants augmente de 15,8 M€ sur l'exercice. Cette évolution provient principalement de l'évolution du poste « Immobilisations financières » liée aux opérations de croissance externe réalisées sur l'exercice.

Les créances de l'actif circulant s'établissent à 171,6 M€ en augmentation de 4,2%. Cette évolution positive du poste malgré la baisse de l'activité est principalement liée à :

- Un poste client exceptionnellement bas en 2013 compte tenu de l'impact de la modification du taux de TVA intervenue au 1<sup>er</sup> janvier 2014. L'activité de la société étant soumise à la TVA sur les encaissements, les créances 2013 avaient fait l'objet d'un encaissement très rapide afin d'éviter une majoration de taux pour les règlements intervenus après le 31 décembre 2013.
- Une évolution significative du poste « autres créances » dans le cadre du développement de l'activité foncière du Groupe.

La trésorerie active reste largement positive et s'établit à 36,3 M€. La trésorerie nette d'endettement est positive et s'établit à 0,5 M€ contre 14,3 M€ en 2013. Cette évolution est principalement liée :

- à la variation négative du BFR générée par l'augmentation du poste clients comme indiqué précédemment,
- aux nouveaux emprunts contractés par la société dans le cadre des opérations de croissance externe réalisées sur l'exercice.

La structure de bilan reste saine avec des capitaux propres de fin d'exercice qui s'élèvent à 124,0 M€ contre 119,6 M€ au 31/12/2013.

#### Informations sur les délais de paiement

Le poste dettes d'exploitation se décompose comme suit :

(montants en M€)	31/12/2014
Dettes fournisseurs (hors fact. non parvenues)	33,5
Fournisseurs - factures non parvenues	9,9
Dettes fiscales et sociales	37,0
Autres dettes	0,5
<b>Total dettes d'exploitation</b>	<b>80,9</b>

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

(montants en M€)	31/12/2014
Retenues de garanties	7,5
Dettes échues	1,2
Dettes non échues	24,8
- échéances < 30 jours	18,6
- échéances entre 30 et 60 jours	5,5
- échéances supérieures à 60 jours	0,7
<b>Total dettes fournisseurs</b>	<b>33,5</b>

Le principe des retenues de garanties auprès de nos sous-traitants est effectué conformément à nos conditions générales.

#### Engagements hors bilan

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

#### 1.3.2. Evolutions et perspectives d'avenir

A fin décembre 2014, la société MAISONS FRANCE CONFORT S.A. a réalisé 2 611 prises de commandes, soit une variation de -4,9 % en nombre et -4,7 % en valeur par rapport à 2013 ce qui augure une légère baisse de chiffre d'affaires pour l'exercice 2015.

#### 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	% acquis	Siège social
BERMAX CONSTRUCTION	SAS	100%	267, rte de St J. d'Angély 16710 ST YRIEIX SUR CHARENTE
MAINE CONSTRUCTION	SAS	100%	74, av. du Gal Leclerc 72100 LE MANS
LA GARONNETTE	SARL	33%	16 av. Jean Lagarrigue 76 GRAND COURONNE
LE VICTORIA	SAS	1%	2 Traverse Roquepin 13012 MARSEILLE
CLOS CÉCILE	SARL	50%	76 av. Gambetta 83400 HYERES
VENCE AZUR	SARL	50%	76 av. Gambetta 83400 HYERES
YTEM AMÉNAGEMENT	SAS	60%	81 av. Jean M oulin 69720 SAINT LAURENT DE MURE

### 1.4. Conséquences sociales et environnementales de l'activité

#### 1.4.1. Nos clients : au cœur de notre démarche de développement durable

##### Une performance environnementale de nos maisons en constante progression

Au sein du Groupe, les enjeux environnementaux sont intégrés depuis 2007 dans notre stratégie, notamment au travers de la performance énergétique des maisons que nous proposons. Tous nos produits respectent la RT 2012, obligatoire depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013. Dotées d'une excellente étanchéité à l'air, ces maisons (consommant moins de 50 kWh d'énergie primaire par m<sup>2</sup>) permettent à nos clients de réduire leur consommation énergétique et, de fait, leur impact environnemental.



La performance thermique de l'habitation étant assurée, nous permettons également un financement accessible de nos maisons en intégrant dès le chiffrage les apports financiers des certificats d'économies d'énergie.

La performance énergétique n'est pas le seul critère recherché par Maisons France Confort. Afin d'estimer la performance environnementale de nos maisons, nous avons réalisé un Bilan Environnemental de 5 de nos produits grâce au logiciel ELODIE, outil d'analyse de cycle de vie des bâtiments développé par le CSTB. De manière générale, cette initiative est dans une phase de déploiement en France et permettra, à termes, de considérer l'impact global des constructions sur l'environnement, ce qui nous place dans la droite ligne de l'approche HQE®.

#### L'offre innovante MFC 2020 : le concept du « bâtiment passif »

Toujours dans un souci d'anticipation et au-delà de la construction de maisons conformes à la RT2012, le Groupe Maisons France Confort s'est engagé dans un concept novateur alliant une maison individuelle à énergie positive décarbonée à une voiture électrique de dernière génération : le concept MFC 2020. Ce concept permettra à nos clients de « vivre et se déplacer autrement » au quotidien, dans une approche globale d'éco-efficacité énergétique.

La maison individuelle est une maison à énergie positive avec une étiquette énergie A++ avec une performance de -173 kWhep/m<sup>2</sup>/an et des émissions de gaz à effet de serre nulles grâce à une consommation énergétique réduite au maximum et une conception bioclimatique et architecturale innovante pour optimiser les apports solaires naturels.



Le concept MFC 2020 a vu le jour grâce aux compétences conjuguées de 17 partenaires, industriels et PME : EDF, BMW, Schneider Electric,... Depuis 2008, nous avons travaillé pour concevoir et réaliser une maison à énergie positive pionnière en France dans une approche globale et totalement intégrée. Le premier chantier a débuté en juillet 2011 et s'est achevé en mars 2012 dans la périphérie de Lyon. Notre vision de l'habitat de demain a d'ailleurs été récompensée, puisque le Concept MFC 2020 a remporté 1 médaille d'or dans la catégorie « Performances & Technologie » du 11<sup>ème</sup> Challenge de l'Union des Maisons Françaises (Novembre 2012) ainsi que le Prix Spécial du Jury.

A l'heure actuelle, notre objectif est de pérenniser le concept et d'utiliser les compétences développées sur ce sujet pour en faire bénéficier nos clients :

- deux réalisations du Concept MFC 2020 ont été montées et une dizaine de projets de bâtiments passifs sont en cours pour les prochaines années ;
- cinq produits dérivés intégrant des éléments du concept sont proposés à la vente.

#### La "Maison abordable", une nouvelle conception de l'habitat Individuel

Dans le but de faciliter l'accès à la propriété, le groupe Maisons France Confort a développé une nouvelle conception de l'habitat au travers de La Maison Abordable®. Ce concept inédit est à destination des élus et des aménageurs qui, pour des raisons de prix et d'économie d'espace, sont à la recherche de nouvelles solutions et d'une approche globale pour la conception et la mise en œuvre de leurs projets d'urbanisme intégrant une offre de logements individuels et garantissant qualité de vie et une durabilité aux habitants.

Soucieuse d'anticiper l'aménagement urbain de demain, la Maison Abordable® mise tout autant sur des objectifs environnementaux que sur des objectifs de mixité sociale et intergénérationnelle. La maison, respectueuse des nouvelles normes environnementales, est conçue avec l'acquéreur en fonction de son budget et les nombreux mécanismes mis en place par le Groupe permettent de limiter le taux de sinistralité sur les prêts accordés.

Le concept Maison abordable est aujourd'hui déployé dans sept départements : la Seine-et-Marne, l'Aine, la Haute-Garonne, le Maine-et-Loire, la Vendée, la Sarthe et l'Orne.

#### Le respect de la santé et la sécurité de nos clients

Si l'amélioration des performances environnementales de nos produits nous pousse à travailler sur de nouveaux concepts, le respect de la santé et de la sécurité de nos clients reste au cœur de notre relation client et de nos engagements. Si le choix de produits est la première étape, l'information des clients est un élément clé puisqu'elle permet le bon usage de la maison. C'est dans cette volonté d'information que nous remettons systématiquement un livret de bord à nos clients lors de la livraison de leur maison. Ce livret de bord tient de véritable notice d'utilisation, puisqu'elle contient l'ensemble des informations suivantes : fiches techniques santé et sécurité des équipements installés, diagnostic de performance énergétique, étude thermique du logement,...

Par ailleurs, des visites de vérification des maisons trois mois après la livraison sont organisées, afin d'identifier tout risque potentiel.

#### 1.4.2. L'engagement responsable de Maisons France Confort envers la société et les citoyens

##### La Charte Constructeur Citoyen comme vitrine de nos engagements

La Charte Constructeur Citoyen est un élément majeur des engagements responsables de Maisons France Confort. Créée en 2008 par le Groupe, cette Charte répond à six engagements au-delà des valeurs d'entreprise familiale et du respect de la personne et propose un plan d'actions pour soutenir la démarche de progrès et de développement durable au sein de MFC.

- 1) Réduire au sein de notre entreprise, nos déchets, nos consommations d'énergie et nos émissions de CO<sup>2</sup>
- 2) Sensibiliser nos collaborateurs, nos partenaires et nos clients au respect de l'environnement
- 3) Préparer des maisons respectueuses de l'environnement et promouvoir les énergies renouvelables

Un plan d'action a été mis en place dès 2008 pour traduire ces engagements en actions réelles. Au sein de nos bureaux, l'effort est mis sur le recyclage et la réduction des consommations de papier, d'eau et d'énergie. Afin de suivre et de pouvoir quantifier les efforts déployés par nos collaborateurs, des indicateurs ont été mis en place et sont suivis, tels que les consommations d'eau, d'énergie et de papier, la part de femmes dans l'entreprise ainsi que l'absentéisme et enfin les budgets dédiés à la formation ou au mécénat.



Dans un souci de confiance, nous avons co-signé cette Charte Constructeur Citoyen avec nos partenaires principaux, EDF, GDF et l'UNCFMI. Ainsi, loin d'être une simple déclaration informelle, la Charte Constructeur Citoyen est un « label » propre à notre Groupe qui garantit le respect de nos engagements environnementaux et sociaux. Elle est diffusée notamment :

- Après des autres marques du Groupe : l'adhésion à la Charte Constructeur Citoyen se fait sur la base du volontariat. En 2013, nous comptons une dizaine de sociétés adhérentes ;
- Après de nos collaborateurs : les lettres d'informations trimestrielles rappellent à nos salariés l'existence et les fondements de la Charte Constructeur Citoyen et mettent les meilleures pratiques en valeurs ;
- Vers nos clients : notre plaquette d'information sur la construction de maisons BBC est chartée Constructeur Citoyen ;
- Après de nos sous-traitants : nous incitons ainsi nos sous-traitants à suivre les engagements de la Charte, notamment sur la gestion des déchets sur les chantiers.

**Focus sur l'entreprise Marcel Millot :**

L'entreprise Marcel Millot fait partie du groupe Maisons France Confort depuis 2006 et a adhéré à la Charte Constructeur Citoyen dès sa création en 2008, en l'intégrant immédiatement à sa démarche qualité. Pour Marcel Millot, directeur de la filiale, la Charte Constructeur Citoyen fait partie intégrante de l'identité de son entreprise. Les règles de nettoyage de chantiers et de traitement des déchets sont rappelées systématiquement aux sous-traitants et aux conducteurs de travaux, qui reçoivent des pénalités en cas de non-respect des consignes. Des audits flash sont même organisés pour vérifier la propreté de certains chantiers délicats. La responsabilisation individuelle des conducteurs de travaux est primordiale dans cette démarche. Côté collaborateurs, l'entreprise a mis en place des formations dédiées à la labellisation BBC et à la RT 2012.

**Notre impact local et territorial sur la société**

Conscient de notre rôle et notre impact sur les territoires dans lesquels le groupe est implanté, Maisons France Confort a décidé de soutenir le développement local en reversant l'intégralité de la taxe d'apprentissage à des structures de formation locales. Mais notre action va plus loin que le soutien à l'éducation, notamment au travers du soutien financier de projets porteurs d'impact social positif.

Notre politique de choix des projets fait partie de l'ADN de Maisons France Confort : plus qu'un soutien financier, nous nous attachons à soutenir un idéal :

- Dans les faubourgs de Dakar, nous avons participé à la réhabilitation d'une école de 230 élèves ;
- Nous avons également soutenu Edith Dassé, double Championne du Monde de triathlon handisport ;
- Au niveau local, nous avons sponsorisé une équipe d'étudiants de l'IUT Génie Civil Mécanique d'Alençon, qui a parcouru 180 km avec un litre d'essence lors du Marathon Shell 2008.



Reconstruction d'une école à Dakar

Edith Dassé, double championne du Monde de triathlon

Par ailleurs, Maisons France Confort encourage un dialogue respectueux et constructif avec l'ensemble de ses parties prenantes, contractuelles et non contractuelles.

**L'impact environnemental de notre activité sur la société**

Parce que l'impact environnemental est également important, nous nous attachons à analyser notre impact sur l'environnement. L'activité de Maisons France Confort étant une activité de services, notre impact environnemental reste assez limité :

- L'eau est uniquement utilisée pour des usages domestiques,
- Nous consommons très peu de matières premières en propre,
- Notre activité ne génère pas de pollution des sols particulière.
- De plus, nous cherchons à minimiser l'impact environnemental de nos bureaux : nos locaux de Lyon sont en effet situés dans la Cité de l'Environnement dans le premier bâtiment à énergie positive (BEPOS) incluant la bureautique en France.

Aucune provision pour risques environnementaux n'a eu lieu d'être comptabilisée dans les comptes du Groupe. De même, aucune garantie n'a été souscrite en l'absence de risque.

Par ailleurs, de par sa nature de société de services, Maisons France Confort ne génère pas de nuisances sonores, olfactives ou toute autre forme de pollution spécifique.

**1.4.3. Nos collaborateurs, les acteurs indispensables de notre engagement responsable**

Le capital humain constitue un axe fort de la stratégie à long terme du groupe Maisons France Confort. Pour notre groupe, nos collaborateurs sont les premiers acteurs de notre réussite et nous nous devons d'entretenir les talents, même dans un contexte économique difficile.

## Répartition et évolution de nos effectifs

Les effectifs de Maisons France Confort sont répartis de la façon suivante :

Dénomination	MFC S.A.	Groupe
Cadres	68	159
Employés-Ouvriers	381	809
VRP	183	429
<b>Total</b>	<b>632</b>	<b>1 397</b>
Dont Hommes	412	900
Dont Femmes	220	497
Dont CDD	8	21

En 2014, 265 salariés ont été embauchés pour un taux de turnover de 19 %. Si notre Groupe a connu une réduction des effectifs cette année (310 personnes sorties), cette réduction s'explique en grande majorité par le non-remplacement des départs, dans un contexte économique difficile pour le secteur de la construction de maisons individuelles.

Chez Maisons France Confort et dans la quasi-totalité de ses filiales, le temps de travail est fixé à 35h, suite à l'accord avec les représentants du personnel. Des primes sont accordées aux conducteurs de travaux en fonction de la qualité de leur chantier. C'est dans ce contexte qu'un concours national a été organisé l'année dernière, pour récompenser le meilleur chantier.

L'égalité hommes-femmes est une de nos priorités chez Maisons France Confort. Nous comptons 497 femmes soit 35,6% de nos effectifs (contre 34% en 2013), dont une Présidente de filiale. Dans le but de conforter nos efforts sur cette thématique, un nouvel accord sur l'égalité homme-femmes a été conclu avec les représentants du personnel en 2013.

Afin de soutenir la diversité, nous faisons également appel à des structures spécialisées pour les travaux et services internes. Autant que possible, nous faisons également appel à des entreprises de réinsertion ou d'emploi de personnes handicapées pour la réalisation de certains travaux relatifs aux besoins généraux du Groupe.

Maisons France Confort appliquant le droit français, européen et international, la question du travail des enfants est totalement exclue.

La pyramide des âges des salariés du Groupe au 31 décembre 2014 est la suivante :

Tranches d'âge	2014
< 25	42
≥ 25 < 35	340
≥ 35 < 45	517
≥ 45 < 55	318
≥ 55	180
<b>Total</b>	<b>1 397</b>

Tous les salariés du Groupe sont employés en France.

La masse salariale du Groupe en 2014 est de 49 398 K€.

### Les conditions du dialogue social chez Maisons France Confort

Chez Maisons France Confort, le dialogue social s'organise autour de deux comités : le Comité d'Hygiène, de Sécurité et des Conditions de Travail (CHSCT) et le Comité d'Entreprise.

En 2013, un accord portant sur les contrats de génération a été signé.

Par ailleurs, nous encourageons et respectons la liberté d'association ainsi que le droit de négociation collective.

## La santé et la sécurité au travail : une priorité assumée

La santé et la sécurité au travail sont des enjeux majeurs de la responsabilité sociale de Maisons France Confort. Notre démarche de Qualité et de Sécurité s'appuie sur un référentiel de sécurité avec des procédures précises mises en place pour le travail sur les chantiers.

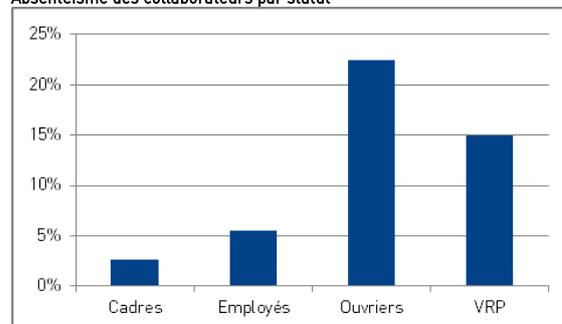
Par ailleurs, la santé et la sécurité sont des sujets récurrents dans les différents organes de dialogue social. C'est dans ce cadre qu'un responsable Groupe dédié à la sécurité a été recruté début 2014.

La sécurité est suivie par le Groupe au travers du nombre d'accidents. En 2014, le taux de fréquence a été de 14,01 (nombre d'accidents par million d'heures travaillées) contre 85,13 en 2013 et le taux de gravité de 0,68 (nombre de jours d'arrêt par millier d'heures travaillées) contre 0,52 en 2013.

Sur le sujet de la prévention des maladies professionnelles, une étude sur l'ergonomie du poste de travail a été réalisée pour les collaborateurs du siège et ce, afin de limiter l'apparition de troubles musculo-squelettiques.

L'absentéisme chez Maisons France Confort SA est de 7,17%, avec des disparités selon les métiers :

Absentéisme des collaborateurs par statut



### Une politique de formation adaptée et orientée sur l'efficacité énergétique

La formation commerciale et technique des nouveaux commerciaux constitue la première étape d'intégration d'un collaborateur à nos équipes. Chaque collaborateur est sensibilisé aux impacts environnementaux de notre activité avec notamment une formation orientée vers l'efficacité énergétique de nos constructions. A cela s'ajoute une formation annuelle obligatoire sur la sécurité pour tous les conducteurs de travaux.

Les formations sont réalisées en lien avec les besoins de nos collaborateurs. Depuis 2013, le sujet majeur a été la formation sur notre nouvel outil de CAO : Revit.

Au cours de l'année 2014, ce sont 8 728 heures de formation qui ont été suivies par les équipes du Groupe.

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

(montants en K€)	2014	2013
Maisons France Confort	533,59	535,12
Filiales	497,62	568,94
<b>Total Groupe</b>	<b>1 031,21</b>	<b>1 104,06</b>

#### 1.4.4. Nos fournisseurs et nos sous-traitants, des partenaires intégrés dans notre démarche responsable

##### Des sous-traitants indispensables à notre activité

Notre activité de vente de maisons individuelles nous amène à sous-traiter près de 100% de la construction de nos maisons.

Pour une maison construite, ce sont entre 8 et 10 corps de métier différents qui sont sollicités et évoluent sur le chantier. Nous tissons par conséquent des liens forts avec nos sous-traitants, partenaires indispensables à notre activité.

Sur l'ensemble de nos régions, nous travaillons avec près de 3 000 sous-traitants répartis sur toute la France. Ces sous-traitants sont sélectionnés selon des critères stricts, qui intègrent notamment des critères sociaux et environnementaux ainsi qu'un critère de proximité dans le but de favoriser le développement local. L'ensemble des sous-traitants de Maisons France Confort sont par ailleurs sensibilisés à la Charte Constructeur Citoyen, tout comme les sous-traitants des sociétés qui ont adhéré à cette charte. C'est ainsi que, dans le cadre du développement du concept MFC 2020, tous nos sous-traitants ont signé un Code de Conduite MFC 2020 spécifique, les engageant sur une gestion du chantier respectueuse de l'environnement.

### La lutte contre le travail au noir et la corruption

Notre entreprise a identifié depuis plusieurs années la problématique du travail au noir dans le secteur de la construction comme un sujet important. Pour nous assurer des bonnes pratiques de nos sous-traitants, nous leur demandons toutes les pièces justificatives lors de la signature des contrats et les traçons avec précision. Ces procédures sont alimentées par des notes internes diffusées ponctuellement aux sociétés du groupe sur la position de Maisons France Confort sur le sujet.

Chaque sous-traitant doit notamment se conformer au droit du travail. Ces dispositions incluent notamment l'interdiction du travail forcé.

### La gestion des déchets sur les chantiers, une priorité

La gestion des déchets et la consommation de matières premières sur les chantiers sont des enjeux majeurs pour Maisons France Confort. Les chefs de chantiers sont responsables de l'état du chantier et garants de la propreté du site. Si les sous-traitants sont obligés de récupérer leurs propres déchets, les chefs de chantier incitent à valoriser leurs déchets et à lutter contre le gaspillage en réutilisant les chutes. Dans un souci de réduction de consommation de matières premières, les quantités de matériaux sont optimisées à la commande et les sous-traitants, tout comme les collaborateurs de Maisons France Confort réutilisent les surplus de matériaux.

Une estimation a été réalisée par Maisons France Confort : un chantier génère environ 1 m<sup>3</sup> de déchets inertes. Ces très faibles volumes limitent les possibilités de Maisons France Confort de mettre en place une filière nationale de gestion des déchets.

## 1.5. Approbation et affectation du résultat

### 1.5.1. Approbation du résultat

Nous vous demandons d'approuver les comptes consolidés se soldant par un bénéfice (part du groupe) de 11 128 015 euros et les comptes sociaux se soldant par un bénéfice de 11 246 244,72 euros.

### 1.5.2. 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 11 246 244,72 euros de la façon suivante :

#### Origine :

Bénéfice de l'exercice	11 246 244,72 €
Report à nouveau	2 519 999,46 €

<b>Total à affecter</b>	<b>13 766 244,18 €</b>
-------------------------	------------------------

#### Affectation :

Aux actionnaires, à titre de dividende	4 509 435,45 €
A la réserve ordinaire	8 000 000,00 €
Au report à nouveau	1 256 808,73 €

<b>Total affecté</b>	<b>13 766 244,18 €</b>
----------------------	------------------------

Le dividende global brut revenant à chaque action est fixé à 0,65 euro.

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.

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.

### 1.5.3. Paiement des dividendes

La date de détachement du dividende sur le marché Euronext Paris est le 8 juin 2015. La date de mise en paiement du dividende est le 11 juin 2015.

### 1.5.4. 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	
2011	9 018 870,90 €	1,30 €	oui
2012	7 284 472,65 €	1,05 €	oui
2013	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.

### 1.5.5. 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 3 042 € et l'impôt correspondant, soit 1 014 €.

## 1.6. Capital de la société

### 1.6.1. 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 2013, 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 %
--------------------------	--------

### 1.6.2. 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 2014.

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	15/05/14 (résol. n°13)	26	15/07/16	312 500 €	0	0	312 500 €
Autorisation d'augmenter le capital avec maintien du DPS par incorporation de primes, réserves ou bénéfices	15/05/14 (résol. n°12)	26	15/07/16	312 500 €	0	0	312 500 €
Autorisation d'augmenter le capital avec suppression du DPS par offre publique	15/05/12 (résol. n°14)	26	15/07/16	312 500 €	0	0	312 500 €
Autorisation d'augmenter le capital avec suppression du DPS par placement privé	15/05/12 (résol. n°15)	26	15/07/16	312 500 €	0	0	312 500 €
Autorisation d'augmenter le capital avec suppression du DPS en faveur des adhérents d'un PEE	15/05/14 (résol. n°18)	26	15/07/16	37 500 €	0	0	37 500 €
Autoriser d'augmenter le capital en rémunération d'un apport de titres	15/05/13 (résol. n°13)	26	15/07/15	125 000 €	0	0	125 000 €
Autorisation d'émettre des options de souscription d'actions	15/05/14 (résol. n°19)	38	15/07/17	-	0	0	-
Autorisation d'attribuer des actions gratuites à émettre	20/05/11 (résol. n°20)	38	15/07/17	37 500 €	0	0	37 500 €

### 1.6.3. 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'actionariat 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.

### 1.6.4. 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*	Actionariat salarié	V.M. droit à attrib. d'actions	Opérations croissance externe	Annulation	TOTAL
31/12/13	Nombre	2 000	-	-	88 563	-	90 563
	Valeur évaluée au cours d'achat (K€)	56,5			1 594,9		1 651,4
	Valeur nominale (K€)	0,4			16,0		16,3
	% du capital	0,03%			1,28%		1,31%
Exercice 2014	Réallocations						
	Achats	Nombre	77 174				77 174
		Cours moyen	33,11				33,11
	Ventes	Nombre	77 873				77 873
		Cours moyen	32,63				33
	Transferts						
Frais de négociation (K€)		23	23				23
31/12/14	Nombre	1 301	-	-	88 563	-	89 864
	Valeur évaluée au cours d'achat (K€)	38,0			2 589,6		2 627,6
	Valeur nominale (K€)	0,2			16,0		16,2
	% du capital	0,02%			1,28%		1,30%

\* 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 22 mai 2015

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 15 mai 2014.

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 €.

## 1.7. Conseil d'administration et mandataires sociaux

### 1.7.1. 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 :

#### M. Patrick VANDROMME

Né le 9 mars 1949 – Nationalité française

Adresse prof. : 2, route d'Ancinnes – 61000 ALENCON

Petit-fils du fondateur de la société, Patrick VANDROMME a rejoint le Groupe en 1973 après des études supérieures de commerce. Après une année à la direction des ventes en tant qu'agent commercial sur la région lyonnaise, il seconde rapidement son père en tant que Directeur Général. En 1991, il est nommé Président Directeur Général. Il est à l'origine de l'introduction en Bourse de la société en Mai 2000.

#### Mandats en cours au 31 décembre 2014

##### Mandats exercés au sein du Groupe

**Président directeur général MFC S.A.** depuis le 18 juin 1991

**Administrateur MFC S.A.** depuis le 27 juin 1984

Dernier renouvellement : 15 mai 2014 jusqu'en 2020

**Directeur Général** des filiales suivantes : MAISONS DE L'AVENIR, OC RESIDENCES, MAISONS BERTVAL, GHPA, MJB, MJB 18, MAISONS HORIZON, MAISONS MARCEL MILLOT, AZUR ET CONSTRUCTIONS, MAISONS DE LA CÔTE ATLANTIQUE, PCA MAISONS, MAISONS BERNARD JAMBERT, MOREL CONSTRUCTIONS, MAISONS EVOLUTION, MAISONS ET RESIDENCES CORBIOLI, LES MAISONS DE STEPHANIE, EXTRACO CREATION, BERMAX CONSTRUCTION.

**Président** des filiales : MFC-PROU-INVESTISSEMENTS, RENOVERT et MFC SERVICES.

**Gérant** de la société filiale : SCI SAINT MARTIN.

##### Mandats exercés en dehors du Groupe MFC

Vice-Président de l'Union des Maisons Françaises (UMF).

#### Mandats ayant expirés au cours de 5 dernières années

Néant

#### M. Philippe VANDROMME

Né le 6 mars 1953 – Nationalité française

Adresse prof. : 2, route d'Ancinnes – 61000 ALENCON

Petit-fils du fondateur de la société et frère du Président Directeur Général Patrick VANDROMME.

#### Mandats en cours au 31 décembre 2014

##### Mandats exercés au sein du Groupe

**Directeur général délégué MFC S.A.** depuis le 21 avril 2000

**Administrateur MFC S.A.** depuis le 21 avril 2000

Dernier renouvellement : 28 mai 2010 jusqu'en 2016

**Directeur Général** de la société MAISONS LES NATURELLES.

##### Mandats exercés en dehors du Groupe MFC

**Gérant** de la société SARL MOTORSPORT EVENEMENT.

#### Mandats ayant expirés au cours de 5 dernières années

Néant

#### Mme Gilberte DUC

Né le 28 février 1922 – Nationalité française

Adresse prof. : 2, route d'Ancinnes – 61000 ALENCON

Fille du fondateur de la société et mère de Messieurs Patrick et Philippe VANDROMME.

#### Mandats en cours au 31 décembre 2014

##### Mandats exercés au sein du Groupe

**Administrateur MFC S.A.** depuis le 27 novembre 1978

Dernier renouvellement : 15 mai 2014 jusqu'en 2020

##### Mandats exercés en dehors du Groupe MFC

Néant

#### Mandats ayant expirés au cours de 5 dernières années

Néant

**M. Christian LOUIS VICTOR**

Né le 18 janvier 1949 – Nationalité française

Adresse prof. : 5, villa Houssay 92200 Neuilly sur Seine

Agé de 66 ans et diplômé d'études supérieures en génie civil, Christian Louis-Victor a débuté sa carrière au sein du Groupe Compagnie Générale des Eaux où il occupera différents postes de dirigeant dans le secteur de la construction de logements et de la maison dont celui de directeur du département international de CIP. En 1985, il rejoint François Pinault comme Président Directeur Général des activités de construction. Il acquiert ces activités et fonde le Groupe Louis-Victor, environ 1.000 collaborateurs et 150 millions d'euros de chiffre d'affaires. Il crée en 1991 la Compagnie d'Assurances Caution CEGI et la préside. En 2000, il rapproche la compagnie CEGI avec le Groupe des Caisses d'Epargne et crée en 2006 la Compagnie Européenne de Garanties et Cautions CEGC, intégrée au groupe NATIXIS/BPCE.

Par ailleurs, Christian Louis-Victor est également Président de l'UNION DES MAISONS FRANÇAISES, Président fondateur de l'Union Européenne des Fédérations de Constructeurs de Maisons Individuelles, Président des salons du logement au Comité des Expositions de Paris.

**Mandats en cours au 31 décembre 2014**Mandats exercés au sein du Groupe

**Administrateur MFC S.A.** depuis le 15 décembre 1995  
Dernier renouvellement : 28 mai 2013 jusqu'en 2019

Mandats exercés en dehors du Groupe MFC

**Administrateur** indépendant des sociétés CREDIT FONCIER IMMOBILIER, PATRIMOINE & COMMERCE, BELLECHASSE (Groupe CONSTRUCTA) et CIFA (Compagnie immobilière Foncière Aquitaine).

**Administrateur** des sociétés Financière Quarre S.A. et PACEMETAL.

**Gérant** de société CLV Développement SARL.

**Président** de l'Union des Maisons Françaises (UMF).

**Mandats ayant expirés au cours de 5 dernières années**

Néant

**M. Willi MUSSMANN**

Né le 31 mars 1940 – Nationalité allemande

Adresse prof. : Allée de la Merlette 40510 SEIGNOSSE

Monsieur Willi MUSSMANN, âgé de 75 ans, n'exerce pas de mandats dans d'autres sociétés, il est associé dans une société spécialisée dans le conseil et la direction d'entreprises.

Dirigeant de transition depuis 15 ans en tant que PDG, DG ou DAF faisant appel à des compétences dans les domaines des fusions, acquisition et de leur intégration au niveau international, capitalisant 38 années d'expérience dans les produits de grande distribution.

**Mandats en cours au 31 décembre 2014**Mandats exercés au sein du Groupe

**Administrateur MFC S.A.** depuis le 21 avril 2000  
Dernier renouvellement : 28 mai 2012 jusqu'en 2018

Mandats exercés en dehors du Groupe MFC

Associé dans une société spécialisée dans le conseil et la direction d'entreprises.

**Mandats ayant expirés au cours de 5 dernières années**

Néant

**M. Jean-François CHENE**

Né le 19 juillet 1954 – Nationalité française

Adresse prof. : 14, rue Saint Victor 75005 PARIS

M. Jean-François CHENE, âgé de 60 ans, est diplômé de hautes études commerciales. Il a, pendant huit années, exercé des fonctions de direction au sein du Groupe Saunier DUVAL (Président durant 6 ans) avant d'être le principal actionnaire et Président Directeur Général du Groupe DUO spécialisé dans les échafaudages, les étais, les échelles et autres matériels associés.

**M. Jean-François CHENE (suite)****Mandats en cours au 31 décembre 2014**Mandats exercés au sein du Groupe

**Administrateur** depuis le 28 mai 2009 jusqu'en 2015

Mandats exercés en dehors du Groupe MFC

Gérant des sociétés SARL JFC Industrie et SC JFC Support.

**Mandats ayant expirés au cours de 5 dernières années**

**Président Directeur Général** du Groupe DUO SAS.

**Mme Sophie PATURLE**

Né le 14 juillet 1965 – Nationalité française

Adresse prof. : 7-9 rue La Boétie 75008 PARIS

Madame Sophie PATURLE GUESNEROT est associée fondateur du fonds DEMETER PARTNERS, elle a une longue expérience du capital investissement où elle a occupé successivement depuis 1991 la fonction de chargée d'affaires chez BTP Capital puis directeur des participations au Crédit du Nord. De 1999 à 2005, elle était directeur associé de la Société Générale Private Equity. Auparavant, elle a exercé les fonctions d'Auditeur chez PricewaterhouseCoopers (BEFEC SA).

**Mandats en cours au 31 décembre 2014**Mandats exercés au sein du Groupe

**Administrateur** depuis le 15 mai 2013 jusqu'en 2019

Mandats exercés en dehors du Groupe MFC

**Membre du Directoire** de DEMETER PARTNERS BPCE société de capital investissement dédiée au secteur des Eco industries et des Eco énergies,

**Administrateur** de l'IFPEN (Institut Français du Pétrole et des Energies Nouvelles),

**Administrateur** de l'AFIC (Association française des investisseurs pour la croissance),

**Membre du conseil d'administration** de ALEDIA

**Membre du conseil de surveillance** de COOLTECH,

**Mandats ayant expirés au cours de 5 dernières années**

Néant

**Mme Marguerite BERARD-ANDRIEU**

Né le 31 décembre 1977 – Nationalité française

Adresse prof. : 50, avenue Pierre Mendès France  
75201 PARIS CEDEX 13

Madame Marguerite BERARD-ANDRIEU, âgée de 37 ans, est directeur général adjoint en charge de la stratégie, des affaires juridiques, du secrétariat général et de la conformité du groupe BPCE, dont elle est membre du comité de direction générale. Diplômée de l'Institut d'études politiques de Paris et de l'université de Princeton et ancienne élève de l'ENA, elle a débuté sa carrière en 2004 à l'Inspection générale des finances. De 2007 à 2010, elle est conseiller technique puis conseiller à la présidence de la République, chargée des questions d'emploi et de protection sociale. Elle dirige ensuite, de novembre 2010 à mai 2012, le cabinet du ministre du Travail, de l'Emploi et de la Santé.

**Mandats en cours au 31 décembre 2014**Mandats exercés au sein du Groupe

**Administrateur** depuis le 15 mai 2013 jusqu'en 2019

Mandats exercés en dehors du Groupe MFC

**Directeur général adjoint** en charge de la stratégie, des affaires juridiques, du secrétariat général et de la conformité du groupe BPCE

**Membre du comité de direction générale** du groupe BPCE

**Président** du conseil d'administration et président de S-Money

**Représentant permanent** du groupe BPCE au conseil de surveillance de Banque Palatine

**Mme Marguerite BERARD-ANDRIEU (suite)**

**Représentant permanent** de CE Holding Promotion au conseil d'administration de Nexity, société cotée

**Président** du conseil d'administration et président de BPCE Domaine

**Administrateur** de BPCE International et Outre-Mer

**Administrateur** de Natixis Coficiné

**Représentant permanent** de BPCE, administrateur de Coface SA (société cotée),

**Représentant permanent** de GCE

**Participations** au conseil d'administration de Demain

**Président** d'Issoria

**Président** d'Issoria International Trading

**Président** d'Oterom Holding

**Mandats ayant expirés au cours de 5 dernières années**

**Représentant permanent** du groupe BPCE, président du conseil d'administration et président de BPCE Domaine

**Président du conseil d'administration** de Meilleur Taux

**Représentant permanent** de BPCE au comité de surveillance de FLCP

**Président** d'Oterom Holding

**Représentant permanent** du groupe BPCE, président d'Issoria SAS

**Représentant permanent** du groupe BPCE, président d'Issoria International Trading SAS

**BPCE**

**Représenté par M. Olivier COLONNA d'ISTRIA**

Né le 25 novembre 1959 – Nationalité française

Adresse prof. : 50, avenue Pierre Mendès France  
75201 PARIS CEDEX 13

Olivier Colonna d'Istria, 55 ans, ancien élève de l'Institut d'Etudes Politiques de Paris, est diplômé d'un DEA de droit des affaires.

Après avoir débuté sa carrière à la Caisse centrale de coopération économique en 1982, il intègre rapidement la Banque Paribas (1983-1993) au sein de la direction des financements immobiliers. Il rejoint le Groupe Caisse d'Epargne en 1994 en prenant ses fonctions à la direction de la Socfim, filiale spécialisée dans le financement de la promotion immobilière. Il y exerce successivement les fonctions de directeur des participations, de directeur central en charge du développement, et devient président du directoire en 2005.

**Mandats en cours au 31 décembre 2014**

Mandats exercés au sein du Groupe

**Administrateur** depuis le 15 mai 2013 jusqu'en 2019

Mandats exercés en dehors du Groupe MFC

**Président du Directoire** de SOCFIM – Société Centrale pour le Financement de l'immobilier,

**Président du conseil d'administration** et **Directeur Général** de Axe Développement,

**Président du conseil d'administration** de Ecureuil Immo +,

**Président du conseil d'administration** de Actif Immo exploitation,

**Gérant** de Axe Participations,

**Gérant** de SODEPA – Société de Patrimoine Foncier et Immobilier,

**Président** de SAS GCE Foncier Coinvest,

**Représentant permanent** de SOCFIM gérant de MIFCOS Participations,

**Représentant permanent** de SOCFIM gérant de SPI – Socfim Participations Immobilières,

**BPCE (suite)**

**Représentant permanent** de BPCE membre du conseil de surveillance de CILOGER,

**Administrateur** de BPCE Maroc Immobilier

**Mandats ayant expirés au cours de 5 dernières années**

Membre du conseil de surveillance de SINJAB Immobilier,

Membre du conseil de surveillance de GCE SEM,

Administrateur de DEFICRECHE

A la connaissance de MAISONS FRANCE CONFORT, aucun des membres du Conseil d'Administration 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.

**1.7.2. 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.

**1.7.3. Renouvellement du mandat de Monsieur Jean-François CHENE en qualité d'administrateur**

Nous vous demandons de bien vouloir renouveler en qualité d'administrateur, Monsieur Jean-François CHENE et ce pour la durée de quatre années venant à expiration à l'issue de l'Assemblée tenue dans l'année 2019 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

**1.7.4. Renouvellement du mandat de Monsieur Philippe VANDROMME en qualité d'administrateur**

Nous vous demandons de bien vouloir renouveler en qualité d'administrateur, Philippe VANDROMME et ce pour la durée de quatre années venant à expiration à l'issue de l'Assemblée tenue dans l'année 2019 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

**1.7.5. Jetons de présence**

Nous vous proposons de maintenir le montant global annuel des jetons de présence à allouer au conseil d'administration à 27.000 €.

## 1.7.6. Rémunérations des dirigeants et mandataires sociaux

Tableau de synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées à chaque dirigeant mandataire social

	2014	2013
<b>Patrick VANDROMME - PDG</b>		
Rémunérations dues au titre de l'exercice	236 408	234 061
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	-	-
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>236 408</b>	<b>234 061</b>
<b>Philippe VANDROMME - DGD</b>		
Rémunérations dues au titre de l'exercice	149 131	152 768
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	-	-
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>149 131</b>	<b>169 000</b>

Tableau récapitulatif des rémunérations de chaque dirigeant mandataire social

Montants en euros	2014		2013	
	Montants dus	Montants versés	Montants dus	Montants versés
<b>Patrick VANDROMME - PDG</b>				
Rémunération fixe	235 408	235 408	233 061	233 061
Rémunération variable	-	200 349	-	-
Rémunération exceptionnelle	-	-	-	-
Jetons de présence	1 000	1 000	1 000	1 000
Avantages en nature	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>236 408</b>	<b>436 757</b>	<b>234 061</b>	<b>234 061</b>
<b>Philippe VANDROMME - DGD</b>				
Rémunération fixe	115 524	115 524	110 758	112 936
Rémunération variable	32 607	41 010	41 010	57 242
Rémunération exceptionnelle	-	-	-	-
Jetons de présence	1 000	1 000	1 000	1 000
Avantages en nature	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>149 131</b>	<b>157 534</b>	<b>152 768</b>	<b>171 178</b>

La Direction Générale perçoit une rémunération à la fois fixe et proportionnelle.

La rémunération proportionnelle de M. Patrick VANDROMME est égale à 1% du résultat opérationnel consolidé (sans plancher, ni plafond).

La rémunération proportionnelle de M. Philippe VANDROMME est égale à 0,2% du résultat opérationnel consolidé (sans plancher, ni plafond).

Lors de la séance du Conseil d'Administration du 18 février 2015, Monsieur Patrick VANDROMME a informé le conseil de son souhait de renoncer à sa rémunération variable due au titre de l'année 2014 en raison de considérations conjoncturelles.

Le conseil d'administration a approuvé en tant que de besoin cette décision.

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

Mandataires sociaux non dirigeants (en euros)	2014	2013
<b>Mme Gilberte DUC - Administrateur</b>		
Jetons de présence	13 000	13 000
Autres rémunérations	-	-
<b>M. Christian LOUIS VICTOR - Administrateur</b>		
Jetons de présence	2 000	2 000
Autres rémunérations	-	-
<b>M. Willi MUSSMANN - Administrateur</b>		
Jetons de présence	2 000	2 000
Autres rémunérations	-	-
<b>M. Jean-François CHENE - Administrateur</b>		
Jetons de présence	2 000	2 000
Autres rémunérations	-	-

<b>Mme Marguerite BERARD-ANDRIEU Administrateur</b>		
Jetons de présence	2 000	-
Autres rémunérations	-	-
<b>BPCE</b>		
Jetons de présence	2 000	-
Autres rémunérations	-	-
<b>Mme Sophie PATURLE</b>		
Jetons de présence	2 000	-
Autres rémunérations	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>25 000</b>	<b>19 000</b>

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.

## 1.7.7. 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 (figurant page 40).

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 2014, ainsi qu'aux Commissaires aux Comptes pour l'accomplissement de leur mission qu'ils vous relatent dans leur rapport général.

## 1.8. Politique en matière de gouvernement d'entreprise

### 1.8.1. Mode d'exercice de la direction générale

Nous vous rappelons qu'au cours de sa séance du 15 mai 2014, 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 le 28 mai 2010.

### 1.8.2. 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.

### 1.8.3. Description des administrateurs indépendants

La Société dispose de quatre administrateurs indépendants, Madame Sophie PATURLE, 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 pour Messieurs LOUIS-VICTOR et MUSSMANN) 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.

### 1.8.4. 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.

### 1.8.5. Nombre d'administrateurs élus par les salariés

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

### 1.8.6. Règlement intérieur du Conseil

Le Conseil, lors de sa délibération du 28 novembre 2013, a modifié son 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.

### 1.8.7. 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 et s'est réuni 2 fois en 2014. Il est composé des 4 administrateurs (Messieurs LOUIS VICTOR, MUSSMANN et CHENE ainsi que la société BPCE représenté par Monsieur COLONNA d'ISTRIA).

### 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, bénéfices ou primes (renouvellement)

La délégation de compétence en vue d'augmenter le capital social par incorporation de réserves, bénéfices 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 15 juillet 2015.

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 22 juillet 2017, la compétence aux fins d'augmenter le capital par incorporation au capital de réserves, bénéfices, 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. Autorisation donnée au conseil d'administration pour augmenter le capital social dans la limite de 10 % en vue de rémunérer des apports en nature de titres ou de valeurs mobilières (renouvellement)

Pour faciliter les opérations de croissance externe, nous vous demandons de bien vouloir conférer au conseil d'administration une délégation pour augmenter le capital social par émission d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès au capital en vue de rémunérer des éventuels apports en nature consentis à la société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital.

L'autorisation conférée au conseil d'administration le 15 mai 2013 pour une durée de 26 mois expire le 15 mai 2015, nous vous proposons en conséquence de la renouveler pour une nouvelle durée de 26 mois qui expireront le 22 juillet 2017.

### 2.4. Décisions à prendre à la suite de l'instauration d'un droit de vote double légal par la loi n° 2014 - 384 du 29 mars 2014 ; rejet de la mesure et confirmation de la règle statutaire selon laquelle à une action est attachée une seule voix

Monsieur le Président expose que l'article 7 de la loi n° 2014 - 384 du 29 mars 2014 visant à reconquérir l'économie réelle, dite « Loi Florange », institue un droit de vote double au bénéfice des actionnaires visés au 3ème alinéa de l'article L 225 - 123 du Code de Commerce pour toutes les actions entièrement libérées inscrites au nominatif depuis deux ans. Cette mesure ne vise que les sociétés dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé dont les statuts ne prévoient pas déjà un droit de vote double.

Il rappelle que la société a décidé en 2004 de supprimer le droit de vote double que prévoyaient alors les statuts.

Il ajoute qu'il entend maintenir ce choix et user de la faculté d'introduire dans les statuts la décision de confirmer la règle selon laquelle chaque action de la société donne droit en assemblée générale à une seule voix.

Ainsi il propose de soumettre à l'assemblée une résolution qui fera échec à l'institution automatique à compter du 3 avril 2016 d'un droit de vote double. Il en résultera la modification de l'article 15 des statuts.

Le conseil d'administration approuve cette proposition.

### 2.5. Modification de l'article 9 des statuts

Il est proposé au conseil de saisir l'opportunité de cette modification statutaire pour supprimer l'acronyme « SICOVAM » qui figure encore dans l'article 19 des statuts, il serait remplacé par le groupe de mots « le dépositaire central qui assure la tenue du compte émission de ses titres ».

### 2.6. Modification de la durée des mandats des administrateurs

Enfin, le président propose à ses collègues de modifier la durée des mandats des administrateurs pour la ramener de six à quatre années. Ce raccourcissement est préconisé par les codes de gouvernance AFEP MEDEF et Middlednext et il permet une rotation plus rapide des mandats.

Il souligne que, conformément à la règle, cette décision sera d'effet immédiat, en conséquence la durée des mandats en cours sera réduite de deux années.

Le mandat de Monsieur Jean François CHENE venant à expiration en 2015, son renouvellement sera proposé à l'assemblée pour une durée de quatre années si l'assemblée générale adopte la résolution qui lui est proposée. A l'inverse, ce renouvellement sera effectué pour une durée de six années si, par impossible, la résolution était repoussée.

De la même manière, le mandat de Monsieur Philippe VANDROMME venant à expiration en 2016, la réduction de sa durée a pour conséquence qu'il devra être renouvelé dès cette année. Ce renouvellement interviendrait pour une durée de quatre années si l'assemblée générale adopte la résolution extraordinaire qui lui est proposée. A l'inverse, si la résolution modificative de la durée était repoussée, le mandat de Monsieur Philippe Vandromme viendrait à expiration à sa date d'échéance normale en 2016.

Le conseil souscrit aux propositions formulées par son président.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

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

NATURE DES INDICATIONS	EXERCICE 2010	EXERCICE 2011	EXERCICE 2012	EXERCICE 2013	EXERCICE 2014
<b>I - Capital en fin d'exercice</b>					
Capital social	1 250 000	1 250 000	1 250 000	1 250 000	1 250 000
Nombre des actions ordinaires existantes	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					
<b>II - Opérations et résultats de l'exercice</b>					
Chiffre d'affaires hors taxes	198 482 997	262 468 051	254 943 439	236 968 088	236 117 113
Résultat avant impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	16 630 837	25 620 264	27 998 661	21 953 850	13 661 840
Impôts sur les bénéfices	1 284 578	3 966 464	3 227 253	707 556	216 939
Participation des salariés due au titre de l'exercice	163 702	858 487	706 772	-	-
Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	12 685 551	18 326 759	22 274 013	17 711 596	11 246 245
Résultat distribué	6 937 593	9 018 871	7 284 473	6 937 593	4 509 435
<b>III - Résultats par action</b>					
Résultat après impôts, participation des salariés mais avant dotations aux amortissements et provisions	2,19 €	3,00 €	3,47 €	3,06 €	1,94 €
Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	1,83 €	2,64 €	3,21 €	2,55 €	1,62 €
Dividende attribué à chaque action (a)	1,00 €	1,30 €	1,05 €	1,00 €	0,65 €
<b>IV - Personnel</b>					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	640	646	676	639	632
Montant de la masse salariale de l'exercice	20 695 783	23 362 176	23 079 189	22 416 954	22 509 501
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, œuvres sociales, etc.)	10 840 121	12 787 682	12 910 382	12 874 811	12 887 566

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

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014

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 autorisé 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 DEJA APPROUVES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

#### 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.

- 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 30 avril 2015  
Les Commissaires aux Comptes

KPMG Audit IS

Deloitte & Associés

Simon LUBAIS  
*Associé*

Anne BLANCHE  
*Associée*

## 5. RAPPORT DE L'ORGANISME TIERS INDEPENDANT SUR LES INFORMATIONS SOCIALES, ENVIRONNEMENTALES ET SOCIETALES FIGURANT DANS LE RAPPORT DE GESTION

**Rapport de l'Organisme Tiers Indépendant, sur les informations sociales, environnementales et sociétales consolidées figurant dans le rapport de gestion de l'exercice clos le 31 décembre 2014.**

Aux actionnaires,

En notre qualité de professionnel de l'expertise comptable désigné organisme tiers indépendant, (Cabinet de Saint Front, accréditation COFRAC Inspection, n°3-1055, liste des implantations et portée disponibles sous [www.cofrac.fr](http://www.cofrac.fr)), nous vous présentons notre rapport sur les informations sociales, environnementales et sociétales consolidées de la société MAISONS FRANCE CONFORT présentées dans le rapport de gestion établi au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2014 en application des dispositions de l'article L.225-102-1 du code de commerce.

### Responsabilité de la société

Il appartient au Conseil d'Administration de MAISONS FRANCE CONFORT d'établir un rapport de gestion comprenant les Informations RSE prévues à l'article R.225-105-1 du code de commerce, préparées conformément au protocole de reporting 2012 utilisé par la société (ci-après le Référentiel).

### Indépendance et contrôle qualité

Notre indépendance est définie par les textes réglementaires, le Code de déontologie de la profession inséré dans le décret du 30 mars 2012 relatif à l'exercice de l'activité d'expertise comptable. Par ailleurs, nous avons mis en place un système de contrôle qualité qui comprend des politiques et des procédures documentées visant à assurer notre indépendance et la conformité de nos travaux avec les textes légaux et réglementaires applicables.

### Responsabilité de l'OTI

Il nous appartient, sur la base de nos travaux :

- d'attester que les Informations RSE requises sont présentes dans le rapport de gestion ou font l'objet, en cas d'omission, d'une explication en application du troisième alinéa de l'article R.225-105 du code de commerce (Attestation de présence des Informations RSE) ;
- d'exprimer une conclusion d'assurance modérée sur le fait que les Informations RSE prises dans leur ensemble, sont présentées, dans tous leurs aspects significatifs, de manière sincère conformément au Référentiel (Avis motivé sur la sincérité des Informations RSE).

Nos travaux ont été effectués par une équipe de 3 personnes entre le 04 mars et le 30 avril 2015 pour une durée de 8.5 jours avec un audit sur site le 20 avril.

Nous avons conduit les travaux décrits ci-après conformément à l'arrêté du 13 mai 2013 déterminant les modalités dans lesquelles l'organisme tiers indépendant conduit sa mission et conformément à la norme professionnelle des experts comptables applicable aux attestations particulières.

#### 1. Attestation de présence des Informations RSE

Nous avons effectué les travaux suivants :

- nous avons pris connaissance, sur la base d'entretiens avec les responsables concernés, de l'exposé des orientations en matière de développement durable, en fonction des conséquences sociales et environnementales liées à l'activité de la société et de ses engagements sociétaux et, le cas échéant, des actions ou programmes qui en découlent ;
- nous avons comparé les Informations RSE présentées dans le rapport de gestion avec la liste prévue par l'article R.225-105-1 du code de commerce ;
- nous avons vérifié que les Informations RSE couvraient le périmètre consolidé, à savoir la société ainsi que ses filiales au sens de l'article L.233-1 et les sociétés qu'elle contrôle au sens de l'article L.233-3 du code de commerce ;
- en cas d'absence de certaines informations consolidées, nous avons vérifié que des explications étaient fournies conformément aux dispositions de l'article R.225-105 alinéa 3 du code de commerce.

**Sur la base de ces travaux, nous attestons la présence dans le rapport de gestion des Informations RSE requises.**

## 2. Avis motivé sur la sincérité des Informations RSE

### *Nature et étendue des travaux*

Nous avons identifié les personnes responsables de la mise en place du processus de collecte, de compilation, de traitement et de contrôle des informations visant à l'exhaustivité et à la cohérence des Informations.

Nous avons pris connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration des Informations RSE.

Nous avons mené des entretiens au niveau de MAISONS FRANCE CONFORT SA pour vérifier la correcte application de ce processus et de ces procédures avec le Directeur Administratif et Financier Adjoint, l'Auditeur Interne Groupe et le Directeur technique et R&D. Au niveau du groupe Maisons de la Côte Atlantique nous avons rencontré le Président, la Responsable Comptable, la Comptable et le Technicien de bâtiment Bati Soft.

Nous avons apprécié le caractère approprié du Référentiel au regard de sa pertinence, son exhaustivité, sa fiabilité, sa neutralité, son caractère compréhensible.

Nous avons déterminé la nature et l'étendue de nos tests et contrôles en fonction de la nature et de l'importance des Informations RSE au regard des caractéristiques de la société, des enjeux sociaux et environnementaux de ses activités, de ses orientations en matière de développement durable et des bonnes pratiques sectorielles.

Nous avons en particulier étudié :

- informations sociales : l'effectif global, la répartition par sexe, par fonction ; l'absentéisme ; les accidents du travail, notamment le taux de fréquence et de gravité ; le bilan des accords collectifs ;
- informations environnementales : la consommation de matières premières et les mesures prises pour améliorer l'efficacité dans leur utilisation ; les mesures prises pour améliorer l'efficacité énergétique et le recours aux énergies renouvelables ;
- informations sociétales : les conditions du dialogue avec les personnes intéressées (clients, fournisseurs, sous-traitants) par les activités de l'entreprise ; l'importance de la sous-traitance et la prise en compte dans les relations avec les fournisseurs et les sous-traitants de leur responsabilité sociale et environnementale.

Pour ces informations RSE que nous avons considérées les plus importantes :

- au niveau de l'entité consolidante, nous avons consulté les sources documentaires et mené des entretiens pour corroborer les informations qualitatives (organisation, politiques, actions), nous avons mis en œuvre des procédures analytiques sur les informations quantitatives et vérifié, sur la base de sondages, les calculs ainsi que la consolidation des données et nous avons vérifié leur cohérence et leur concordance avec les autres informations figurant dans le rapport de gestion ;
- au niveau des entités MAISONS FRANCE CONFORT et MAISONS DE LA COTE ATLANTIQUE que nous avons sélectionnées en fonction de leurs activités, de leurs contributions aux indicateurs consolidés, de leurs implantations et d'une analyse de risque, nous avons mené des entretiens pour vérifier la correcte application des procédures et mis en œuvre des tests de détail sur la base d'échantillonnages, consistant à vérifier les calculs effectués et à rapprocher les données des pièces justificatives. L'échantillon ainsi sélectionné représente environ 54% des effectifs.

Pour les autres informations RSE consolidées, nous avons apprécié leur cohérence par rapport à notre connaissance de la société.

Enfin, nous avons apprécié la pertinence des explications relatives, le cas échéant, à l'absence totale ou partielle de certaines informations.

Nous estimons que les méthodes d'échantillonnage et tailles d'échantillons que nous avons retenues en exerçant notre jugement professionnel nous permettent de formuler une conclusion d'assurance modérée ; une assurance de niveau supérieur aurait nécessité des travaux de vérification plus étendus. Du fait du recours à l'utilisation de techniques d'échantillonnages ainsi que des autres limites inhérentes au fonctionnement de tout système d'information et de contrôle interne, le risque de non-détection d'une anomalie significative dans les Informations RSE ne peut être totalement éliminé.

### *Réserves exprimées*

Pour les indicateurs sociaux, le processus de collecte et de calcul du taux d'absentéisme et du taux de gravité des accidents du travail n'a pas permis de vérifier l'exactitude des données au niveau de l'entité MAISONS FRANCE CONFORT SA. Il existe un risque de surestimation du nombre de jours d'absence.

### *Conclusion*

Sur la base de nos travaux et sous cette réserve, nous n'avons pas relevé d'anomalie significative de nature à remettre en cause le fait que les Informations RSE, prises dans leur ensemble, sont présentées de manière sincère, conformément au Référentiel.

Toulouse, le 29 Avril 2015,  
L'Organisme Tiers Indépendant,

Cabinet de Saint Front  
Jacques de Saint Front

<b>1. COMPOSITION ET FONCTIONNEMENT DU CONSEIL</b>	<b>44</b>
1.1. Composition du Conseil d'Administration	44
1.2. Fonctionnement du Conseil	44
<b>2. IDENTITE DES COMMISSAIRES AUX COMPTES</b>	<b>44</b>
<b>3. RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LE CONTROLE INTERNE ET SUR LA GOUVERNANCE D'ENTREPRISE</b>	<b>45</b>
3.1. Rapport du Président sur le gouvernement d'entreprise	45
3.1.1. Préparation et organisation des travaux du Conseil d'Administration :	45
3.1.2. Principes de détermination des rémunérations des mandataires sociaux	46
3.1.3. Limitation des pouvoirs du Directeur Général	46
3.1.4. Participation des actionnaires à l'Assemblée Générale	46
3.2. Procédures de contrôle interne	46
3.2.1. Les objectifs	46
3.2.2. Organisation générale du contrôle interne	46
3.2.3. Contrôles et procédures en matière de reporting financier	47
3.2.4. Autres contrôles et procédures significatives	48
3.2.5. Perspectives d'avenir en matière de contrôle interne	48
3.2.6. Etablissement des comptes consolidés	48
3.3. Facteurs de risques	48
3.3.1. Risques opérationnels	48
3.3.2. Risques industriels et environnementaux	49
3.3.3. Risques juridiques	50
3.3.4. Risques financiers	50
3.3.5. Politique de gestion des risques	51
3.3.6. Litiges et faits exceptionnels	51
3.3.7. Propriété intellectuelle	51
<b>4. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LE RAPPORT DU PRESIDENT</b>	<b>52</b>

## 1. COMPOSITION ET FONCTIONNEMENT DU CONSEIL

### 1.1. Composition du Conseil d'Administration

La composition du Conseil d'Administration est présentée au point 1.7 du rapport de gestion du Conseil d'Administration à l'Assemblée Générale figurant page 33 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 présentées dans le rapport du Président du Conseil d'Administration sur le contrôle interne et sur la Gouvernance d'entreprise figurant pages 45 à 51 du présent document de référence.

#### Dispositions particulières

Le Conseil, lors de sa délibération du 28 novembre 2013, a modifié son 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.

#### Rémunérations

Le montant global des rémunérations perçues par les membres du Conseil d'Administration au titre de l'année 2014 est présenté au point 1.7.6 du rapport de gestion du Conseil d'Administration à l'Assemblée Générale figurant page 36 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 80.

#### Options

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

#### Personnel

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

Année	2010	2011	2012	2013	2014
Montant	164	858	707	-	-

## 2. IDENTITE DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Titulaires	Date de premier mandat	Date de fin de mandat
Cabinet <b>KPMG Audit IS S.A.S.</b> représenté par M. Simon LUBAIS Immeuble Palatin – 3 Cours du Triangle – 92939 PUTEAUX	20 mai 2011	Assemblée Générale Ordinaire, statuant sur les comptes clos le 31 décembre 2016
Cabinet <b>Deloitte &amp; Associés</b> représenté par M. Anne BLANCHE 185, avenue Charles de Gaulle - 92524 NEUILLY SUR SEINE	19 mai 2014	Assemblée Générale Ordinaire, statuant sur les comptes clos le 31 décembre 2019
Suppléants	Date de premier mandat	Date de fin de mandat
Cabinet <b>KPMG Audit ID S.A.S.</b> Immeuble Palatin – 3 Cours du Triangle – 92939 NANTERRE	20 mai 2011	Assemblée Générale Ordinaire, statuant sur les comptes clos le 31 décembre 2016
Cabinet <b>BEAS</b> 7-9 Villa Houssay 92 200 NEUILLY SUR SEINE	19 mai 2014	Assemblée Générale Ordinaire, statuant sur les comptes clos le 31 décembre 2019

## 3. RAPPORT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LE CONTRÔLE 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 2014 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 18 mars 2015.

### 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 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.
- Madame Sophie PATURLE, administrateur indépendant, également membre du Directoire de DEMETER PARTNERS BPCE société de capital investissement dédiée au secteur des Eco industries et des Eco énergies.
- Madame BERARD-ANDRIEU, Directeur général adjoint en charge de la Stratégie, des Affaires juridiques, du Secrétariat général et de la Conformité du groupe BPCE.
- BPCE représenté par Monsieur Olivier COLONNA d'ISTRIA, Président du Directoire de la société SOCFIM – Société Centrale pour le Financement de l'immobilier

Il est rappelé que le Conseil comporte parmi ses membres trois femmes et six hommes.

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 et s'est réuni 2 fois en 2014. Il est composé des 4 administrateurs [Messieurs LOUIS VICTOR, MUSSMANN et CHENE ainsi que la société BPCE représentée par Monsieur COLONNA d'ISTRIA].

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 CINQ fois au cours de l'année 2014.

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 1.7.6. 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.

Nous vous rappelons que la Direction Générale perçoit une rémunération à la fois fixe et proportionnelle. Lors de la séance du Conseil d'Administration du 18 février 2015, Monsieur Patrick VANDROMME a informé le conseil de son souhait de renoncer à sa rémunération variable due au titre de l'année 2014 en raison de considérations conjoncturelles.

Le conseil d'administration a approuvé en tant que de besoin cette décision.

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 adm. et financière : M. Jean-Christophe GODET  
 Direction technique, R&D : M. Hervé CHAVET  
 Direction commerciale : M. Steve BEAUDEL  
 Direction communication : M. Loïc VANDROMME  
 Direction communication financière : M. Eric VANDROMME  
 Direction informatique : M. Boris MICHALECZEK  
 Direction juridique et SAV : M. David NAVARRO

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 (Comité de Direction) 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 cinq 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<sup>ème</sup> semestre 2006.

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

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

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

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

### 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. L'objectif à moyen terme est d'en doter l'intégralité des filiales. A ce jour, 10 filiales disposent de l'outil.

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 1<sup>er</sup> semestre 2010 jusqu'à mi-2011, même si elle a été contenue, a également accentué ce phénomène de ralentissement des prises de commandes, puisqu'il a contribué à « désolabiliser » 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<sup>e</sup> semestre 2011 (-12 % à périmètre constant en valeur).

De 2012 à 2014, un certain nombre de facteurs ont continué de fragiliser la demande de logements :

- une situation économique qui est resté difficile et qui risque de se détériorer,
- un marché du travail dont le taux de chômage a continué de progresser,
- une confiance des ménages corrélativement en baisse,
- des conditions de crédit qui se sont resserrées.

Pour 2015, le Groupe anticipe des conditions encore difficiles.

Toutefois, il existe des éléments positifs qui permettent de penser que le marché demeurera porteur à terme :

- 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 + »,
- un marché de l'immobilier qui reste une valeur refuge face aux incertitudes économiques et à la baisse inévitable du pouvoir d'achat des futurs retraités,
- 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 ¼ 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<sup>er</sup> 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.

Le contexte actuel accentuera ce phénomène. Les constructeurs les moins préparés aux changements du marché (nouvelles normes,...) et les moins solides financièrement rencontreront sans doute des difficultés. Dans un secteur encore très atomisé, (malgré une concentration globale de 37% depuis 7 ans et 40% chez les petits CMI) il faut s'attendre encore à des défaillances ou des arrêts d'activité, et par là même à des opportunités de reprise de chantiers pour les plus gros constructeurs. Les parts de marché du Groupe devraient donc mécaniquement continuer à évoluer au fil des 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 habitat est la plus faible), ont affirmé leur volonté de débloquer des réserves foncières. La principale difficulté rencontrée est liée à la diminution du nombre de terrains disponibles en lotissements, suppléée en partie par les terrains individuels vendus directement par les propriétaires.

#### 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 l'avancement 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 (72,8 % des prises de commandes 2014), 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 6,5 millions d'euros sur l'exercice 2014.

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.

### 3.3.7. Propriété intellectuelle

Au 31 décembre 2014, 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 Maisons France Confort S.A.**

Exercice clos le 31 décembre 2014

Mesdames, Messieurs,

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 2014.

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 Saint Herblain, le 30 avril 2015

KPMG Audit IS

Simon LUBAIS  
*Associé*

Deloitte & Associés

Anne BLANCHE  
*Associée*

<b>1. COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2014</b>	<b>54</b>
ETAT DE SITUATION FINANCIERE	54
ETAT DU RESULTAT GLOBAL	55
TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE	56
TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES	57
<b>2. NOTES ANNEXES AUX COMPTES CONSOLIDES</b>	<b>58</b>
NOTE 1 FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE	58
NOTE 2 REGLES ET METHODES COMPTABLES	58
NOTE 3 INFORMATIONS RELATIVES AU PERIMETRE DE CONSOLIDATION	66
NOTE 4 NOTES SUR LE BILAN CONSOLIDE	68
NOTE 5 NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE	78
NOTE 6 AUTRES INFORMATIONS	80
NOTE 7 SECTEURS OPERATIONNELS	82
<b>3. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2014</b>	<b>83</b>

## 1. COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2014

## ETAT DE SITUATION FINANCIERE

ACTIFS (en K€)	Annexe	31/12/2014 Net	31/12/2013 Net
Immobilisations incorporelles	2.2.7 & 4.1	4 007	3 429
Goodwill	2.2.8 & 4.2	58 239	53 348
Immobilisations corporelles	2.2.9 & 4.3	22 732	19 726
Participations entreprises associées	2.2.4 & 4.4	327	263
Autres actifs financiers	2.2.6, 2.2.12 & 4.5	1 507	1 538
Impôts différés	2.2.19 & 4.6	2 193	1 588
<b>TOTAL ACTIFS NON COURANTS</b>		<b>89 005</b>	<b>79 892</b>
Stocks et en-cours	2.2.10 & 4.7	24 432	23 562
Créances clients	2.2.11, 2.2.12 & 4.8	70 068	61 822
Créances diverses	4.9	40 620	34 077
Actifs d'impôts courants	2.2.19	3 378	4 652
Trésorerie et équivalent de trésorerie	2.2.6 & 4.10	87 600	104 080
<b>TOTAL ACTIFS COURANTS</b>		<b>226 098</b>	<b>228 193</b>
<b>TOTAL DES ACTIFS</b>		<b>315 103</b>	<b>308 084</b>
<b>CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS (en K€)</b>	<b>Annexe</b>	<b>31/12/2014 Net</b>	<b>31/12/2013 Net</b>
Capital	2.2.13 & 4.11	1 250	1 250
Primes et réserves	2.2.13 & 4.11	121 407	115 359
Résultat consolidé de l'exercice	2.2.13 & 4.11	11 128	13 247
<b>Total capitaux propres part du groupe</b>		<b>133 785</b>	<b>129 856</b>
Participations ne donnant pas le contrôle dans les réserves	2.2.13 & 4.11	746	389
Participations ne donnant pas le contrôle dans le résultat	2.2.13 & 4.11	61	198
<b>Particip. ne donnant pas le contrôle dans les capitaux propres</b>		<b>807</b>	<b>587</b>
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>		<b>134 592</b>	<b>130 443</b>
Impôts différés passifs	2.2.19 & 4.6	5	3
Passifs financiers - part à plus d'un an	4.12	21 291	20 045
Avantages au personnel	2.2.14 & 4.13	1 097	875
<b>TOTAL PASSIFS NON COURANTS</b>		<b>22 393</b>	<b>20 923</b>
Provisions courantes	2.2.15 & 4.14	7 729	7 650
Passifs financiers à court-terme	4.12	20 384	17 601
Dettes sur contrats en cours	2.2.11 & 4.15	8 705	12 340
Fournisseurs et comptes rattachés	4.16	81 825	87 898
Passifs d'impôt courant	2.2.19	702	346
Autres dettes fiscales et sociales	4.17	37 763	29 623
Autres créiteurs courants	4.18	1 010	1 260
<b>TOTAL PASSIFS COURANTS</b>		<b>158 118</b>	<b>156 718</b>
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DES PASSIFS</b>		<b>315 103</b>	<b>308 084</b>

## ETAT DU RESULTAT GLOBAL

(K€)	Notes	31/12/2014		31/12/2013	
		K€	% CA	K€	% CA
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES</b>	<b>2.2.16 &amp; 5.1</b>	<b>507 054</b>	<b>100,0%</b>	<b>516 488</b>	<b>100,0%</b>
Autres produits d'activité		742	0,1%	437	0,1%
Achats consommés	5.2	-409 220	-80,7%	-411 275	-79,6%
Charges de personnel	5.3	-74 368	-14,7%	-76 647	-14,8%
Impôts et taxes	5.4	-4 390	-0,9%	-4 972	-1,0%
Dotations aux amortissements		-3 200	-0,6%	-2 949	-0,6%
Dotations aux provisions nettes	4.15 & 5.5	31	0,0%	472	0,1%
Autres produits d'exploitation		1 334	0,3%	2 317	0,4%
Autres charges d'exploitation		-1 823	-0,4%	-3 568	-0,7%
<b>RESULTAT OPERATIONNEL COURANT</b>		<b>16 159</b>	<b>3,2%</b>	<b>20 303</b>	<b>3,9%</b>
Autres produits opérationnels		-	0,0%	-	0,0%
Autres charges opérationnelles		-	0,0%	-	0,0%
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>		<b>16 159</b>	<b>3,2%</b>	<b>20 303</b>	<b>3,9%</b>
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	2.2.18 & 5.6	1 667	0,3%	1 674	0,3%
Coût de l'endettement financier brut	2.2.18 & 5.6	-873	-0,2%	-1 161	-0,2%
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>2.2.18 &amp; 5.6</b>	<b>794</b>	<b>0,2%</b>	<b>513</b>	<b>0,1%</b>
Autres produits financiers	2.2.18 & 5.6	70	0,0%	144	0,0%
Autres charges financières	2.2.18 & 5.6	-39	0,0%	-145	0,0%
<b>RESULTAT FINANCIER</b>		<b>825</b>	<b>0,2%</b>	<b>513</b>	<b>0,1%</b>
Quote-part dans les résultats des entreprises associées		58	0,0%	89	0,0%
Charge d'impôt	2.2.19 & 5.7	-5 853	-1,2%	-7 459	-1,4%
<b>RESULTAT NET DES ACTIVITES POURSUIVIES</b>		<b>11 189</b>	<b>2,2%</b>	<b>13 445</b>	<b>2,6%</b>
Résultat des activités arrêtées ou en cours de cession	2.2.20		0,0%		0,0%
<b>RESULTAT NET DE LA PERIODE</b>		<b>11 189</b>	<b>2,2%</b>	<b>13 445</b>	<b>2,6%</b>
attribuable au Groupe		11 128		13 247	
attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle		61		198	
<b>AUTRES ELEMENTS DE RESULTAT GLOBAL</b>					
<b>Résultat net consolidé de la période</b>		<b>11 189</b>		<b>13 445</b>	
Eléments du résultat global reconnus en capitaux propres		-		-	
<b>Résultat global de la période</b>		<b>11 189</b>		<b>13 445</b>	
attribuable au Groupe		11 128		13 247	
attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle		61		198	
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation	2.2.21 & 5.8	6 847 729		6 847 030	
Résultat net par action (en euros)	2.2.21 & 5.8	1,63		1,93	
Résultat net dilué par action (en euros)	2.2.21 & 5.8	1,63		1,93	

## TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE

(En K€)	Notes	Exercice 2014	Exercice 2013
<b>Résultat net consolidé (y compris participations ne donnant pas le contrôle)</b>		<b>11 189</b>	<b>13 445</b>
+/- Dotations nettes aux amortissements et provisions (hors actif circulant)		3 097	2 156
+/- 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		160	-52
+/- Plus ou moins-values de cession		-70	-2
+/- Profits et pertes de dilution		-	-
+/- Quote-part de résultat liée aux sociétés mises en équivalence		-58	-89
- Dividendes (titres non consolidés)		-	-
<b>Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt</b>		<b>14 318</b>	<b>15 459</b>
+ Coût de l'endettement financier net	5.6	-794	-513
+/- Charges d'impôt (y compris impôts différés)	5.7	5 853	7 459
<b>Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt (A)</b>		<b>19 377</b>	<b>22 405</b>
- Impôt sur les sociétés versé (B)		-5 236	-10 792
+/- Variation du BFR lié à l'activité (C)	4.20	-16 854	14 327
<b>FLUX DE TRESORERIE GENERALE PAR L'ACTIVITE (D) = (A + B + C)</b>		<b>-2 713</b>	<b>25 940</b>
- Décaissements liés aux acquisitions d'immob. corporelles et incorporelles		-5 724	-3 953
+ Encaissements liés aux cessions d'immob. corporelles et incorporelles		228	326
- Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations financières	4.5	-410	-181
+ Encaissements liés aux cessions d'immobilisations financières		444	164
+/- Acquisitions de filiales sous déduction de la trésorerie acquise	3.2	-5 998	-
+ Dividendes reçus		-	-
+/- Variations des prêts et des avances consenties		-	-
+ Subventions d'investissement reçues		-	-
+/- Autres flux liés aux opérations d'investissement		-	43
<b>FLUX NET DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT (E)</b>		<b>-11 459</b>	<b>-3 601</b>
+ Sommes reçues des actionnaires lors des augmentations de capital		-	-
- versées par les actionnaires de la société mère		-	-
- versées par les minoritaires de sociétés intégrées		-	-
+ Sommes reçues lors de l'exercice des stocks-options		-	-
+/- Rachats et reventes d'actions propres	1.4	-3	100
- Dividendes mis en paiement au cours de l'exercice		-	-
- Dividendes versés aux actionnaires de la société mère		-6 847	-7 190
- Dividendes versés aux minoritaires de sociétés intégrées	1.4	-189	-61
+ Encaissements liés aux nouveaux emprunts		16 083	3 333
- Remboursements d'emprunts (y compris contrat de location fin.)		-12 194	-14 011
- Intérêts financiers nets versés (y compris contrat de location fin.)	5.6	794	513
+/- Autres flux liés aux opérations de financement		-	-
<b>FLUX NET DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT (F)</b>		<b>-2 356</b>	<b>-17 317</b>
<b>VARIATION DE LA TRESORERIE NETTE (D + E + F + G)</b>		<b>-16 529</b>	<b>5 021</b>
		-	-
<b>TRESORERIE AU DEBUT DE L'EXERCICE</b>		<b>97 036</b>	<b>92 015</b>
+/- Variation de la trésorerie		-16 529	5 021
<b>TRESORERIE A LA CLOTURE DE L'EXERCICE</b>		<b>80 507</b>	<b>97 036</b>
		-	-
<i>dont trésorerie active</i>	4.10	87 600	104 080
<i>dont trésorerie passive (concours bancaires courants)</i>	4.12	-7 094	-7 044

## 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
<b>Capitaux propres au 31/12/2012</b>	1 250	7 021	-2 089	117 519	0	123 700	444	124 144
Résultat de la période				13 247		13 247	198	13 445
Autres éléments du résultat global						0		0
<b>Résultat global de la période</b>				13 247		13 247	198	13 445
Opérations sur actions propres			100			100		100
Dividendes				-7 190		-7 190	-61	-7 252
<b>Transactions. avec les propriétaires</b>			100	-7 190		-7 090	-61	-7 152
Variations de périmètre / Autres variations						0	6	6
<b>Capitaux propres au 31/12/2013</b>	1 250	7 021	-1 989	123 575	0	129 857	587	130 443
Résultat de la période				11 128		11 128	61	11 189
Autres éléments du résultat global						0		0
<b>Résultat global de la période</b>				11 128		11 128	61	11 189
Opérations sur actions propres			-3			-3		-3
Dividendes				-6 847		-6 847	-189	-7 037
<b>Transactions. avec les propriétaires</b>			-3	-6 847		-6 850	-189	-7 039
Variations de périmètre / Autres variations					-350	-350	349	-1
<b>Capitaux propres au 31/12/2014</b>	1 250	7 021	-1 992	127 856	-350	133 785	807	134 592

## 2. NOTES ANNEXES AUX COMPTES CONSOLIDES

### NOTE 1 FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

#### 1.1 Prises de participation de l'exercice

Sur l'exercice 2014, le Groupe a réalisé trois opérations de croissance externe qui sont venues compléter son implantation nationale :

- Bermax Construction, constructeur de maisons individuelles, implantée en Charente et Charente Maritime,
- Maine Construction, constructeur de maisons individuelles, implantée dans la Sarthe,
- Ytem Aménagement, société d'aménagement foncier, située en région Rhône Alpes.

#### 1.2 Changement de méthode comptable

Hormis les obligations IFRS applicables à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2014, 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 2014 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 18 mars 2015 et seront soumis pour approbation à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire du 22 mai 2015.

##### 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.

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<sup>er</sup> janvier 2014.

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<sup>er</sup> janvier 2014.

**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<sup>er</sup> janvier 2014**

Norme	Date d'application	Date d'application		Incidences
		UE *	Groupe	
IFRS 10	Etats financiers consolidés	01/01/14	01/01/14	Sans incidence sur les comptes
IFRS 11	Accord conjoints	01/01/14	01/01/14	Sans incidence sur les comptes
IFRS 12	Informations à fournir sur les intérêts détenus dans d'autres entités	01/01/14	01/01/14	Sans incidence sur les comptes
IAS 27 Amendement	Etats financiers individuels	01/01/14	01/01/14	Sans incidence sur les comptes
IAS 28 Amendement	Participation des entreprises associés et dans les coentreprises	01/01/14	01/01/14	Sans incidence sur les comptes
Amendements de transition à IFRS 10, 11, 12		01/01/14	01/01/14	Sans incidence sur les comptes
IFRS 10, 12 et IAS 27 Amendements	Entités d'investissements	01/01/14	01/01/14	Sans incidence sur les comptes
IAS 32 Amendement	Compensation des actifs et des passifs financiers	01/01/14	01/01/14	Sans incidence sur les comptes
IAS 36 Amendement	information à fournir - Valeur recouvrable des actifs non financiers	01/01/14	01/01/14	Sans incidence sur les comptes
IAS 39 Amendement	Novation des dérivés et maintien de la relation de couverture	01/01/14	01/01/14	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 IASB *	Impacts Groupe Attendus
IFRIC 21	Prélèvements opérés par les autorités publiques auprès des entités actives sur un marché	Sans incidence sur les comptes
Améliorations annuelles des IFRS 2010-2012		Sans incidence sur les comptes
Améliorations annuelles des IFRS 2011-2013		Sans incidence sur les comptes
IAS 19 Amendements	Contribution des membres du personnel	Sans incidence sur les comptes
IAS 1 Amendements	Initiative informations à fournir	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 2014, 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.

## 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.

### **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<sup>er</sup> janvier 2004**

Lors de sa transition aux IFRS, le Groupe a choisi de ne retraiter que les regroupements d'entreprises qui ont lieu à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2004. Pour les acquisitions antérieures au 1<sup>er</sup> janvier 2004, le goodwill représente le montant net

comptabilisé selon le référentiel comptable antérieur du Groupe.

#### **Acquisitions réalisées entre le 1<sup>er</sup> janvier 2004 et le 1<sup>er</sup> janvier 2010**

S'agissant des acquisitions d'entreprises ayant eu lieu à compter du 1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> janvier 2010**

Depuis le 1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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.

Le complément de prix éventuel est inclus dans le coût d'acquisition pour sa juste valeur à la date d'acquisitions (IFRS 3) son versement n'étant pas certain mais conditionné à la réussite de critères de performance, sa juste valeur est évaluée avec un coefficient de probabilité qui a pour conséquence une correction ultérieure de la juste valeur. Ainsi, pendant la période d'évaluation, correspondant à une durée maximum de douze mois, les variations de juste valeur sont enregistrées en contrepartie du goodwill tandis qu'au-delà de cette période, elles sont comptabilisées en résultat de l'exercice.

#### **Acquisitions de participations ne donnant pas le contrôle**

Depuis le 1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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 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

#### 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.

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.

##### Actions préférentielles

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

### 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 définie 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<sup>re</sup> 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 de 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<sup>er</sup> 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 effectuant 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 2014

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	100,00	IG
Maisons de l'Avenir Ille et Vil.	Construction	32b, rue de Rennes - 35510 CESSON SEVIGNE	487 606 626 00017	100,00	IG
Maisons de l'Avenir Morbihan	Construction	36, rue Jean Oberlé - 56000 VANNES	487 421 349 00019	100,00	IG
OC Résidences	Construction	160, av Ch. de Gaule - 81100 CASTRES	328 252 671 00024	100,00	IG
OC Résidences Etudes	Bureau d'étude	160, av Ch. de Gaule - 81100 CASTRES	501 029 565 00014	100,00	IG
Maisons Berval	Construction	La Haute Borne - 77100 MAREUIL LES MEAUX	348 279 381 00019	100,00	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 OLLILOULES	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
Maisons Evolution	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 BUGEY	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 Beaugailard - 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
Extraco Création	Construction	16, rue Jean Lagarrigue - Les Essarts - 76530 GRAND COURONNE	352 122 063 00022	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 BUGEY	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
Batex	Construction	16, rue Jean Lagarrigue - Les Essarts - 76530 GRAND COURONNE	478 714 918 00016	100,00	IG
Bermex Construction	Construction	267, Rte de Saint Jean d'Angély - 16710 ST YRIEIX SUR CHARENTE	428 5811 44 00030	100,00	IG
Maine Construction	Construction	74, Avenue du Général Leclerc - 72100 LE MANS	315 906 495 00017	100,00	IG
Foncière Résidences	Prom. Immob.	4, rte d'Ancinnes - 61000 ALENCON	421 221 987 00017	100,00	IG
SCCV La Gentilhommière	Prom. Immob.	182, Av. du M de L. de Tassigny - 94120 FONTENAY /S BOIS	484 199 146 00016	50,00	IP
SCCV Du Palais	Prom. Immob.	182, Av. du M de L. de Tassigny - 94120 FONTENAY /S BOIS	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 BOIS	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.	21, rue d'Artois - 75008 PARIS	533 870 580 00024	50,00	ME
Amex	Prom. Immob.	16, rue Jean Lagarrigue - Les Essarts - 76530 GRAND COURONNE	422 966 465 00011	100,00	IG
Innovio	Prom. Immob.	76 bis Avenue Gambetta - Le Scorpion - 83400 HYERES	538 301 144 00027	50,00	ME
Les Jardins d'Aurélien	Prom. Immob.	76 bis Avenue Gambetta - Le Scorpion - 83400 HYERES	753 191 337 00025	50,00	ME
SCCV Gaia	Prom. Immob.	4 rue Clotilde Bizolon - 69002 LYON	791 641 541 00010	25,06	ME
Les Portes du Bugey	Prom. Immob.	Zone d'activité en Point Bœuf 01500 AMBERIEU EN BUGEY	802 107 482 00019	25,06	ME
La Garonnette	Prom. Immob.	16 avenue Jean Lagarrigue 76530 GRAND COURONNE	801 511 460 00017	33,33	ME
Vence Azur	Prom. Immob.	76 avenue Gambetta 83400 HYERES	800 207 425 00011	50,00	ME
Ytem Aménagement	Prom. Immob.	81 avenue Jean Moulin 69720 SAINT LAURENT DE MURE	492 128 871 00026	60,00	IG
Le Victoria	Prom. Immob.	2 Traverse Roquepin 13012 MARSEILLE	803 239 466 00011	0,01	NC
Clos Cécile	Prom. Immob.	76 avenue Gambetta 83400 HYERES	805 097 466 00017	50,00	ME
MFC Services	Prest. de services	2, rte d'Ancinnes - 61000 ALENCON	793 531 823 00011	100,00	IG
CMP	Commercialisation	52, rue Jacques Babinet, Immeuble Péri Ouest - 31100 TOULOUSE	414 631 275 00073	100,00	IG
SCI Saint Martin	Loc. Immob.	ZA du Fief du Quart - 85200 ST MARTIN DE FRAIGNEAU	429 736 986 00028	100,00	IG
Rénovert	Rénovation	2, rte d'Ancinnes - 61000 ALENCON	500 286 422 00034	100,00	IG
GMFC	Serv. administratifs	2, rte d'Ancinnes - 61000 ALENCON	808 613 442 00017	100,00	IG
Supex	Serv. administratifs	16, rue Jean Lagarrigue - Les Essarts - 76530 GRAND COURONNE	753 829 225 00014	100,00	IG

### 3.2 Variations de périmètre sur l'exercice 2014

#### 3.2.1 Prise de participation dans la société Bermax Construction

Le 20 janvier 2014, la société Maisons France Confort a acquis 100% du capital de la société Bermax Construction basée à Angoulême (16). Cette société fait l'objet d'une consolidation à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2014.

##### Effet du regroupement sur le résultat :

(K€)	Depuis la date d'ouverture de l'exercice 01/01/2014 au 31/12/2014	Depuis la date d'acquisition 01/01/2014 au 31/12/2014
Chiffre d'affaires	8 390	8 390
Résultat opérationnel	434	434
Résultat net	499	499

#### 3.2.2 Prise de participation dans la société Maine Construction

Le 30 avril 2014, la société Maisons France Confort a acquis 100% du capital de la société Maine Construction basée au Mans (72). Cette société fait l'objet d'une consolidation à compter du 1<sup>er</sup> avril 2014.

##### Effet du regroupement sur le résultat :

(K€)	Depuis la date d'ouverture de l'exercice 01/10/2013 au 31/12/2014 *	Depuis la date d'acquisition 01/04/2014 au 31/12/2014
Chiffre d'affaires	11 436	6 902
Résultat opérationnel	-294	-136
Résultat net	-271	-122

\* La date d'ouverture de l'exercice de la société Maine Construction est le 1<sup>er</sup> octobre 2013.

#### 3.2.3 Autres prises de participation

Le 17 décembre 2014, la société Maisons France Confort a réalisé une prise de participation à hauteur de 60% dans le capital de la société Ytem Aménagement, société d'aménagement foncier située en région Rhône Alpes. Cette structure fait l'objet d'une consolidation à compter du 31 décembre 2014.

La société Maisons France Confort S.A. a réalisé trois prises de participation à hauteur de 50% dans le capital de la société SARL Vence Azur, 33,33% dans le capital de la société SARL La Garonnette et 50% dans le capital de la société SARL Clos Cécile. Ces trois sociétés ont pour objet la réalisation de programmes de promotion immobilière en région Provence Alpes Côte d'Azur.

La société Maisons et Résidences Corbioli a réalisé une prise de participation à hauteur de 50% dans le capital de la SCCV Les Portes du Bugey. Cette société a été créée pour porter un programme de promotion immobilière dans le département de l'Ain.

**NOTE 4 NOTES SUR LE BILAN CONSOLIDE****4.1 Immobilisations incorporelles**

2014 (K€)	01/01/2014	Investissements et autres augmentations	Cessions et réductions diverses	Variations de périmètre	31/12/2014
Frais de développement	-	-	-	-	-
Concessions, brevets et droits assimilés	2 032	349	(230)	86	2 238
Conces., brevets et droits ass. en location fin.	281	381			662
Autres immobilisations incorporelles	3 005	25		79	3 109
<b>Valeurs brutes</b>	<b>5 318</b>	<b>755</b>	<b>(230)</b>	<b>165</b>	<b>6 009</b>
Amortissements	(1 794)	(200)	230	(73)	(1 838)
Amort. conces. et droits ass. en location fin.	(54)	(69)			(123)
Dépréciation	(42)				(42)
<b>Amortissements et dépréciation</b>	<b>(1 890)</b>	<b>(269)</b>	<b>230</b>	<b>(73)</b>	<b>(2 002)</b>
<b>Autres immobilisations incorporelles</b>	<b>3 429</b>	<b>486</b>	<b>-</b>	<b>92</b>	<b>4 007</b>

2013 (K€)	01/01/2013	Investissements et autres augmentations	Cessions et réductions diverses	Variations de périmètre	31/12/2013
Frais de développement	-	-	-	-	-
Concessions, brevets et droits assimilés	1 908	163	(39)		2 032
Conces., brevets et droits ass. en location fin.		281			281
Autres immobilisations incorporelles	2 927	85	(7)		3 005
<b>Valeurs brutes</b>	<b>4 836</b>	<b>529</b>	<b>(46)</b>	<b>-</b>	<b>5 318</b>
Amortissements	(1 666)	(157)	29		(1 794)
Amort. conces. et droits ass. en location fin.		(54)			(54)
Dépréciation	(41)	(0)			(42)
<b>Amortissements et dépréciation</b>	<b>(1 707)</b>	<b>(212)</b>	<b>29</b>	<b>-</b>	<b>(1 890)</b>
<b>Autres immobilisations incorporelles</b>	<b>3 129</b>	<b>317</b>	<b>(18)</b>	<b>-</b>	<b>3 429</b>

Les marques et droits au bail qui ne sont plus exploités ont été dépréciés en totalité pour leur valeur d'acquisition. Pour les éléments incorporels qui demeurent exploités par le groupe, la valeur inscrite au bilan est justifiée au regard :

- des ventes effectuées au cours de l'exercice en ce qui concerne les marques,
- de la localisation des droits au bail.

Au 31 décembre 2014 ainsi qu'aux 31 décembre 2013 et 31 décembre 2012, 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 31/12/2014**

	Brut	Valeur brute	Dépréciation	Valeur nette
<b>01/01/2013</b>		<b>53 348</b>	<b>-</b>	<b>53 348</b>
Changements de périmètre				
Ajustements prix de cession				
Perte de valeur (dotation)				-
<b>31/12/2013</b>		<b>53 348</b>	<b>-</b>	<b>53 348</b>
<b>Flux 2014</b>				
Changements de périmètre		4 891		4 891
Ajustements prix de cession				-
Perte de valeur (dotation)				-
<b>31/12/2014</b>		<b>58 239</b>	<b>-</b>	<b>58 239</b>

Les éléments qui contribuent à l'existence d'un goodwill résiduel sur les opérations de croissance externe réalisées au cours de l'exercice 2014 :

- la valeur des marques acquises,
- la valeur du capital humain des structures acquises (équipes et organisation de l'entité acquise, réseau de sous-traitance, ...),
- la valeur des gains de marge et synergies futures.

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

Goodwill net	31/12/2014	31/12/2013
Maisons de l'avenir	1 347	1 347
Maisons de la Côte Atlantique	13 679	13 679
MJB	1 104	1 104
OC Résidences	1 000	1 000
Autres secteurs	41 109	36 218
<b>TOTAL</b>	<b>58 239</b>	<b>53 348</b>

**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 (cf Note 7).

Ces tests ont permis de conclure à l'absence de dépréciation des goodwill au 31 décembre 2014.

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 2014 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 2014.

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 est celui du 31 décembre 2014. Il 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 6% et une prime de risque (Beta) de 1,20.

Pour chaque UGT, des analyses de sensibilité du calcul aux hypothèses clés (taux d'actualisation, taux de croissance) prises individuellement ou en utilisant des scénarii de variations combinées du taux d'actualisation et du taux de croissance (hypothèses basées sur une diminution du taux de croissance allant jusqu'à 1 point et d'une hausse du taux d'actualisation jusqu'à 1 point), incluant des changements raisonnablement possibles de ces dernières, ont été réalisées au 31 décembre 2014. Ces analyses de sensibilité 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 :

2014 (K€)	01/01/2014	Investissements et autres augmentations	Cessions et réductions diverses	Variations de périmètre et reclassement	31/12/2014
Terrains et constructions	19 266	2 470	(120)	2 083	23 699
Installations, matériels et outillage	1 022	31	(7)	7	1 054
Autres immobilisations corporelles	16 308	1 466	(1 146)	914	17 542
Autres immo. corp. en location financ.	169				169
Immobilisations en cours	670	1 694	(2 301)	160	223
<b>Valeurs brutes</b>	<b>37 436</b>	<b>5 661</b>	<b>(3 574)</b>	<b>3 164</b>	<b>42 688</b>
Terrains et constructions	(5 416)	(674)	120	(57)	(6 028)
Installations, matériels et outillage	(836)	(84)	7	(7)	(920)
Autres immobilisations corporelles	(11 289)	(2 178)	1 023	(394)	(12 837)
Autres immo. corp. en location financ.	(169)				(169)
Immobilisations en cours	-				-
<b>Amortissements</b>	<b>(17 710)</b>	<b>(2 936)</b>	<b>1 149</b>	<b>(458)</b>	<b>(19 955)</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>19 726</b>	<b>2 725</b>	<b>(2 425)</b>	<b>2 706</b>	<b>22 733</b>

2013 (K€)	01/01/2013	Investissements et autres augmentations	Cessions et réductions diverses	Variations de périmètre et reclassement	31/12/2013
Terrains et constructions	17 668	1 845	(247)		19 266
Installations, matériels et outillage	1 029	65	(73)		1 022
Autres immobilisations corporelles	15 497	1 700	(889)		16 308
Autres immo. corp. en location financ.	169				169
Immobilisations en cours	683	650	(663)		670
<b>Valeurs brutes</b>	<b>35 048</b>	<b>4 260</b>	<b>(1 872)</b>	<b>-</b>	<b>37 436</b>
Terrains et constructions	(4 812)	(630)	26		(5 416)
Installations, matériels et outillage	(823)	(88)	75		(836)
Autres immobilisations corporelles	(10 070)	(2 020)	801		(11 289)
Autres immo. corp. en location financ.	(169)				(169)
Immobilisations en cours	-				-
<b>Amortissements</b>	<b>(15 874)</b>	<b>(2 738)</b>	<b>902</b>	<b>-</b>	<b>(17 710)</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>19 173</b>	<b>1 522</b>	<b>(970)</b>	<b>-</b>	<b>19 726</b>

### 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'euros)	Gephimo	Propriété Familiale	MS Promotion	Innovio	Jardins d'Aurélien	SCCV Gaia	Les Portes du Bugey	La Garonnette	Clos Cécile	Total
<b>01/01/2013</b>	<b>248</b>	<b>(38)</b>	<b>-</b>			<b>-</b>				<b>210</b>
Variations de périmètre										-
Autres variations										-
Quote-part résultat	2	12	76			(2)				89
Dividendes reçus										-
Passage de ME en IG			(37)							(37)
<b>31/12/2013</b>	<b>250</b>	<b>(26)</b>	<b>39</b>			<b>(2)</b>				<b>262</b>
Variations de périmètre							3	1		4
Autres variations				2	0				1	3
Quote-part résultat	(14)	2	-	(16)	(22)	98	11	(0)		58
Dividendes reçus										-
Passage de IP en ME										-
<b>31/12/2014</b>	<b>236</b>	<b>(23)</b>	<b>39</b>	<b>(14)</b>	<b>(22)</b>	<b>96</b>	<b>14</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>327</b>

Le tableau suivant résume les informations financières (100% des actifs et des passifs des structures) relatives aux investissements dans les entreprises associées :

(milliers d'euros)		Actif non courant	Actif courant	TOTAL ACTIF	Capitaux propres	Passif non courant	Passif courant	TOTAL PASSIF	Chiffre d'affaires	Résultat opérationnel
<b>Gephimo</b>	31/12/2014	385	3 731	<b>4 115</b>	473	1 038	2 605	<b>4 115</b>	257	(4)
	31/12/2013	3	1 575	<b>1 578</b>	502	947	130	<b>1 578</b>	2 750	42
<b>Propriété familiale</b>	31/12/2014	-	21	<b>21</b>	(77)	97	1	<b>21</b>	-	7
	31/12/2013	-	42	<b>42</b>	(84)	97	29	<b>42</b>	-	17
<b>MS Promotion</b>	31/12/2014	-	7 934	<b>7 934</b>	78	4 492	3 364	<b>7 934</b>	-	-
	31/12/2013	-	8 779	<b>8 779</b>	78	5 061	3 640	<b>8 779</b>	1 746	194
<b>Innovio</b>	31/12/2014	-	1 042	<b>1 042</b>	(36)	991	87	<b>1 042</b>	-	-
	31/12/2013	-	950	<b>950</b>	-	950	-	<b>950</b>	-	-
<b>Jardins d'Aurélien</b>	31/12/2014	-	1 822	<b>1 822</b>	(44)	1 658	208	<b>1 822</b>	-	-
	31/12/2013	-	1 514	<b>1 514</b>	-	1 514	-	<b>1 514</b>	-	-
<b>SCCV Gaia</b>	31/12/2014	-	7 278	<b>7 278</b>	(4)	318	6 964	<b>7 278</b>	-	(6)
	31/12/2013	-	8 399	<b>8 399</b>	(2)	828	7 574	<b>8 399</b>	-	53
<b>Les Portes du Bugey</b>	31/12/2014	-	2 832	<b>2 832</b>	27	2 006	798	<b>2 832</b>	975	36
	31/12/2013	n/a	n/a	-	n/a	n/a	n/a	-	n/a	n/a
<b>La Garonnette</b>	31/12/2014	2	25	<b>26</b>	2	24	1	<b>26</b>	-	(1)
	31/12/2013	n/a	n/a	-	n/a	n/a	n/a	-	n/a	n/a
<b>Vence Azur</b>	31/12/2014	-	1 400	<b>1 400</b>	-	1 400	-	<b>1 400</b>	-	-
	31/12/2013	n/a	n/a	-	n/a	n/a	n/a	-	n/a	n/a
<b>Clos Cécile</b>	31/12/2014	-	2 459	<b>2 459</b>	1	2 458	-	<b>2 459</b>	-	-
	31/12/2013	n/a	n/a	-	n/a	n/a	n/a	-	n/a	n/a

#### 4.5 Autres actifs financiers

2014 (K€)	01/01/2014	Investissements et autres augmentations	Cessions et réductions diverses	Variations de périmètre et reclassement	31/12/2014
Participations non consolidées	-	-	-	-	-
Prêts	199	36	(38)	-	198
Autres actifs financiers	1 360	374	(406)	3	1 331
<b>Valeurs brutes</b>	<b>1 560</b>	<b>410</b>	<b>(444)</b>	<b>3</b>	<b>1 529</b>
Participations non consolidées	-	-	-	-	-
Prêts	(22)	-	-	-	(22)
Autres actifs financiers	-	-	-	-	-
<b>Amortissements et dépréciation</b>	<b>(22)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(22)</b>
<b>Autres actifs financiers</b>	<b>1 538</b>	<b>410</b>	<b>(444)</b>	<b>3</b>	<b>1 507</b>

2013 (K€)	01/01/2013	Investissements et autres augmentations	Cessions et réductions diverses	Variations de périmètre et reclassement	31/12/2013
Participations non consolidées	-	-	-	-	-
Prêts	194	43	(38)	-	199
Autres actifs financiers	1 349	137	(126)	-	1 360
<b>Valeurs brutes</b>	<b>1 543</b>	<b>181</b>	<b>(164)</b>	<b>-</b>	<b>1 560</b>
Participations non consolidées	-	-	-	-	-
Prêts	(22)	-	-	-	(22)
Autres actifs financiers	-	-	-	-	-
<b>Amortissements et dépréciation</b>	<b>(22)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(22)</b>
<b>Autres actifs financiers</b>	<b>1 521</b>	<b>181</b>	<b>(164)</b>	<b>-</b>	<b>1 538</b>

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	31/12/2014	31/12/2013
Provisions non déductibles	995	683
Participation des salariés	-	-
Activation déficits	1 538	1 018
Frais d'acquisition de titres	10	15
Réévaluation d'actifs	(136)	(136)
Autres	(219)	5
<b>TOTAL</b>	<b>2 188</b>	<b>1 585</b>
<b>Dont :</b>		
Impôts différés actif	2 193	1 588
Impôts différés passif	5	3

## 4.7 Stocks et en-cours

Les stocks au 31 décembre 2014 ainsi que leur évolution en valeur brute par rapport à l'exercice précédent se présentent ainsi :

Stocks	31/12/2014			31/12/2013		
	Brut	Dép.	Net	Brut	Dép.	Net
Terrains	15 303	(414)	14 889	13 007	(319)	12 688
Encours de production de biens	11 612	(2 070)	9 543	12 203	(1 329)	10 874
<b>TOTAL</b>	<b>26 915</b>	<b>(2 483)</b>	<b>24 432</b>	<b>25 210</b>	<b>(1 648)</b>	<b>23 562</b>

## 4.8 Créances clients

Clients	31/12/2014			31/12/2013		
	Brut	Dép.	Net	Brut	Dép.	Net
Créances clients sur contrat en cours (net)	56 068		56 068	51 451		51 451
Créances clients sur contrats facturés	16 096	(2 096)	14 000	13 156	(2 785)	10 371
<b>TOTAL</b>	<b>72 164</b>	<b>(2 096)</b>	<b>70 068</b>	<b>64 607</b>	<b>(2 785)</b>	<b>61 822</b>

Décomposition créances sur contrats en cours	31/12/2014	31/12/2013	Variation
Créances clients sur contrats en cours	270 126	270 164	(39)
Acomptes reçus	(220 022)	(227 928)	7 905
<b>SOLDE</b>	<b>50 103</b>	<b>42 237</b>	<b>7 866</b>
Soldes débiteurs (actifs)	56 068	51 451	4 617
Soldes créditeurs (passifs)	(5 964)	(9 214)	3 249

Echéancier des créances échues non dépréciées	< 1 mois	30 à 60 jours	60 à 90 jours	> 90 jours
Clients au 31 décembre 2014	10 317	301	220	3 151

## 4.9 Créances diverses

Le poste « Créances diverses » au 31 décembre 2014 ainsi que son évolution par rapport à l'exercice précédent se présente ainsi :

(K€)	31/12/2014	31/12/2013	Variation	dont variat <sup>o</sup> périmètre
Etat - créances de TVA	10 194	11 770	- 1 576	+ 188
Etat - autres créances	427	563	- 136	+ 20
Acomptes versés sur ventes portefeuille	2 147	1 868	+ 279	+ 288
Autres débiteurs	27 851	19 875	+ 7 976	+ 578
<b>TOTAL CREANCES DIVERSES</b>	<b>40 620</b>	<b>34 077</b>	<b>+ 6 543</b>	<b>+ 1 075</b>

## 4.10 Trésorerie et équivalent de trésorerie

Ce poste se décompose comme suit :

(K€)	31/12/2014	31/12/2013	Variation	dont variat <sup>o</sup> périmètre
Valeurs mobilières de placement	46 498	51 994	- 5 497	+ 75
Disponibilités	41 103	52 086	- 10 983	+ 2 019
<b>TOTAL TRESORERIE</b>	<b>87 600</b>	<b>104 080</b>	<b>- 16 480</b>	<b>+ 2 094</b>

Les valeurs mobilières de placement sont principalement composées de placements à termes dont le rendement et le capital sont garantis.

## Actifs financiers par catégories

2014 (K€)	Actifs financiers à la juste valeur par le biais du compte de résultat						Total
	Désignés initialement comme étant à la juste valeur	Détenus à des fins de transaction	Niv. Hier.(1)	Actifs financiers disponibles à la vente	Prêts et créances	Placements détenus jusqu'à leur échéance	
Autres actifs financiers non courants					1 507		1 507
Clients et autres débiteurs					110 688		110 688
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					87 600		87 600

2013 (K€)	Actifs financiers à la juste valeur par le biais du compte de résultat						Total
	Désignés initialement comme étant à la juste valeur	Détenus à des fins de transaction	Niv. Hier.(1)	Actifs financiers disponibles à la vente	Prêts et créances	Placements détenus jusqu'à leur échéance	
Autres actifs financiers non courants					1 538		1 538
Clients et autres débiteurs					95 898		95 898
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					104 080		104 080

### 4.11 Capitaux propres consolidés

Au 31 décembre 2014, 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€)	31/12/2014	31/12/2013
Capital social	1 250	1 250
Prime d'émission	7 021	7 021
Réserve légale	125	125
Réserves réglementées		
Réserves du groupe	111 741	105 558
Report à nouveau	2 520	2 655
Résultat groupe	11 128	13 247
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES – PART DU GROUPE</b>	<b>133 785</b>	<b>129 856</b>

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€)	31/12/2014	31/12/2013	Variation
Actions d'auto-contrôle (1)	(3)	100	(103)
Instruments financiers en couverture de flux de trésorerie	-	-	-
Réserve de conversion	-	-	-
Paiements en actions	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>(3)</b>	<b>100</b>	<b>(103)</b>

(1) La réserve d'actions d'autocontrôle comprend le coût des actions de la société détenues par le Groupe.  
Les variations constatées au cours de l'exercice proviennent des mouvements d'achats et de ventes dans le cadre de l'animation du cours (contrat de liquidité)

Au 31 décembre 2014, la société MAISONS FRANCE CONFORT détient 89 864 actions propres pour un montant de 1 631 K€.

#### Dividendes

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

	Exercice 2014	Exercice 2013	Exercice 2012	Exercice 2011
Dividende versé (K€) *	6 937,6	7 284,5	9 018,9	6 937,6
Soit, par actions ordinaires (€uros)	1,00	1,05	1,30	1,00

\* 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	31/12/2014	31/12/2013
Trésorerie et équivalents de trésorerie	87 600	104 080
Actifs financiers de gestion de trésorerie	-	-
<b>Trésorerie active (A)</b>	<b>87 600</b>	<b>104 080</b>
Dettes financières non courantes	21 291	20 045
Dettes financières courantes	20 384	17 601
<b>Endettement brut (B)</b>	<b>41 674</b>	<b>37 646</b>
<b>Endettement net (B)-(A)</b>	<b>(45 926)</b>	<b>(66 434)</b>

La répartition de la dette financière nette du Groupe par catégories et par échéances est la suivante au 31 décembre 2014 :

(K€)	31/12/2014	Part à - d'un an	De 1 à 5 ans	A + de 5 ans
Emprunts auprès des établissements de crédit	33 376	12 326	19 018	2 032
Concours bancaires	7 094	7 094		
Fonds de participations	795	554	241	
Intérêts courus	92	92		
Autres emprunts et dettes financières	319	319		
<b>TOTAL PASSIFS FINANCIERS</b>	<b>41 674</b>	<b>20 384</b>	<b>19 259</b>	<b>2 032</b>

Tous les emprunts ont été contractés en euros (aucune exposition au risque de change). Tous les emprunts ont été contractés ou convertis 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€)	Indemnités de départ en retraite	Médailles d'honneur du travail	Total avantages au personnel
<b>01/01/2013</b>	<b>805</b>	<b>122</b>	<b>927</b>
Changements de périmètre			
Dotations	1		1
Reprises utilisées	(46)	(7)	(53)
Reprises non utilisées			-
<b>31/12/2013</b>	<b>760</b>	<b>115</b>	<b>875</b>
<b>Flux 2014</b>			
Changements de périmètre			
Dotations	63		63
Reprises utilisées	474	21	494
Reprises non utilisées	(334)		(334)
Reprises non utilisées			-
<b>31/12/2014</b>	<b>962</b>	<b>135</b>	<b>1 097</b>

Le Groupe externalise la gestion de ses indemnités de départ en retraite auprès d'une compagnie d'assurance. Cette gestion externe n'exonère pas le Groupe de son obligation juridique ou implicite de payer. Les engagements ont fait l'objet d'une évaluation au 31 décembre 2014 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

	31/12/14	31/12/13	31/12/12	31/12/11	31/12/10
Taux d'actualisation	2,2%	3,28%	2,93%	4,60%	4,68%
Taux de rendement attendu des actifs du régime	2,2%	4,0%	3,9%	4,0%	4,0%
Taux attendu d'augmentation future des salaires	1,5%	1,5%	1,5%	2,0%	2,0%

Hypothèse de départ retenue	:	départ volontaire à l'âge moyen de 65 ans
Taux de rotation retenu	:	rotation moyenne (Employés / Cadres) - rotation forte (VRP)
Taux de charges patronales retenues	:	42 % (Employés / Cadres) - 30 % (VRP)

L'incidence de la variation de 1 % du taux d'actualisation est une variation du montant de la provision pour indemnités de fin de carrière de 0,4 million d'euros.

#### Charges comptabilisées dans le compte de résultat au titre des indemnités de fin de carrière

(en milliers d'euros)	31/12/14	31/12/13	31/12/12	31/12/11	31/12/10
Coût des services rendus	-250	-269	-219	-211	-172
Charges d'intérêt sur l'obligation	-71	-64	-77	-77	-68
Gains/pertes actuariels	-212	323	-56	100	159
Rendement attendu des actifs du régime	31	55	50	46	46
<b>Charge comptabilisée</b>	<b>-502</b>	<b>45</b>	<b>-302</b>	<b>-142</b>	<b>-35</b>
dont dotation nette aux provisions					
dont charges de personnel	-502	45	-302	-142	-35

#### Montants comptabilisés au bilan au titre des indemnités de fin de carrière

	31/12/14	31/12/13	31/12/12	31/12/11	31/12/10
Valeur actualisée des obligations	2 682	2 164	2 175	1 667	1 554
Juste valeur des actifs du régime	-1 358	-1 404	-1 370	-1 279	-1 140
<b>Déficit des régimes provisionnés</b>	<b>1 324</b>	<b>760</b>	<b>805</b>	<b>388</b>	<b>414</b>

#### Variations de la valeur actualisée de l'obligation au titre des indemnités de fin de carrière

(en milliers d'euros)	31/12/14	31/12/13	31/12/12	31/12/11	31/12/10
<b>Obligation au titre des prest. définies à l'ouverture</b>	<b>2 164</b>	<b>2 175</b>	<b>1 667</b>	<b>1 636</b>	<b>1 337</b>
Coûts des services rendus au cours de l'exercice	250	269	219	211	172
Coût financier (désactualisation)	71	64	77	77	68
Prestations versées	-88	-22	-21	-79	-170
Gains/pertes actuariels	223	-322	110	-261	36
Variation de périmètre	63		123	83	193
<b>Obligation au titre des prest. définies à la clôture</b>	<b>2 682</b>	<b>2 164</b>	<b>2 175</b>	<b>1 667</b>	<b>1 636</b>

#### Variations de la valeur actualisée des actifs du régime des indemnités de fin de carrière

(en milliers d'euros)	31/12/14	31/12/13	31/12/12	31/12/11	31/12/10
<b>Juste valeur des actifs du contrat d'assurance à l'ouverture</b>	<b>1 404</b>	<b>1 370</b>	<b>1 279</b>	<b>1 140</b>	<b>1 151</b>
Cotisations versées par l'employeur			7	251	
Prestations payées	-88	-22	-21	-79	-170
Rendement attendu des actifs du régime	31	55	50	46	46
Gains (pertes) actuariels	11	1	54	-78	113
<b>Juste valeur des actifs du contrat d'assurance à la clôture</b>	<b>1 358</b>	<b>1 404</b>	<b>1 370</b>	<b>1 279</b>	<b>1 140</b>

## 4.14 Provisions courantes

2014 (K€)	01/01/2014	Dotations	Reprises utilisées	Reprises non utilisées	Variations de périm. et reclassement	31/12/2014
Litiges, contentieux (1)	4 107	2 158	(1 321)	(341)	61	4 664
S.A.V.	3 543	1 267	(1 530)	(336)	122	3 066
<b>Total provisions courantes</b>	<b>7 650</b>	<b>3 425</b>	<b>(2 851)</b>	<b>(677)</b>	<b>183</b>	<b>7 729</b>
(1) dont :						
- provisions litiges chantiers						4 488
- provisions litiges autres						176

2013 (K€)	01/01/2013	Dotations	Reprises utilisées	Reprises non utilisées	Variations de périm. et reclassement	31/12/2013
Litiges, contentieux (1)	4 758	1 620	(1 728)	(543)		4 107
S.A.V.	3 684	1 422	(1 371)	(193)		3 543
<b>Total provisions courantes</b>	<b>8 443</b>	<b>3 042</b>	<b>(3 099)</b>	<b>(736)</b>	<b>-</b>	<b>7 650</b>
(1) dont :						
- provisions litiges chantiers						3 960
- provisions litiges autres						147

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€)	31/12/2014	31/12/2013	Variation
Acomptes clients sur chantiers en cours	5 964	9 214	- 3 249
Acomptes clients sur chantiers en portefeuille	2 741	3 126	- 385
<b>TOTAL DETTES SUR CONTRATS EN COURS</b>	<b>8 705</b>	<b>12 340</b>	<b>- 3 634</b>

## 4.16 Dettes fournisseurs et comptes rattachés

(K€)	31/12/2014	31/12/2013	Variation	dont variat° périmètre
Comptes fournisseurs	75 695	79 561	- 3 867	+ 2 846
Effets à payer	6 131	8 337	- 2 206	+
<b>TOTAL</b>	<b>81 825</b>	<b>87 898</b>	<b>- 6 073</b>	<b>+ 2 846</b>

## 4.17 Dettes fiscales et sociales

(K€)	31/12/2014	31/12/2013	Variation	dont variat° périmètre
Etat - comptes de TVA	22 456	13 756	+ 8 699	+ 784
Etat - Impôt société	702	346	+ 356	+ 431
Etat - autres dettes	1 639	1 883	- 244	+ 56
Salariés et organismes sociaux	13 668	13 983	- 316	+ 378
<b>TOTAL DETTES FISCALES ET SOCIALES</b>	<b>38 465</b>	<b>29 969</b>	<b>+ 8 496</b>	<b>+ 1 649</b>

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 créditeurs courants

(K€)	31/12/2014	31/12/2013	Variation	dont variat° périmètre
Assurances	582	962	- 380	+
Autres créditeurs	428	299	+ 129	+ 7
<b>TOTAL</b>	<b>1 010</b>	<b>1 260</b>	<b>- 251</b>	<b>+ 7</b>

#### 4.19 Echéances des créances et des dettes

(K€)	A 1 an au plus	A plus d'1 an	Total
Clients et autres débiteurs	110 688	-	110 688
Fournisseurs et autres créditeurs	121 300	-	121 300

#### 4.20 Variation du BFR lié à l'activité

La variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité se décompose comme suit :

(K€)	31/12/2014	31/12/2013
Stocks	931	2 066
Clients	-9 856	21 643
Fournisseurs	-9 023	-2 881
Autres créances et dettes	1 093	-6 502
<b>TOTAL</b>	<b>-16 854</b>	<b>14 327</b>

#### Passifs financiers par catégories

2014 (K€)	Passifs financiers à la juste valeur par le biais du compte de résultat				Total
	Désignés initialement comme étant à la juste valeur	Détenus à des fins de transaction	Niv. Hier.(1)	Passifs financiers au coût amorti	
Emprunts long terme				21 291	21 291
Dettes financières à court terme				20 384	20 384
Fournisseurs et autres créditeurs				130 005	130 005
Autres passifs financiers courants					-
<i>Instrum. financiers dérivés de change</i>					-
<i>Instrum. financiers dérivés de taux</i>					-
2013 (K€)	Passifs financiers à la juste valeur par le biais du compte de résultat				Total
	Désignés initialement comme étant à la juste valeur	Détenus à des fins de transaction	Niv. Hier.(1)	Passifs financiers au coût amorti	
Emprunts long terme				20 045	20 045
Dettes financières à court terme				17 601	17 601
Fournisseurs et autres créditeurs				131 468	131 468
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€)	31/12/2014	31/12/2013
Ventes de maisons (activité CMI)	497 060	505 729
Promotion immobilière	5 208	5 603
Prestations de services	4 785	5 155
<b>TOTAL CHIFFRE D'AFFAIRES</b>	<b>507 054</b>	<b>516 488</b>

**5.2 Achats consommés**

(K€)	31/12/2014	31/12/2013
Achats matières premières / Sous-traitance	356 292	356 695
Autres achats et charges externes	52 928	54 580
<b>TOTAL ACHATS CONSOMMES</b>	<b>409 220</b>	<b>411 275</b>

**5.3 Charges de personnel**

(K€)	31/12/2014	31/12/2013
Salaires et traitements	49 398	50 890
Charges sociales	24 848	25 757
Participation des salariés et intéressement	122	0
<b>TOTAL CHARGES DE PERSONNEL</b>	<b>74 368</b>	<b>76 647</b>

**Crédit d'impôt pour la compétitivité et l'emploi**

Il a été comptabilisé en réduction des charges de personnel un montant de 1 975 K€ au titre du CICE pour l'exercice 2014.

**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	3 425	3 528	(104)
Dépréciations de l'actif	1 611	1 538	72
<b>31/12/2014</b>	<b>5 036</b>	<b>5 067</b>	<b>(31)</b>

## 5.6 Résultat financier

Ce poste se décompose de la façon suivante :

(K€)	31/12/2014	31/12/2013
Produits de placements	1 666	1 674
<b>PRODUITS DE TRESORERIE ET D'EQUIVALENTS DE</b>	<b>1 666</b>	<b>1 674</b>
Intérêts sur emprunts et assimilés	826	1 100
Intérêts sur fonds de participation	45	54
Charges sur cessions de VMP	1	7
<b>COUT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER BRUT</b>	<b>872</b>	<b>1 161</b>
<b>COUT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET</b>	<b>794</b>	<b>513</b>
Reprise de provisions pour dépréciations de l'actif financier	70	144
<b>TOTAL AUTRES PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>70</b>	<b>144</b>
Charges de désactualisation		
Dotations aux provisions pour dépréciations de l'actif financier	39	145
<b>TOTAL AUTRES CHARGES FINANCIERES</b>	<b>39</b>	<b>145</b>
<b>TOTAL AUTRES PRODUITS ET CHARGES FINANCIERES</b>	<b>30</b>	<b>-1</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>825</b>	<b>513</b>

## 5.7 Charge d'impôt sur les bénéfices

Décomposition de la charge d'impôt	31/12/2014	31/12/2013
Charge d'impôt courant	6 371	7 593
Impôt différé	(518)	(134)
<b>CHARGE D'IMPOT TOTALE</b>	<b>5 853</b>	<b>7 459</b>

Le taux d'impôt différé, retenu pour la période, est de 34,43 % (taux de droit commun).

### RATIONALISATION DU TAUX D'IMPOT

	31/12/2014	31/12/2013
<b>Résultat net part du groupe</b>	<b>11 189</b>	<b>13 247</b>
Retraitements		
Impôt sur les résultats	5 853	7 459
Résultat mis en équivalence	(58)	(89)
Participations ne donnant pas le contrôle	61	198
<b>Résultat net avant impôt sur les résultats et participations ne donnant pas le contrôle</b>	<b>17 045</b>	<b>20 816</b>
<b>Taux d'imposition légale en France</b>	<b>33,33%</b>	<b>33,33%</b>
Effets des décalages permanents	-2,07%	-0,71%
Contribution sociale	-0,01%	0,02%
Contribution LDF 2012	0,00%	0,00%
Contribution additionnelle 3% dividendes	3,09%	3,10%
Plus values à un taux différent	0,00%	0,01%
Avoirs fiscaux et crédits d'impôts	-0,09%	-0,22%
Autres différences nettes	0,09%	0,31%
<b>Taux d'imposition réel</b>	<b>34,34%</b>	<b>35,82%</b>

## 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	74	168	85	326
Autres engagements	1 350	1 711		3 061
<b>TOTAL</b>	<b>1 424</b>	<b>1 879</b>	<b>85</b>	<b>3 387</b>

Engagements reçus	Paiements dus par période			Total
	A -1 an	De 1 à 5 ans	A + 5 ans	
Cautions et garanties	43 468			43 468
Autres engagements	1 551	1 711		3 262
<b>TOTAL</b>	<b>45 019</b>	<b>1 711</b>	<b>0</b>	<b>46 730</b>

L'ensemble des engagements hors bilan concerne le cadre normal de notre activité.

Les autres engagements donnés concernent principalement les engagements 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 dégressives (par 5<sup>ème</sup>) dans le temps.

Les cautions et garanties reçues sont principalement constitués de la garantie de paiement des sous-traitants accordés par un ensemble de banques moyennant une redevance annuelle calculée en fonction de l'encours sous-traitants du Groupe.

Les autres engagements reçus concernent principalement les engagements 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 dégressives (par 5<sup>ème</sup>) dans le temps.

**6.2 Effectifs moyens du groupe**

	31/12/2014	31/12/2013
Cadres	159	161
VRP	429	424
Employés - ouvriers	809	824
<b>EFFECTIF MOYEN</b>	<b>1 397</b>	<b>1 409</b>
Hommes	900	930
Femmes	497	479

**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 est principalement composée de particuliers. Ce dernier 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 2014 s'élève à 594 K€ et se décompose comme suit :

(K€)	2014	2013
Rémunération fixe	351	356
Rémunération variable	241	57
Avantages en nature	NEANT	NEANT
Jetons de présence	2	2
<b>Total</b>	<b>594</b>	<b>415</b>

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

Le 15 janvier 2015, Maisons France Confort S.A. a acquis la totalité des titres composant le capital de la société Maisons Partout, basée à Aurillac (15). Constructeur de maisons individuelles traditionnelles depuis plus de vingt-cinq ans, cette société commercialise environ 80 maisons par an sur les départements du Cantal (15), du Lot (46) et de la Corrèze (19). Elle emploie 12 personnes et réalise un chiffre d'affaires d'environ 8 M€.

Le 18 février 2015, Maisons France Confort a cédé sa filiale Maisons et Résidences Corbioli. Le prix de cette cession couvre intégralement le montant des actifs détenus par le Groupe.

#### 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
<b>Audit</b>												
- Commissariat aux comptes, certification, examens des comptes individuels et consolidés												
- Emetteur	47	46	22%	23%	44	46	23%	22%				
- Filiales intégrées globalement	162	155	77%	77%	150	158	77%	77%	15	9	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%				
<b>Sous-total</b>	<b>209</b>	<b>202</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>195</b>	<b>205</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>15</b>	<b>9</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
<b>Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement</b>												
- Juridique, fiscal, social												
- Autres												
<b>Sous-total</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>209</b>	<b>202</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>195</b>	<b>205</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>15</b>	<b>9</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

**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 et une activité de rénovation en phase de démarrage, 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 2014 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 31/12/14
Chiffre d'affaires	236 340	23 746	58 404	11 105	22 148	4 342	156 055	<b>512 139</b>
Résultat net	3 492	748	3 172	866	1 428	(907)	3 474	<b>12 273</b>
Total actif	123 526	13 222	15 855	6 762	11 528	12 310	85 227	<b>268 430</b>
Trésorerie nette	36 404	5 177	5 613	4 399	4 278	(6 108)	30 743	<b>80 506</b>

Les indicateurs par secteur d'activité pour l'exercice 2013 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 31/12/13
Chiffre d'affaires	236 909	28 299	56 808	13 792	21 991	4 777	160 419	<b>522 997</b>
Résultat net	4 511	476	3 099	959	1 442	(880)	5 111	<b>14 719</b>
Total actif	120 191	15 043	14 689	7 305	10 944	13 692	84 640	<b>266 503</b>
Trésorerie nette	45 967	6 289	5 244	5 142	5 107	(6 826)	36 112	<b>97 036</b>

**Réconciliation avec les comptes consolidés**

(K€)	Chiffre d'affaires	Intra-groupe inter secteur	Chiffre d'affaires consolidé	Résultat net	Frais de groupe et cotation	Résultat net consolidé	Total Actif	Good-will	Intra-groupe inter secteur	Total Actif consolidé
31/12/2014	512 139	(5 086)	<b>507 054</b>	12 273	(1 084)	<b>11 189</b>	268 430	58 239	(11 565)	<b>315 103</b>
31/12/2013	522 997	(6 510)	<b>516 488</b>	14 719	(1 273)	<b>13 445</b>	266 503	53 348	(11 767)	<b>308 084</b>

### 3. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2014

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 2014, sur :

- le contrôle des comptes consolidés de la société Maisons France Confort S.A., 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.

#### 1 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.

#### 2 Justification des appréciations

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

- Votre groupe comptabilise les résultats des contrats de construction selon les modalités décrites dans la note 2.2.16 de l'annexe des comptes consolidés. Les résultats ainsi constatés en fonction de 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 de la direction.

- Les goodwill, dont le montant net figurant à l'actif du bilan au 31 décembre 2014, s'élève à 58 239 K€ ont fait l'objet de tests de perte de valeur 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-ventes, 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, sur ces bases, 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.

### 3 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 sur la gestion.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Paris La Défense et Saint-Herblain, le 30 avril 2015  
Les Commissaires aux Comptes

KPMG Audit IS

Deloitte & Associés

Simon LUBAIS  
*Associé*

Anne BLANCHE  
*Associée*

<b>1. COMPTES INDIVIDUELS AU 31 DECEMBRE 2014</b>	<b>86</b>
BILAN ACTIF	86
BILAN PASSIF	87
COMPTE DE RESULTAT	88
<b>2. ANNEXES DES COMPTES INDIVIDUELS</b>	<b>89</b>
FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE	89
PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES	89
NOTES SUR LE BILAN ET LE COMPTE DE RESULTAT	90
<b>3. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES INDIVIDUELS     POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2014</b>	<b>101</b>

## 1. COMPTES INDIVIDUELS AU 31 DECEMBRE 2014

### BILAN ACTIF

(en Ke)	Annexe	Exercice N, clos le : 31/12/2014			31/12/2013
		Brut	Amort. Provisions	Net	Net
Capital souscrit non appelé	(I)				
<b>Immobilisations incorporelles</b>	<b>1</b>	<b>2 298</b>	<b>497</b>	<b>1 801</b>	<b>1 642</b>
Frais d'établissement					
Frais de recherche de développement					
Concessions, brevet et droits similaires		802	456	346	186
Fonds commercial (1)		1 497	41	1 456	1 456
Autres immobilisations incorporelles					
Avances et acomptes					
<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>1</b>	<b>20 909</b>	<b>8 159</b>	<b>12 750</b>	<b>10 205</b>
Terrains		2 904	105	2 798	2 798
Constructions		11 060	3 288	7 772	4 714
Install. techniques, matériel et outillage industriel		266	237	28	33
Autres immobilisations corporelles		6 564	4 529	2 035	2 025
Immobilisations en cours		116		116	635
Avances et acomptes					
<b>Immobilisations financières</b>	<b>1</b>	<b>133 551</b>	<b>7 111</b>	<b>126 440</b>	<b>113 391</b>
Participations (méthode de mise en équivalence)					
Autres participations		115 945	7 111	108 834	99 418
Créances rattachées à des participations		15 509		15 509	11 810
Autres titres immobilisés					
Prêts					
Autres immobilisations financières		2 096		2 096	2 163
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>(II)</b>	<b>156 758</b>	<b>15 767</b>	<b>140 991</b>	<b>125 237</b>
<b>Stocks en encours</b>		<b>578</b>	<b>59</b>	<b>519</b>	<b>1 288</b>
Matières premières, approvisionnements		227	6	221	335
En-cours de production de biens					
En-cours de production de services	2				
Produits intermédiaires et finis		350	52	298	953
Marchandises					
<b>Avances et acomptes versés sur commandes</b>		<b>386</b>		<b>386</b>	<b>518</b>
<b>Créances</b>		<b>172 940</b>	<b>2 066</b>	<b>170 874</b>	<b>163 994</b>
Clients et comptes rattachés (3)		138 194	1 529	136 664	131 673
Autres créances (3)	3	34 747	537	34 210	32 321
Capital souscrit et appelé, non versé					
<b>Divers</b>		<b>36 312</b>	<b>39</b>	<b>36 273</b>	<b>45 846</b>
V.M.P. (dont actions propres...)		22 304	39	22 265	27 100
Disponibilités	4	14 008		14 008	18 746
<b>ACTIF CIRCULANT</b>	<b>(III)</b>	<b>210 216</b>	<b>2 164</b>	<b>208 052</b>	<b>211 645</b>
Charges constatées d'avance	(IV) 5	347		347	133
Charges à répartir sur plusieurs exercices	(V)				
Primes de remboursement d'obligations	(VI)				
Écarts de conversion actif	(VII)				
<b>TOTAL DE L'ACTIF (I à VII)</b>		<b>367 321</b>	<b>17 931</b>	<b>349 390</b>	<b>337 015</b>

## BILAN PASSIF

(en K€)	Annexe	31/12/2014	31/12/2013
Capital social ou individuel (1) (Dont versé : 1 250)		1 250	1 250
Primes d'émission, de fusion, d'apport,...		6 752	6 752
Ecart de réévaluation (2)			
Réserve légale		125	125
Réserves statutaires ou contractuelles			
Réserves réglementées (3)			
Autres réserves		102 000	91 000
Report à nouveau		2 520	2 655
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)</b>		<b>11 246</b>	<b>17 712</b>
Subventions d'investissement			
Provisions réglementées		134	103
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>(I)</b>	<b>6</b>	<b>124 027</b>
Produit des émissions de titres participatifs			
Avances conditionnées			
<b>AUTRES FONDS PROPRES</b>	<b>(II)</b>		
Provisions pour risques		4 142	4 104
Provisions pour charges		135	115
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>	<b>(III)</b>	<b>7</b>	<b>4 278</b>
Emprunts obligataires convertibles			
Autres emprunts obligataires			
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (5)		31 073	27 202
Emprunts et dettes financières divers		4 745	4 307
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		104 387	106 356
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		43 382	44 856
Dettes fiscales et sociales		36 972	30 044
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		204	
Autres dettes		321	434
Produits constatés d'avance (4)			2
<b>DETTES</b>	<b>(IV)</b>	<b>8</b>	<b>221 085</b>
Ecart de conversion passif	<b>(V)</b>		
<b>TOTAL DU PASSIF (I à V)</b>		<b>349 390</b>	<b>337 015</b>

### 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		201 179	194 840
(5) Dont concours bancaires courants, soldes créditeurs de banques et CCP		9	21

## COMPTE DE RESULTAT

(en Ke)		Annexe	31/12/2014	31/12/2013
<b>Nombre de mois de la période</b>			12	12
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	(I)		<b>239 919</b>	<b>240 605</b>
Production vendue biens			234 597	234 572
Production vendue services			1 520	2 396
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES NET</b>			<b>236 117</b>	<b>236 968</b>
Production stockée			-682	1
Production immobilisée			693	123
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges (9)			3 789	3 506
Autres produits (1) (11)			1	8
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>	(II)		<b>236 874</b>	<b>236 627</b>
Achat de matières premières et autres approvisionnements (y compris droit douane)			50 568	47 341
Variation de stocks (matières premières et approvisionnements)			113	200
Autres achats et charges externes (3) (6bis)			144 665	148 152
Impôts, taxes et versements assimilés			2 196	2 392
Salaires et traitements			22 510	22 417
Charges sociales (10)			12 888	12 452
Dotations aux amortissements sur immobilisations			1 439	1 305
Dotations aux provisions sur actif circulant			527	682
Dotations aux provisions pour risques et charges			1 895	1 657
Autres charges (12)			73	30
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)</b>			<b>3 045</b>	<b>3 978</b>
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>	(V)	9	<b>11 807</b>	<b>17 338</b>
Produits financiers de participations (5)			10 189	15 370
Autres intérêts et produits assimilés (5)			1 618	1 968
<b>CHARGES FINANCIERES</b>	(VI)	10	<b>3 095</b>	<b>2 349</b>
Dotations financières aux amortissements et provisions			1 456	1 451
Intérêts et charges assimilées (6)			1 638	898
<b>RESULTAT FINANCIER (V-VI)</b>			<b>8 712</b>	<b>14 989</b>
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPÔT (I-II+III-IV+V-VI)</b>			<b>11 757</b>	<b>18 968</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	(VII)	11	<b>132</b>	<b>78</b>
Produits exceptionnels sur opérations de gestion			90	35
Produits exceptionnels sur opérations en capital			1	7
Reprises sur provisions et transferts de charges			41	36
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	(VIII)	12	<b>426</b>	<b>627</b>
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion			332	552
Charges exceptionnelles sur opération en capital				43
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions			93	31
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)</b>			<b>-294</b>	<b>-548</b>
Impôts sur les bénéfices	(X)	13	217	708
<b>TOTAL DES PRODUITS (I+III+V+VII)</b>			<b>251 857</b>	<b>258 022</b>
<b>TOTAL DES CHARGES (II+IV+VI+VIII+IX+X)</b>			<b>240 611</b>	<b>240 310</b>
<b>BENEFICE OU PERTE (total des produits - total des charges)</b>			<b>11 246</b>	<b>17 712</b>
<b>RENVOIS</b>				
(5) Dont produits concernant les entreprises liées			10 306	15 580
(6) Dont intérêts concernant les entreprises liées			2 386	63
(9) Dont transfert des charges			617	1 591

## 2. ANNEXES DES COMPTES INDIVIDUELS

### FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

#### Un exercice 2014 marqué par une conjoncture toujours difficile

Maisons France Confort S.A. enregistre en 2014 une relative stagnation de son activité après une baisse de chiffre d'affaires en 2013 de 7,05%.

#### Prises de participations au cours de l'exercice

Sur l'exercice 2014, Maisons France Confort a réalisé trois opérations de croissance externe qui sont venues compléter son implantation nationale :

- le 20 janvier 2014, 100% de la société Bermax Construction, constructeur de maisons individuelles, implantée en Charente et Charente Maritime,
- le 30 avril 2014, 100% de la société Maine Construction, constructeur de maisons individuelles, implantée dans la Sarthe,
- le 17 décembre 2014, 60% d'Ytem Aménagement, société d'aménagement foncier, située en région Rhône Alpes.

### 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 aux règles comptables définies dans le règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014.

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.

## 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	2 207	243	152	2 298
<b>Immobilisations incorporelles</b>	<b>2 207</b>	<b>243</b>	<b>152</b>	<b>2 298</b>
Terrains	2 904			2 904
Constructions	7 665	3 395		11 060
Installations techniques, matériel et outillage industriels	252	13		266
Autres immobilisations corporelles				
. instal, agencements, aménagements divers	3 514	658	155	4 017
. matériel de transport	18			18
. matériel de bureau	2 307	374	152	2 528
Immobilisations en cours	635	1 588	2 106	116
<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>17 294</b>	<b>6 028</b>	<b>2 413</b>	<b>20 909</b>
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations	105 112	10 833		115 945
Autres titres immobilisés				
Créances rattachées à des participations	11 810	3 700		15 510
Prêts et autres immobilisations financières	2 163	315	382	2 096
<b>Immobilisations financières</b>	<b>119 085</b>	<b>14 848</b>	<b>382</b>	<b>133 551</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>138 587</b>	<b>21 119</b>	<b>2 947</b>	<b>156 758</b>

## Mouvements des amortissements

(K€)	Amort. début d'exercice	Mouvements de l'exercice		Amort. fin d'exercice
		Dotations	Diminutions	
Frais d'établissement, de recherche et de développement				
Autres postes d'immobilisations incorporelles	525	84	152	456
<b>Immobilisations incorporelles</b>	<b>525</b>	<b>84</b>	<b>152</b>	<b>456</b>
Terrains	105			105
Constructions	2 950	337		3 288
Installations techniques, matériel et outillage industriels	220	18		237
Autres immobilisations corporelles				
. instal, agencements, aménagements divers	2 054	715	138	2 631
. matériel de transport	18			18
. matériel de bureau	1 742	285	147	1 879
<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>7 089</b>	<b>1 355</b>	<b>286</b>	<b>8 159</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>7 614</b>	<b>1 439</b>	<b>438</b>	<b>8 615</b>

### Immobilisations incorporelles

Au 31 décembre 2014, 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
Benoist 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
<b>TOTAL FONDS DE COMMERCE / MARQUES</b>		<b>1 179</b>	<b>TOTAL DROITS AU BAIL</b>	<b>318</b>

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 valeur vénale et la valeur d'utilité :

- La valeur vénale 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 2014.

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 %.

Des analyses de sensibilité du calcul aux hypothèses clés (taux d'actualisation, taux de croissance) prises individuellement ou en utilisant des scénarii de variations combinées du taux d'actualisation et du taux de croissance (hypothèses basées sur une diminution du taux de croissance allant jusqu'à 1 point et d'une hausse du taux d'actualisation jusqu'à 1 point), incluant des changements raisonnablement possibles de ces dernières, ont été réalisées au 31 décembre 2014. Outre Foncière Résidences, ces analyses de sensibilité ont fait apparaître des scénarii probables dans lesquels la valeur d'utilité de ces participations deviendrait inférieure à leur valeur comptable, nécessitant alors une dépréciation de ceux-ci :

(K€)	Dépréciation nécessaire
Diminution du taux de croissance de 1 point	308
Augmentation du taux d'actualisation de 1 point	377
Combinaison des deux scénarii	972

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 dotation pour dépréciation des titres de la société Foncière Résidences d'un montant total de 1 417 K€ a été comptabilisée pour tenir compte de la quote-part de situation nette grevée par un résultat 2014 déficitaire. La dépréciation totale des titres de cette société s'élève à 7 111 K€.

## Détail des filiales et participations

(Ke)	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
<i>Filiales détenues à plus de 50%</i>										
AZUR ET CONSTRUCTIONS	120	2 058	100,00	3 800	3 800	334		7 577	171	130
CONSTRUCTION IDEALE DEMEURE	500	2 017	100,00	3 735	3 735	1		8 838	457	390
FONCIERE RESIDENCES	9 000	-5 695	100,00	8 999	1 888	2 856		4 342	-1 417	0
GHPA	371	958	100,00	1 616	1 616	0		7 063	46	221
MAISONS BERVAL	600	1 121	100,00	2 528	2 528	120		8 629	475	527
MAISONS DE L'AVENIR	600	1 720	99,97	3 659	3 659	0		6 547	271	42
MAISONS DE LA COTE ATLANTIQUE	500	2 873	100,00	15 274	15 274	0		32 014	2 102	1 907
MAISONS HORIZON	50	2 000	100,00	2 475	2 475	2 190		12 072	378	638
MAISONS MARCEL MILLOT	40	1 881	100,00	3 909	3 909	0	84	6 880	124	96
MJB	180	2 514	100,00	4 100	4 100	0		6 975	571	460
MJB18	300	407	100,00	300	300	0		4 150	319	389
MOREL CONSTRUCTIONS	67	283	100,00	4 692	4 692	201		4 284	-205	0
OC RESIDENCES	600	3 528	100,00	3 812	3 812	0		22 162	1 431	1 291
PCA MAISONS	550	1 579	100,00	7 294	7 294	0		7 411	260	385
CTMI	120	484	100,00	1 551	1 551	128		11 249	187	223
MAISONS EVOLUTION	130	454	100,00	1 500	1 500	0		2 308	-616	0
LES BASTIDES	40	907	100,00	2 000	2 000	0		3 694	212	89
MAISONS JAMBERT	302	1 897	100,00	5 002	5 002	0	165	7 563	67	74
MAISONS ET RESIDENCES CORBIOLI	38	716	50,12	782	782	0	78	2 627	96	190
MAISONS LES NATURELLES	376	1 010	100,00	3 490	3 490	0		9 127	226	329
LOGIS DU MARAIS POITEVIN	700	-583	100,00	2 298	2 298	741		3 880	0	0
MAISONS DE STEPHANIE	400	1 707	100,00	6 584	6 584	0		4 212	31	365
RENOVERT	397	-59	100,00	1 360	1 360	0		561	481	0
BATISOFT AQUITAINE	1	-96	100,00	3	3	0		4 631	170	0
MAISONS DE L'AVENIR 35	38	447	100,00	414	414	3		7 510	462	131
MAISONS DE L'AVENIR 44	38	283	100,00	373	373	0		5 929	178	0
MAISONS DE L'AVENIR 56	38	304	100,00	324	324	1		4 694	-170	26
MAISONS CHARENTE ATLANTIQUE	100	262	100,00	285	285	0		7 115	436	365
MAISONS DE LA COTE ATLANTIQUE 24	100	15	100,00	282	282	0		5 278	-260	133
MAISONS DE LA COTE ATLANTIQUE 40	100	151	100,00	144	144	0		9 647	579	484
EXTRACO CREATION	150	5 139	100,00	10 046	10 046	0		25 800	752	1 104
BERMAX CONSTRUCTION	1 000	1 035	100,00	3 834	3 834	0		8 390	499	0
MAINE CONSTRUCTION	38	788	100,00	2 686	2 686	0		11 436	-271	0
YTEM AMENAGEMENT	80	796	60,00	1 808	1 808	0		0	0	0
CMP	10	1 329	100,00	3 972	3 972	0		2 666	-399	116
CLEMENT CONSTRUCTIONS	50	932	100,00	973	973	0		994	45	87
MFC Services	30	-3	100,00	30	30	14		91	50	0
GMFC	1	0	100,00	1	1	0		0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>17 755</b>	<b>35 158</b>		<b>115 933</b>	<b>108 822</b>	<b>6 588</b>	<b>326</b>	<b>278 347</b>	<b>7 736</b>	<b>10 189</b>
<i>Participations détenues entre 10 et 50%</i>										
GEPHIMO	50	452	49,80	6	6	457		257	-29	0
MS PROMOTION	10	68	50,00	5	5	626		0	0	0
INNOVIO	2	0	50,00	0	0	950		0	0	0
LES JARDINS D'AURELIEN	2	0	50,00	0	0	1 649		0	0	0
VENCE AZUR	2	0	50,00	0	0	1 400		0	0	0
CLOS CECILE	2	0	50,00	1	1	2 458		0	0	0
LA GARONNETTE	2	0	33,33	1	1	0		0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>70</b>	<b>520</b>		<b>12</b>	<b>12</b>	<b>7 541</b>	<b>0</b>	<b>257</b>	<b>-29</b>	<b>0</b>

## Éléments 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	108 822	12
Créances rattachées à des participations	6 588	7 541
Prêts		
Avances et acomptes versés sur commandes (actif circulant)		
Créances clients et comptes rattachés	304	
Autres créances		
Capital souscrit appelé non versé		
<b>Total actif</b>	<b>115 714</b>	<b>7 553</b>
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédits		
Emprunts et dettes financières divers	3 848	
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	651	
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes		
<b>Total passif</b>	<b>4 499</b>	
Produits de participation	10 189	
Autres produits financiers	117	8
<b>Total produits</b>	<b>10 306</b>	<b>8</b>
Charges financières	2 386	
<b>Total charges</b>	<b>2 386</b>	

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 31/12/2014 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 31/12/2014	Nombre de titres	Valeur à l'actif (K€)
Actions propres – souscrites lors de l'introduction en Bourse de la société	28 563	133
Contrat de liquidité – Titres	1 301	36
Programme de rachat d'actions – Titres	60 000	1 462
<b>TOTAL</b>	<b>89 864</b>	<b>1 631</b>

Détail des mouvements sur l'exercice 2014	Achats (nb titres)	Ventes (nb titres)
Actions propres – souscrites lors de l'introduction en Bourse de la société		
Contrat de liquidité – Titres	77 174	77 873
Programme de rachat d'actions – Titres		
<b>TOTAL</b>	<b>77 174</b>	<b>77 873</b>

### 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€)	31/12/2013	Dotations	Reprises	31/12/2014
Dépréciation stocks de produits finis	86	30	57	59
<b>TOTAL DEPRECIATION STOCKS</b>	<b>86</b>	<b>30</b>	<b>57</b>	<b>59</b>

**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 31/12/2014 :

(K€)	31/12/2014
Créances sur clients facturés	6 905
Factures à établir	292
Créances sur travaux non facturables	130 996
<b>POSTE CLIENTS (BRUT)</b>	<b>138 194</b>
Provisions pour dépréciation des comptes clients	1 529
<b>POSTE CLIENTS (NET)</b>	<b>136 664</b>

Les avances et acomptes reçus concernant les chantiers en cours s'élèvent à 102 447 K€ soit un poste clients sur travaux non facturables net d'acomptes de 28 549 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€)	31/12/2013	Dotations	Reprises	31/12/2014
Dépréciation des comptes clients	2 292	497	1 259	1 529
Dépréciation des autres comptes de tiers	556		20	537
<b>TOTAL DEPRECIATION COMPTES DE TIERS</b>	<b>2 848</b>	<b>497</b>	<b>1 279</b>	<b>2 066</b>

### Echéance des créances

Etat des créances	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'un an
Créances rattachées à des participations	15 510	15 510	
Prêts			
Autres immobilisations financières	2 096	2 096	
Clients douteux ou litigieux			
Autres créances clients	138 194	138 194	
Personnel et comptes rattachés	1 598	1 598	
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	308	308	
Impôts sur les bénéfices	1 085	1 085	
Taxe sur la valeur ajoutée	22 889	22 889	
Autres impôts, taxes et versements assimilés	15	15	
Divers			
Groupe et associés			
Débiteurs divers	8 852	8 852	
Charges constatées d'avance	347	347	
<b>Totaux</b>	<b>190 893</b>	<b>190 893</b>	

### 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 31/12/2014 se détaille comme suit :

(K€)	31/12/2014
SICAV monétaires / Certificats de dépôt	22 299
Autres valeurs mobilières	5
<b>TOTAL VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENTS</b>	<b>22 304</b>

Les Valeurs Mobilières de Placements sont des placements de trésorerie rémunérés à taux fixe ne présentant pas de risque de dépréciation à la clôture.

### Note 5 – Comptes de régularisation actif

Désignation (K€)	Exploitation	Financier	Exceptionnel
CCA d'exploitation	347		
<b>Total</b>	<b>347</b>		

### Note 6 – Capitaux propres

#### Composition du capital social

Désignation	Nombre	Valeur unitaire	Total (K€)
<b>Au début de l'exercice</b>	<b>6 937 593</b>	<b>0,18</b>	<b>1 250</b>
Emises dans l'exercice			
Remboursées dans l'exercice			
<b>A la fin de l'exercice</b>	<b>6 937 593</b>	<b>0,18</b>	<b>1 250</b>
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
<b>Solde au 31 décembre 2013</b>	1 250	97 877	-	103	2 655	17 712	119 596
Dividendes ou intérêts aux parts sociales versés au titre de 2013					91	-6 938	-6 847
Variation de capital							-
Variation des primes et réserves							-
Affectation du résultat social 2013		11 000			-226	-10 774	0
Report à nouveau débiteur							-
Résultat de l'exercice 2014						11 246	11 246
Autres variations				31			31
<b>Solde au 31 décembre 2014</b>	1 250	108 877	-	134	2 520	11 246	124 027

### Note 7 – Provisions pour risques et charges

L'évolution du poste se décompose comme suit :

(K€)	Solde 31/12/2013	Dotations	Reprises utilisées	non utilisées	Solde 31/12/2014
Provisions pour litiges, contentieux	2 631	1 294	601	541	2 783
Provisions pour S.A.V.	1 472	581	694		1 359
Provisions pour pensions et obligations similaires	115	21			135
Autres provisions pour charges	0				0
<b>TOTAL</b>	<b>4 218</b>	<b>1 895</b>	<b>1 295</b>	<b>541</b>	<b>4 278</b>

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 31/12/2014, le passif relatif à ces gratifications s'élève à 135 K€.

#### 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	62	62		
A plus d'un an à l'origine	31 011	11 345	17 894	1 772
Emprunts et dettes financières divers (1)	854	614	241	
Fournisseurs et comptes rattachés	43 382	43 382		
Personnel et comptes rattachés	3 365	3 365		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	3 780	3 780		
Impôts sur les bénéfices		0		
Taxe sur la valeur ajoutée	28 736	28 736		
Obligations cautionnées				
Autres impôts, taxes et assimilés	1 092	1 092		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	204	204		
Groupe et associés (2)	3 891	3 891		
Autres dettes	104 708	104 708		
Dettes représentative de titres empruntés				
Produits constatés d'avance		0		
<b>Totaux</b>	<b>221 085</b>	<b>201 179</b>	<b>18 135</b>	<b>1 772</b>
(1) Emprunts souscrits en cours d'exercice	14 345	(2) Montant des divers emprunts et dettes contractés auprès des associés physiques		14
(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice	10 450			

### Note 9 – Produits financiers

Le détail des produits financiers sur l'exercice se décompose comme suit :

(K€)	31/12/2014
Dividendes	10 189
Produits financiers groupe	125
Produits de placements	666
Escomptes obtenus	827
<b>TOTAL</b>	<b>11 807</b>

### Note 10 – Charges financières

Le détail des charges financières sur l'exercice se décompose comme suit :

(K€)	31/12/2014
Intérêts sur emprunts	574
Intérêts sur participation	45
Rémunération comptes courants Groupe	96
Agios bancaires	6
Moins-values s/ cession actions propres	35
Dotations dépréciation actifs financiers	1 456
Pertes sur créances liées à des participations	873
Divers	9
<b>TOTAL</b>	<b>3 095</b>

### Note 11 – Produits exceptionnels

Le détail des produits exceptionnels sur l'exercice se décompose comme suit :

(K€)	31/12/2014
Produits sur cession éléments actif	1
Dédits et pénalités perçus	90
Amortissements dérogatoires	41
<b>TOTAL</b>	<b>132</b>

### Note 12 – Charges exceptionnelles

Le détail des charges exceptionnelles sur l'exercice se décompose comme suit :

(K€)	31/12/2014
VNC éléments actif cédés	
Pénalités sur marchés	326
Amendes et pénalités	1
Dotations aux amortissements	21
Amortissements dérogatoires	72
Divers	6
<b>TOTAL</b>	<b>426</b>

### 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	11 757	318		11 439
Résultat exceptionnel et participation des salariés aux fruits de l'expansion	-294	-101		-193
<b>Résultat comptable</b>	<b>11 463</b>	<b>217</b>		<b>11 246</b>

#### Accroissement ou allègement de la charge fiscale future

(K€)	Base	Taux	Montant
<i>Allègements futurs</i>			
Frais d'acquisition sur titres	5	34,43%	2
Participation des salariés	0	34,43%	0
Organic	373	34,43%	129
<b>Total allègements futurs</b>	<b>379</b>	<b>34,43%</b>	<b>130</b>
<i>Accroissements futurs</i>			
Néant			
<b>Total accroissements futurs</b>		<b>34,43%</b>	
<b>Allègement net futur</b>	<b>379</b>	<b>34,43%</b>	<b>130</b>

#### Crédit d'impôt pour la compétitivité et l'emploi (CICE)

Il a été comptabilisé dans le poste Impôt sur les bénéfices un montant de 934 K€ au titre du CICE pour l'exercice 2014.

Ce CICE a permis en 2014 de réaliser un certain nombre de dépenses permettant d'améliorer la compétitivité de l'entreprise. En particulier, la société a réalisé des investissements corporels à hauteur de 3,6 millions d'euros, notamment pour compléter ou renouveler ses pavillons d'exposition, véritables vitrines du savoir-faire de la société. Par ailleurs, Maisons France Confort investit dans le développement et le déploiement dans tous ses bureaux d'étude d'un nouveau logiciel de conception assistée par ordinateur.

#### Note 14 – Autres informations

##### Rémunération des dirigeants

La rémunération versée aux 2 mandataires sociaux sur l'exercice 2014 s'élève à 594 K€ et se décompose comme suit :

Rémunération	:	592 K€
Avantages en nature	:	NEANT
Jetons de présence	:	2 K€

##### Détail des charges à payer

Etat des charges à payer	Montant brut (K€)
Intérêts courus sur financements	95
Fournisseurs, fact. non parvenues	9 841
Clients, avoirs à établir	83
Salariés, charges à payer	1 699
Org. sociaux, charges à payer	1 024
Etat, charges à payer	1 075
<b>Total des charges à payer</b>	<b>13 817</b>

##### Détail des produits à recevoir

Etat des produits à recevoir	Montant brut (K€)
Intérêts à recevoir	161
Clients, factures à établir	131 288
Fournisseurs, avoirs à recevoir	3 251
Salariés, produits à recevoir	4
Org. Sociaux, produits à recevoir	308
Etat, produits à recevoir	15
Divers produits à recevoir	231
<b>Total des produits à recevoir</b>	<b>135 257</b>

**Engagements donnés**

Désignation	Engagement (K€)
Garantie sur emprunt société Maisons Marcel Millot S.A.S.	84
Garantie sur emprunt société M&R Corbioli S.A.S.	78
Garantie sur emprunt société Jambert S.A.S.	165
Garanties données pour respect d'engagements	3 061
<b>Total</b>	<b>3 387</b>

**Engagements reçus**

Désignation	Engagement (K€)
Garantie de paiement des sous-traitants	23 203
Garanties reçues pour respect d'engagements	3 262
Retour à meilleure fortune Abandon Filiale LMP	873
<b>Total</b>	<b>27 338</b>

**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 31/12/2014 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 : 1,5%

Table de mortalité utilisée : INSEE 2010

Taux d'actualisation retenu : 2,2 %

Hypothèse de départ retenue : départ volontaire à l'âge moyen de 65 ans

Taux de rotation retenu : rotation moyenne (Employés / Cadres) - rotation forte (VRP)

Taux de charges patronales retenues : 42 % (Employés / Cadres) - 30 % (VRP)

Le calcul de l'engagement au 31/12/2014 s'élève à 894 K€uros. L'évaluation des fonds versés à un organisme externe s'élève au 31/12/2014 à 386 K€uros.

**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.

**Effectifs**

Catégorie	Effectifs au 31/12/2014
Ouvriers - ETAM	381
VRP	183
Cadre	68
<b>Total</b>	<b>632</b>

**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**

Le 15 janvier 2015, Maisons France Confort S.A. a acquis la totalité des titres composant le capital de la société Maisons Partout, basée à Aurillac (15). Constructeur de maisons individuelles traditionnelles depuis plus de vingt-cinq ans, cette société commercialise environ 80 maisons par an sur les départements du Cantal (15), du Lot (46) et de la Corrèze (19). Elle emploie 12 personnes et réalise un chiffre d'affaires d'environ 8 M€.

Le 18 février 2015, Maisons France Confort a cédé sa filiale Maisons et Résidences Corbioli. Le prix de cette cession couvre intégralement le montant des actifs détenus.

### 3. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES INDIVIDUELS POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2014

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 2014, sur :

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

#### 1 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.

#### 2 Justification des appréciations

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

- Votre société constate les résultats sur les 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 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.

- Votre société constitue des provisions pour couvrir les risques relatifs aux 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, dont le montant net figurant à l'actif du bilan au 31 décembre 2014 s'élèvent à 108 834 Ke€ sont évalués à leur coût d'acquisition et dépréciés sur la base 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 à partir des budgets approuvés par le management 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, sur ces bases, 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.

### 3 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 vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Paris La Défense et Saint-Herblain, le 30 avril 2015  
Les Commissaires aux Comptes

KPMG Audit IS

Deloitte & Associés

Simon LUBAIS  
*Associé*

Anne BLANCHE  
*Associée*

<b>1. RENSEIGNEMENTS GENERAUX CONCERNANT LA SOCIETE ET SON CAPITAL</b>	<b>104</b>
<b>2. ACTIONNARIAT / BOURSE</b>	<b>107</b>
2.1. Répartition du capital et des droits de vote au 28 février 2015	107
2.2. Evolution de l'actionnariat en pourcentage sur trois ans	107
2.3. Pactes et conventions d'actionnaires	108
2.4. Marché du titre	108
2.5. Dividendes sur 5 ans	108
<b>3. RESOLUTIONS PROPOSEES A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 22 MAI 2015</b>	<b>109</b>
3.1. Résolutions en matière ordinaire	109
3.2. Résolutions à caractère extraordinaire	111
<b>4. RESPONSABLES DE L'INFORMATION</b>	<b>113</b>
4.1. Information et relations investisseurs	113
4.2. Agenda de communication pour l'année 2015	113
<b>5. INFORMATIONS INCLUSES PAR REFERENCE</b>	<b>113</b>

# 1. RENSEIGNEMENTS GENERAUX CONCERNANT LA SOCIETE ET SON CAPITAL

## Dénomination sociale (article 2 des statuts)

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

## Siège social

2, route d'Ancinnes – 61000 ALENCON

## Forme juridique

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

La Société, initialement constituée en 1919 en société en nom collectif, a été transformée en Société à Responsabilité Limitée le 2 janvier 1950, puis en Société Anonyme le 1er mai 1979.

## Nationalité

Française

## Date de constitution et durée de la Société

La Société a été constituée pour une durée de 99 ans à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés d'Alençon.

La société MAISONS FRANCE CONFORT prendra fin le 1<sup>er</sup> mai 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<sup>er</sup> janvier et finit le 31 décembre.

## Franchissement des seuils

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

### Répartition statutaire des bénéfices (article 18 des statuts)

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

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

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

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

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

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

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

### Titres au porteur identifiables (article 9 des statuts)

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

### Assemblées générales

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

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

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

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

Les votes s'expriment soit à main levée soit par appel nominal. Il peut être procédé à un scrutin secret dont l'assemblée fixera les modalités qu'à la demande de membres représentant, par eux-mêmes ou comme mandataires, la majorité requise pour le vote de la résolution en cause.

Chaque membre de l'assemblée a droit à autant de voix qu'il possède ou représente d'actions sans limitation, sous réserve des dispositions légales ou statutaires pouvant restreindre l'exercice de ce droit.

Chaque fois qu'il est nécessaire de posséder un certain nombre d'actions pour exercer un droit, il appartient aux propriétaires qui ne possèdent pas ce nombre de faire leur affaire du groupement requis.

### Droits de vote double

Tout actionnaire a autant de voix qu'il possède d'actions ou en représente, sans aucune limitation que celles prévues par la loi. Les statuts ne stipulent pas de droit de vote double.

### Capital social

Le capital de la Société s'élève à 1 250 000 € divisé en 6 937 593 actions ordinaires entièrement libérées. Le nombre total de droits de vote au 31 décembre 2014 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 15 mai 2014 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
<b>Montant exprimés en Francs</b>							
27/11/78	Transformation de la société	250				900 000	3 600
08/04/81	Incorporation	250	600 000		2 400	1 500 000	6 000
08/04/81	Augmentation de capital en numéraire	250	1 000 000		4 000	2 500 000	10 000
07/11/94	Incorporation	250	2 500 000		10 000	5 000 000	20 000
07/11/94	Augmentation de capital en numéraire	250	666 750	333 375	2 667	5 666 750	22 667
07/12/98	Conversion d'OC*		500 000	500 000	2 000	6 166 750	24 667
21/04/00	Augmentation de capital par prélèvement sur la prime d'émission		392 820	-392 820		6 559 570	24 667
<b>Montant exprimés en Euros</b>							
21/04/00	Conversion en Euros (suppression de la référence à la valeur nominale)				1 825 358	1 000 000	1 850 025
21/04/00	Augmentation de capital (Introduction)		250 000	7 381 349	462 506	1 250 000	2 312 531
15/07/05	Division par 3 du nominal de l'action				4 625 062	1 250 000	6 937 593

\* Obligations convertibles souscrites par BTP Capital Investissement lors de son entrée au capital en 1994, puis revendues en décembre 1998 à la holding familiale MFC PROUGESTION.

## 2. ACTIONNARIAT / BOURSE

### 2.1. Répartition du capital et des droits de vote au 28 février 2015

La répartition du capital de la société MAISONS FRANCE CONFORT, à la date du 28 février 2015, et à la connaissance de la Société, est la suivante :

Actionnaires	Actions		Vote		
	Nombre	%	Nombre	%	
MFC PROU-INVESTISSEMENTS*	3 515 800	50,68	3 515 800	51,34	
Patrick VANDROMME	111 504	1,61	111 504	1,63	
	<i>De concert</i>	<i>3 627 304</i>	<i>52,28</i>	<i>3 627 304</i>	<i>52,97</i>
Aline VANDROMME	100 000	1,44	100 000	1,46	
BTP CAPITAL INVESTISSEMENT**	50 571	0,73	50 571	0,74	
Public & divers	3 070 155	44,25	3 070 155	44,83	
Autodétention	89 563	1,29		0,00	
<b>TOTAL</b>	<b>6 937 593</b>	<b>100,00</b>	<b>6 848 030</b>	<b>100,00</b>	

\* 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	1,68	1,70
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	31/12/2012		31/12/2013		31/12/2014	
	Actions	Droits de vote	Actions	Droits de vote	Actions	Droits de vote
MFC PROU-INVESTISSEMENTS	50,10%	50,84%	50,68%	51,35%	50,68%	51,34%
Patrick VANDROMME	1,61%	1,63%	1,61%	1,63%	1,61%	1,63%
Aline VANDROMME	1,44%	1,46%	1,44%	1,46%	1,44%	1,46%
BTP CAPITAL INVESTISSEMENT	0,87%	0,88%	0,76%	0,78%	0,73%	0,74%
Public & divers	44,53%	45,18%	44,20%	44,79%	44,25%	44,83%
Autodétention	1,45%	0,00%	1,31%	0,00%	1,29%	0,00%
<b>TOTAL</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

## 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	
<b>Années</b>				
2000	217 647	5,50	3,86	1 055 575
2001	525 627	5,80	3,60	2 588 222
2002	972 747	7,33	4,17	5 577 995
2003	1 150 704	11,76	4,50	9 710 222
2004	3 063 141	23,26	9,95	48 917 433
2005	2 839 369	47,25	22,40	96 734 060
2006	2 261 867	63,00	42,50	117 851 594
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	52 424 262
2012	1 589 345	26,20	18,36	36 706 981
2013	893 347	29,19	21,45	22 851 053
2014	1 009 632	38,60	23,86	33 434 745
<b>Mois</b>				
01 - 2014	58 273	32,00	28,62	1 791 113
02 - 2014	40 385	32,44	30,05	1 257 148
03 - 2014	106 084	36,89	31,50	3 627 319
04 - 2014	73 008	38,60	33,79	2 689 901
05 - 2014	92 278	36,80	34,35	3 257 823
06 - 2014	304 897	36,14	34,70	10 693 092
07 - 2014	98 740	35,19	31,20	3 267 631
08 - 2014	22 150	34,00	30,80	714 361
09 - 2014	52 225	33,59	29,01	1 660 605
10 - 2014	64 075	29,52	23,86	1 723 016
11 - 2014	53 979	29,38	27,10	1 516 439
12 - 2014	43 538	29,77	27,11	1 236 297
01 - 2015	39 428	31,52	28,51	1 191 248
02 - 2015	70 834	33,13	30,10	2 253 036
03 - 2015	95 990	33,20	31,41	3 075 418

## 2.5. Dividendes sur 5 ans

Exercice clos le	Montant net total distribué (€)	Dividende net	Avoir fiscal
31 décembre 2014	4 509 435,45 <sup>III</sup>	0,65	
31 décembre 2013	6 937 593,00	1,00	
31 décembre 2012	7 284 472,65	1,05	
31 décembre 2011	9 018 870,90	1,30	
31 décembre 2010	6 937 593,00	1,00	

<sup>III</sup> Dividende proposé à l'Assemblée Générale du 22 mai 2015

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 22 MAI 2015

#### 3.1. Résolutions en matière ordinaire

##### Première résolution - Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2014

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 2014, approuve, tels qu'ils ont été présentés, les comptes annuels arrêtés à cette date se soldant par un bénéfice de 11.246.244,72 euros.

L'Assemblée Générale approuve spécialement le montant global, s'élevant à 3.042 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 2014

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 2014, approuve ces comptes tels qu'ils ont été présentés se soldant par un bénéfice (part du groupe) de 11.128.015 €.

##### 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 2014 suivante :

##### Origine :

Bénéfice de l'exercice	11 246 244,72 €
Report à nouveau	2 519 999,46 €

##### Affectation :

Aux actionnaires, à titre de dividende	4 509 435,45 €	
A la réserve ordinaire	8 000 000,00 €	
Au report à nouveau	1 256 808,73 €	
<b>Totaux</b>	<b>13 766 244,18 €</b>	<b>13 766 244,18 €</b>

L'Assemblée Générale constate que le dividende global brut revenant à chaque action est fixé à 0,65 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 8 juin 2015.

Le paiement des dividendes sera effectué le 11 juin 2015.

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	
2011	9 018 870,90 €* (1,30 € par action)	Néant	Néant
2012	7 284 472,65 €* (1,05 € par action)	Néant	Néant
2013	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 - Renouvellement du mandat de Monsieur Jean François CHENE en qualité d'administrateur.

L'Assemblée Générale, sur proposition du conseil d'administration, décide de renouveler le mandat d'administrateur de Monsieur Jean François CHENE.

Sous la condition suspensive de l'adoption de la treizième résolution qui suit en matière extraordinaire, la durée du mandat renouvelé de Monsieur Jean François CHENE est renouvelé sera de quatre années qui expireront à l'issue de l'assemblée tenue dans l'année 2019 et appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

A défaut d'adoption de la treizième résolution qui suit, le mandat de M. CHENE serait renouvelé pour une durée de six années.

#### **Sixième résolution - Renouvellement du mandat de Monsieur Philippe VANDROMME en qualité d'administrateur**

Sous la condition suspensive de l'adoption de la treizième résolution qui suit en matière extraordinaire, l'Assemblée Générale, sur proposition du conseil d'administration, décide de renouveler le mandat d'administrateur de Monsieur Philippe VANDROMME, pour une durée de quatre années, venant à expiration à l'issue de l'assemblée tenue dans l'année 2019 et appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

A défaut d'adoption de la treizième résolution qui suit, le mandat de Monsieur Philippe VANDROMME ne viendra à expiration qu'en 2016.

#### **Septième résolution - Fixation du montant des jetons de présence alloués au conseil d'administration**

L'Assemblée Générale décide de maintenir le montant global annuel des jetons de présence à allouer au conseil d'administration à 27.000 €.

Cette décision applicable à l'exercice en cours sera maintenue jusqu'à nouvelle délibération.

#### **Huitième 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 15 mai 2014.

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 neuvième résolution à caractère extraordinaire.

Ces achats d'actions pourront être opérés par tous moyens, y compris par voie d'acquisition de blocs de titres, et aux époques que le conseil d'administration appréciera.

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 et spécialement dans le cadre de l'article 231-40 dudit règlement 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 ne pourront être effectuées en période d'offre publique.

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

#### **Nuvième 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 2016, 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.

#### **Dixième résolution - Autorisation donnée au conseil d'administration pour augmenter le capital social dans la limite de 10 % en vue de rémunérer des apports en nature de titres ou de valeurs mobilières.**

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

1. Autorise le conseil d'administration à procéder, sur rapport du commissaire aux apports, à l'émission d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital lorsque les dispositions de l'article L 225-148 du code de commerce ne sont pas applicables.
2. Fixe à vingt-six mois la durée de validité de la présente délégation, décomptée à compter du jour de la présente assemblée.
3. Décide que le montant nominal global des actions ordinaires susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieure à 10% du capital social au jour de la présente assemblée, compte non tenu de 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.
4. Délégué tous pouvoirs au conseil d'administration, aux fins de procéder à l'approbation de l'évaluation des apports, de décider l'augmentation de capital en résultant, d'en constater la réalisation, d'imputer le cas échéant sur la prime d'apport l'ensemble des frais et droits occasionnés par l'augmentation de capital, de prélever sur la prime d'apport les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation, et de procéder à la modification corrélative des statuts, et faire le nécessaire en pareille matière.
5. Prend acte que la présente délégation prive d'effet toute délégation antérieure ayant le même objet.

#### **Onzième résolution - Décisions à prendre à la suite de l'instauration d'un droit de vote double légal par la loi n° 2014 - 384 du 29 mars 2014 ; rejet de la mesure et confirmation de la règle statutaire selon laquelle à une action est attaché une seule voix.**

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport du conseil d'administration, connaissance prise du dispositif visé à l'article 7 de la loi n° 2014 - 384 du 29 mars 2014 visant à reconquérir l'économie réelle, considérant que les actions de la société sont admises aux négociations sur un marché réglementé, décide de ne pas instituer de droit de vote double au bénéfice des actionnaires visés au 3ème alinéa de l'article L 225 - 123 du Code de Commerce et confirme en conséquence la règle selon laquelle chaque action de la société donne droit en Assemblée Générale à une seule voix.

L'Assemblée Générale décide en conséquence de modifier comme suit l'article 15 des statuts relatif aux assemblées générales :

L'alinéa 4 de cet article sera désormais libellé comme suit :

##### Ancienne rédaction :

*Le droit de vote attaché aux actions est proportionnel à la quotité de capital qu'elle représente. Chaque actionne donne droit à une voix.*

##### Nouvelle rédaction :

*Le droit de vote attaché aux actions est proportionnel à la quotité de capital qu'elle représente. Chaque actionne donne droit à une voix. Aux termes de la 11ème résolution de l'Assemblée Générale extraordinaire du 22 mai 2015, il a été décidé de n'attribuer aucun droit de vote double.*

**Douzième résolution - Modification de l'article 9 des statuts.**

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport du conseil d'administration, décide de supprimer de l'article 9 des statuts l'acronyme SICOVAM, et de modifier en conséquence l'alinéa 2 de l'article 9 qui sera désormais libellé comme suit :

Ancienne rédaction :

*La Société est en droit de demander à la SICOVAM à tous moments, 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 tout à terme le droit de vote par ses propres assemblées d'actionnaires ainsi que la quantité de titres détenus par chacun d'eux et le cas échéant les restrictions dans les titres peuvent être frappées.*

Nouvelle rédaction :

*La Société est en droit de demander au dépositaire central qui assure la tenue du compte émission de ses titres, à tous moments, 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 tout à terme le droit de vote par ses propres assemblées d'actionnaires ainsi que la quantité de titres détenus par chacun d'eux et le cas échéant les restrictions dans les titres peuvent être frappées.*

**Treizième résolution - Modification de la durée des mandats des administrateurs.**

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport du décide de modifier la durée des mandats des administrateurs qui est ramenée de six années à quatre années.

L'Assemblée Générale décide que cette modification est d'application immédiate et qu'en conséquence la durée des mandats en cours des administrateurs en fonction est réduite de deux années.

L'assemblée constate que, par suite de la décision qui précède, le mandat d'administrateur de Monsieur Philippe VANDROMME doit être renouvelé par la présente Assemblée Générale.

L'Assemblée Générale décide enfin la modification de l'alinéa 3 de l'article 13 des statuts qui sera désormais libellé comme suit :

Ancienne rédaction :

*La durée des fonctions des administrateurs est de 6 années.*

Nouvelle rédaction :

*La durée des fonctions des administrateurs est de 4 années.*

**Quatorzième 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](http://www.groupe-mfc.com)

### 4.2. Agenda de communication pour l'année 2015

Evènement	Date
Chiffre d'affaires du 1 <sup>er</sup> trimestre 2015	6 mai 2015 *
Assemblée Générale Annuelle	22 mai 2015 à 10h30
Mise en paiement du dividende 2014	11 juin 2015
Chiffre d'affaires du 1 <sup>er</sup> semestre 2015	5 août 2015 *
Résultats semestriels 2015	16 septembre 2015 *
Réunion SFAF semestrielle	17 septembre 2015 à 10h00
Chiffre d'affaires du 3 <sup>ème</sup> trimestre 2015	4 novembre 2015 *
Chiffre d'affaires annuel 2015	4 février 2016 *

\* diffusion après clôture de bourse

## 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 2013 et le rapport des commissaires aux comptes y afférent, en pages 51 à 82 du document de référence déposé auprès de l'AMF le 29 avril 2014 sous le numéro D. 14-0433.

Les comptes consolidés relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2012 et le rapport des commissaires aux comptes y afférent, en pages 51 à 83 du document de référence déposé auprès de l'AMF le 25 avril 2013 sous le numéro D.13-0431.



## 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 donnés 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 83 du présent document de référence ou inclus par référence en page 113 du présent document de référence. Les rapports des contrôleurs légaux relatifs aux exercices 2012 et 2013 ne contiennent pas d'observation.

Fait à Alençon, le 30 avril 2015

Patrick VANDROMME  
Président du Conseil d'Administration et Directeur Général

# — TABLEAU DE CONCORDANCE DU DOCUMENT DE REFERENCE —

Rubrique de l'annexe 1 du règlement européen 809/2004



	Pages		Pages
<b>1 Personnes responsables</b>	113	<b>15 Rémunérations et avantages</b>	
<b>2 Contrôleurs légaux des comptes</b>	44	15.1 Montant de la rémunération versée et avantages en nature	36
<b>3 Informations financières sélectionnées</b>		15.2 Montant total des sommes provisionnées ou constatées aux fins de versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages	36
3.1 Informations historiques	5 & 10	<b>16 Fonctionnement des organes d'administration et de direction</b>	
3.2 Informations intermédiaires	NA	16.1 Date d'expiration des mandats actuels	33 à 35
<b>4 Facteurs de risque</b>	48 à 51	16.2 Contrats de service liant les membres des organes d'administration	36, 40
<b>5 Informations concernant l'émetteur</b>		16.3 Informations sur le Comité d'Audit et le Comité des Rémunérations	36,37
5.1 Histoire et évolution de la société	5, 10, 104	16.4 Gouvernement d'entreprise	43 à 52
5.2 Investissements	11	<b>17 Salariés</b>	
<b>6 Aperçu des activités</b>		17.1 Nombre de salariés	30 & 80
6.1 Principales activités	5 à 6	17.2 Participations et stock-options	44
6.2 Principaux marchés	12 à 17	17.3 Accord prévoyant une participation	44
6.3 Evènements exceptionnels	NA	<b>18 Principaux actionnaires</b>	
6.4 Dépendance éventuelle	NA	18.1 Actionnaires détenant plus de 5 % du capital et des droits de vote	31
6.5 Eléments fondateurs de toute déclaration de l'émetteur concernant sa position concurrentielle	16	18.2 Existence de droits de vote différents	105 & 106
<b>7 Organigramme</b>		18.3 Contrôle de l'émetteur	4 & 107
7.1 Description sommaire	4	18.4 Accord connu de l'émetteur, dont la mise en œuvre pourrait, à une date ultérieure, entraîner un changement de son contrôle	NA
7.2 Liste des filiales importantes	5,25,26,66	<b>19 Opérations avec des apparentés</b>	81
<b>8 Propriétés immobilières, usines et équipements</b>		<b>20 Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de l'émetteur</b>	
8.1 Immobilisation corporelle importante, existante ou planifiée	8 & 11	20.1 Informations financières historiques	53 à 102,113
8.2 Question environnementale pouvant influencer l'utilisation des immobilisations corporelles	27 à 31	20.2 Informations financières pro forma	NA
<b>9 Examen de la situation financière et du résultat</b>		20.3 Etats financiers	53 à 102
9.1 Situation financière	10,22 à 24	20.4 Vérification des informations historiques annuelles	NA
9.2 Résultat d'exploitation	10,22 à 24	20.5 Date des dernières informations financières	NA
<b>10 Trésorerie et capitaux</b>		20.6 Informations financières intermédiaires et autres	NA
10.1 Capitaux de l'émetteur	73,95,105	20.7 Politique de distribution des dividendes	73
10.2 Source et montant des flux de trésorerie	56	20.8 Procédures judiciaires et d'arbitrage	64
10.3 Conditions d'emprunt et structure financière	74	20.9 Changement significatif de la situation commerciale ou financière	NA
10.4 Informations concernant toute restriction à l'utilisation des capitaux, ayant influé sensiblement ou pouvant influencer sur les opérations de l'émetteur	NA	<b>21 Informations complémentaires</b>	
10.5 Sources de financement attendues	NA	21.1 Capital social	105
<b>11 Recherche et développement, brevets et licences</b>	6,11 à 12	21.2 Acte constitutif et statuts	44,104 à 106
<b>12 Information sur les tendances</b>	18 & 19	<b>22 Contrats importants</b>	NA
<b>13 Prévisions ou estimations du bénéfice</b>	NA		NA
<b>14 Organes d'administration, de direction et de surveillance, et direction générale</b>		<b>23 Informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêts</b>	
14.1 Organes d'administration et de direction	33 à 35, 44 à 48	<b>24 Documents accessibles au public</b>	113
14.2 Conflit d'intérêt au niveau des organes d'administration et de direction	NA	<b>25 Informations sur les participations</b>	4,25,26,66





— Site commercial —  
[www.maisons-france-confort.fr](http://www.maisons-france-confort.fr)  
— Site financier —  
[www.groupe-mfc.com](http://www.groupe-mfc.com)