

DOCUMENT DE RÉFÉRENCE 2016

ET RAPPORT FINANCIER ANNUEL



SOMMAIRE

1	RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LE GROUPE	3
2	RAPPORT DE GESTION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 23 MAI 2017	23
3	GOVERNEMENT D'ENTREPRISE	47
4	ETATS FINANCIERS CONSOLIDES 2016	59
5	ETATS FINANCIERS INDIVIDUELS 2016	93
6	ELEMENTS JURIDIQUES ET BOURSIERS	113
7	RESPONSABLE DU DOCUMENT DE REFERENCE	125
8	TABLEAU DE CONCORDANCE DU DOCUMENT DE REFERENCE	126



Le présent Document de Référence a été déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 28 avril 2017 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.

RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LE GROUPE

1

1. PRESENTATION DU GROUPE	4
1.1. Organigramme au 31 mars 2016	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
2. ACTIVITE	10
2.1. Données significatives	10
2.2. Politique d'investissement	10
2.3. Activité en matière de recherche et développement	11
3. MARCHE ET CONCURRENCE	14
3.1. Le marché	14
3.2. L'offre	18
3.3. Environnement réglementaire	19
4. EVOLUTION RECENTE ET PERSPECTIVES	21
4.1. Stratégie de développement	21
4.2. Perspectives d'évolution et opportunités	22

1. PRESENTATION DU GROUPE

1.1. Organigramme au 31 mars 2017

Familie VANDROMME		MFC PROU- INVESTISSEMENTS P & Ph VANDROMME 51% GCE Foncier Coinvest 49%		BTP CAPITAL INVESTISSEMENT		PUBLIC		AUTO DETENTION	
5,69%		50,68%		0,43%		41,90%		1,30%	
MAISONS FRANCE CONFORT S.A.									
MAISONS BERVAL		100%	100%	CONSTRUCTION IDEALE DEMEURE					
GHPA MAISONS BRUNO PETIT		100%	100%	PCA MAISONS					
MJB MAISONS BRUNO PETIT		100%	100%	C T M I					
MJB 18 MAISONS BRUNO PETIT		100%	100%	MAISONS EVOLUTION					
MAISONS HORIZON		100%	100%	LES BASTIDES					
AZUR ET CONSTRUCTION		100%	100%	MAISONS LES NATURELLES					
MAISONS BERNARD JAMBERT		100%	49,80%	SARL GEPHIMO					
OC RESIDENCES		100%	100%	MAISONS MARCEL MILLOT					
OC RESIDENCES ETUDES		100%		100%	BATIMO				
MOREL CONSTRUCTIONS		100%	100%	MAISONS DE LA COTE ATLANTIQUE					
LOGIS DU MARAIS POITEVIN		100%		100%	100%	BOIS ET NATURE CONSTRUCTION			
SARL CMP		100%		MAISONS CHARENTE ATLANTIQUE					
SCI SAINT MARTIN		100%		MAISONS DE LA COTE ATLANTIQUE 40					
MAISONS DE L'AVENIR		99,97%		100%	MAISONS DE LA COTE ATLANTIQUE 24				
MAISONS DE L'AVENIR LOIRE ATLANTIQUE		100%		BATISOFT					
MAISONS DE L'AVENIR MORBIHAN		100%		MAINE CONSTRUCTION					
MAISONS DE L'AVENIR ILLE ET VILAINE		100%		MAISONS PARTOUT					
LES MAISONS DE STEPHANIE		100%	100%	S.N.C FONCIERE RESIDENCES					
CLEMENT CONSTRUCTIONS		100%		60%	SCCV DU PALAIS				
EXTRACO CREATION		100%		30%	SARL PROPRIETE FAMILIALE				
AMEX		100%		80%	SCCV RESIDENCE SAINT PIERRE				
BATEX		100%		100%	SCCV FLORETTES				
SUPEX		100%		60%	YTEM AMENAGEMENT				
BERMAX CONSTRUCTION		100%	50%	MS PROMOTION					
MAISONS OPEN CHARENTES		100%	50%	INNOVIO					
CAMIF HABITAT		100%	50%	LES JARDINS D'AURELIEN					
ILLICO		100%	50%	VENCE AZUR					
RENOVERT S.A.S.		100%	50%	CLOS CECILE					
CMP		100%	51%	CARRÉ DES VIGNES					
ADC INVEST		51%	50%	MODERNIUM					
GROUPE ADC		100%	100%	MFC SERVICES					

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
SCCV Résidence Saint Pierre	SOFIMPRO	29,95%	Néant
Ytem Aménagement	ILLO CONSEILS	20,00%	Néant
SAS MS Promotion	FONCIER CONSULT	20,00%	Néant
Innovio / Les Jardins d'Aurélien / Vence Azur / Le Clos Cécile / Carré des Vignes / Modernium	FINANCIERE SCAPRIM	50,00%	Néant
	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	
			2015	2016	2015	2016
Foncière Résidences (Groupe)	Marchand de biens		2 940	2 414	-633	-148
Maisons de l'Avenir (Groupe)	Construction	01/01/00	20 194	21 662	356	334
OC Résidences	Construction	11/07/00	21 934	25 242	1 336	1 766
Maisons Berval	Construction	01/05/01	6 947	10 092	228	543
GHPA Maisons B. Petit	Construction	01/07/02	7 136	8 536	-130	98
MJB Maisons B. Petit (Groupe)	Construction	01/07/03	9 387	8 643	748	597
Maisons Horizon	Construction	01/10/04	11 996	15 792	304	795
Azur & Construction	Construction	01/04/05	7 356	8 829	88	346
Constructions Idéale Demeure	Construction	03/10/05	8 018	10 397	323	541
Maisons Côte Atlantique (Groupe)	Construction	01/01/06	52 684	60 982	2 241	2 684
Millot (Groupe)	Construction	01/10/06	6 453	7 963	37	187
PCA Maisons	Construction	01/04/07	7 407	11 145	266	888
Morel Constructions (Groupe)	Construction	01/10/07	3 127	3 754	-244	-50
C.T.MI.	Construction	01/01/08	8 390	12 169	-9	197
Maisons Evolution	Construction	01/01/08	4 082	7 719	-215	-271
Les Bastides	Construction	01/07/08	3 460	5 175	179	306
Groupe Maisons B. Jambert	Construction	01/07/08	7 708	7 698	-99	-127
Maisons Les Naturelles	Construction	01/07/10	9 001	9 333	216	167
Logis du Marais Poitevin	Construction	01/01/11	4 059	5 532	-469	-221
Maisons de Stéphanie (Groupe)	Construction	01/04/11	5 472	8 785	130	491
Extraco Création (Groupe)	Construction	01/07/12	30 701	30 850	745	786
Bermax Construction	Construction	01/01/14	13 314	15 175	540	118
Maine Construction	Construction	01/04/14	8 057	8 346	-239	-451
Maisons Partout	Construction	01/01/15	6 598	9 531	324	689
Ytem Aménagement	Lotissements	01/01/15	1 968	3 308	289	472
Groupe Camif Habitat	Rénovation	01/10/15	9 851	32 780	391	418

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.

En 2015, MAISONS FRANCE CONFORT a acquis le Groupe CAMIF HABITAT et est devenu ainsi le numéro 1 français de la rénovation de maisons.

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 (2,4 M€ de CA en 2016) mais complémentaire à celle du secteur diffus notamment dans les zones périurbaines compte tenu de la pénurie de terrains.

Présentation du Groupe

Le Groupe fédère 46 marques qui couvrent les 12 régions métropolitaines et dispose de plus de 375 agences commerciales dont 50 maisons d'exposition.

Les marques nationales sont :

- MAISONS FRANCE CONFORT
- MAISONS BALENCY
- MAISONS DE MANON
- NEW ART
- MAISONS PERFORMANCES
- RENOVERT
- CAMIF HABITAT
- ILLICO TRAVAUX

Les marques régionales sont :

- BENOIST CONSTRUCTION
- JFR
- MAISONS DE L'AVENIR
- OC RÉSIDENCES
- MAISONS BERVAL
- MAISONS BRUNO PETIT
- MAISONS HORIZON
- AZUR & CONSTRUCTION
- CONSTRUCTIONS IDEALE DEMEURE
- MAISONS DE LA COTE ATLANTIQUE
- MAISONS MARCEL MILLOT
- PCA MAISONS
- MAISONS TRADILIGNES
- MAISONS AQUARELLES
- MAISONS NATURE HABITAT
- BRAND MAISONS INDIVIDUELLES
- MAISONS EVOLUTION
- LES BASTIDES
- MAISONS BERNARD JAMBERT
- MARC JUNIOR
- VILLAS LA PROVENCE SAINT-MITRE
- 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 LITTORAL
- YTEM AMENAGEMENT
- L'ATELIER DES COMPAGNONS

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 m².

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 m²), et sur le reste du territoire entre 160 et 230 K€ (surface moyenne du terrain 700 m²).

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

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

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

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

1.5. Organisation interne et moyens du Groupe

1.5.1. Rôle de la Société mère

La Société mère exerce 2 activités :

- une activité de construction de maisons individuelles représentant 43 % de l'activité du Groupe sur l'exercice 2016,
- une activité de holding puisqu'elle détient l'intégralité des titres des filiales.

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 : 197 vendeurs à fin 2016.
- 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
Maisons Evolution	Ile de France	90 % salariés
Les Bastides	Alpes maritimes	100 % salariés
Maisons Bernard Jambert	Pays de Loire	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
Maisons Partout	Cantal	5 % salariés

Au total, le Groupe MAISONS FRANCE CONFORT emploie 1569 salariés au 31 décembre 2016 dont 486 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 et dans la majorité des sociétés du Groupe, un logiciel de dessin d'avant-projet a été déployé. Il permet de réaliser les plans du projet désiré, de représenter la maison 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. 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 des moteurs de recherche pour les requêtes liées à notre secteur d'activité, couplé à une forte communication, le site www.maisons-france-confort.fr ainsi que les sites des autres marques du

Groupe permettent d'obtenir des renseignements et des conseils sur la construction d'une maison. Ils sont plusieurs milliers par mois à nous laisser leurs coordonnées complètes pour des demandes de renseignements.

Le configurateur de maisons 3D et mise en place des visites virtuelles

Ces outils démontrent notre savoir-faire technologique et notre volonté d'anticiper les évolutions de notre métier. Le configurateur de maisons iMaison (www.configurateur-maisons.fr), simple d'utilisation, performant et complet, permet de visualiser en 3D de très nombreuses combinaisons de personnalisation sur le modèle retenu.

En 2016, nous avons commencé à déployer des modèles de notre gamme en visites virtuelles, notre objectif étant de rendre disponible l'ensemble de nos modèles sous ce format. La visite virtuelle permet à nos clients de se projeter et ainsi de mieux appréhender leur future maison.

• L'international

Des vendeurs Internationaux pour l'ouverture de nos frontières

MAISONS FRANCE CONFORT s'est positionné depuis 2005 sur le créneau porteur de l'investissement étranger. La France a connu depuis ces dernières années un engouement fort de la part

des britanniques, et plus généralement des pays de l'Europe du Nord.

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

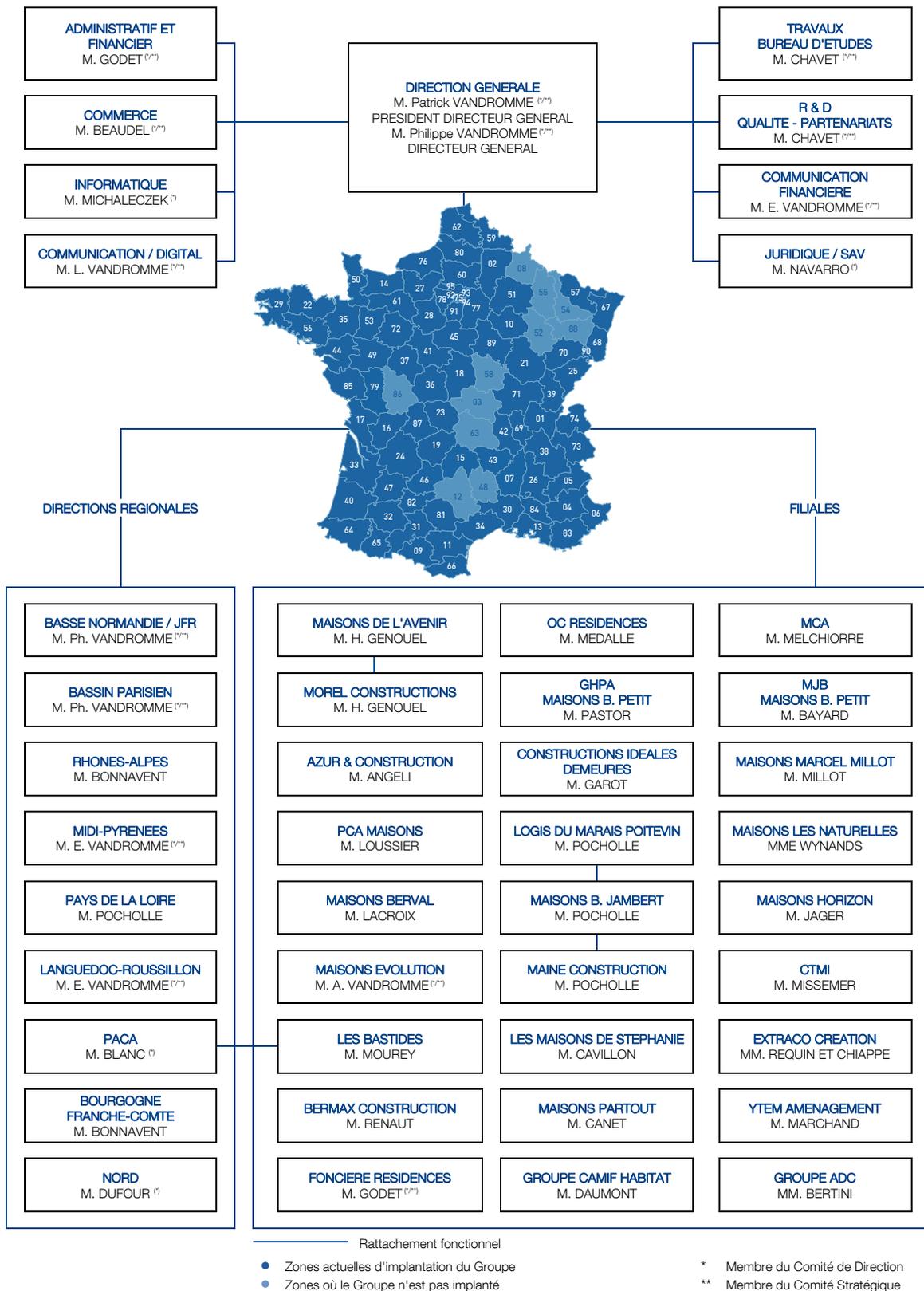
1.5.3. Implantations

Biens appartenant au Groupe au 31 décembre 2016

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

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

1.6. Schéma fonctionnel



2. ACTIVITE

2.1. Données significatives

Evolution des indicateurs clés

(données quantitatives)	2016	2015	2014
Evolution des commandes	7 630	6 405	5 534
Evolution des ouvertures	5 267	4 504	4 347
Evolution des en cours	3 812	3 269	3 183
Evolution des réceptions	4 724	4 413	4 605

Données financières

Tableau de synthèse de la rentabilité	2016	2015	2014
Chiffre d'affaires	615,2	511,5	507,1
Résultat opérationnel	24,0	11,7	16,2
Résultat financier	0,6	0,8	0,8
Résultat net	15,8	8,2	11,1
<i>dont intérêts minoritaires</i>	<i>0,6</i>	<i>0,3</i>	<i>0,1</i>

(Chiffres en M€, normes IFRS)

Faits marquants de l'exercice :

Chiffre d'affaires en hausse de 20,3% à 615,2 M€

Le Groupe MAISONS FRANCE CONFORT confirme un solide niveau d'activité sur l'année 2016 avec un chiffre d'affaires total d'un montant de 615,2 M€ en hausse de 20,3% par rapport à 2015.

À périmètre constant (hors activité Camif Habitat et Illico Travaux, intégrée à compter du 1^{er} octobre 2015), la croissance s'établit à +15,5 % qui correspond à l'évolution des prises de commandes du Groupe entre 2014 et 2015.

L'activité Rénovation représente un chiffre d'affaires total de 41 M€ sur l'exercice 2016.

Forte progression de la rentabilité opérationnelle

Le résultat opérationnel s'établit à 24,0 M€ contre 11,7 M€ au 31 décembre 2015, faisant ressortir une marge opérationnelle de 3,9% contre 2,3% en 2015. Cette forte progression du résultat opérationnel, conforme à nos objectifs, résulte avant tout d'un effet volume associé à une évolution maîtrisée des frais fixes.

Activité commerciale dynamique à +21,2% : croissance forte assurée pour 2017

À fin 2016, les prises de commandes brutes dans l'activité construction de maisons s'élèvent à 7 641 soit 845,8 M€ H.T. en progression de +19,3% en nombre et de +21,2% en valeur par rapport à l'année dernière.

À fin février, malgré une base de comparaison plus exigeante les commandes sont toujours dynamiques, le Groupe a ainsi réalisé 1 152 prises de commandes représentant un chiffre d'affaires de 130,4 M€ H.T. en hausse de +16,7% en nombre et de +19,0% en valeur.

Les prises de commandes au 31 décembre 2016 de l'activité Rénovation (Rénovert, Camif Habitat et Illico Travaux) s'inscrivent à 43,5 M€ avec une meilleure orientation en fin d'exercice (+14% sur le 4^{ème} trimestre par rapport à 2015). Cette tendance se confirme sur les deux premiers mois de l'année 2017 avec des ventes en progression de +28%.

Ces bons niveaux de prises de commandes assurent au Groupe MAISONS FRANCE CONFORT une forte visibilité et une solide dynamique de croissance pour 2017.

Rentabilité du Groupe

Le résultat opérationnel s'établit à 24,0 M€, en nette amélioration, en valeur et en pourcentage, par rapport à 2015 et porté par la forte progression des volumes. Le Groupe est ainsi bien engagé dans une dynamique de retour progressif à une rentabilité normative.

Résultat financier

Le résultat financier a légèrement diminué et s'établit à 0,6 M€ contre 0,8 M€ en 2015.

Résultat net

Le résultat net se redresse fortement pour atteindre 15,8 M€ contre 8,2 M€ en 2015, et la marge nette gagne 1 point à 2,6%.

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

En M€ : Normes IFRS	2016	2015
Capitaux propres (part du Groupe)	148,1	137,5
Placements & disponibilités	94,9	91,3
Passif financier	42,8	48,3
Endettement net	-52,1	-43,1
Gearing	-35%	-31%

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 148,1 millions d'euros au 31 décembre 2016, la trésorerie est de 94,9 millions d'euros et l'endettement ressort à 42,8 millions d'euros. La trésorerie nette d'endettement est donc largement positive et s'établit donc à 52,1 millions d'euros.

2.2. Politique d'investissement

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

Postes en K€	2016	2015
Logiciels info. et marques	189	1 529
Terrains, constructions et maisons pour exposition	1 045	858
Autres immobilisations (y.c. immobilisations en cours)	3 361	2 406
Total	4 595	4 793

Principaux investissements réalisés en 2016

- Poursuite du renouvellement du parc informatique.
- Réaménagement de la décoration d'agences et de maisons témoins,

Principaux investissements à réaliser en 2017

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 2017.

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, ...).

Tous les modules ont été réécrits en version Web et améliorés par de nouvelles fonctionnalités au fil du temps.

Par ailleurs, afin de poursuivre le déploiement de l'outil sur l'ensemble des filiales (14 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.

Sur l'année 2017, 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. En parallèle, une application nomade pour les équipes commerciales sera également déployée.

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).
- d'accroître la productivité par dessinateur

Ainsi, MFC est entré pleinement dans l'ère du BIM (Building Information Modeling - Modélisation des données du bâtiment). La technologie BIM est un processus qui implique la création et l'utilisation d'un modèle 3D intelligent. Les solutions BIM permettent aux équipes de concevoir, visualiser, simuler, chiffrer et collaborer plus facilement tout au long du cycle de vie du projet.

A moyen terme, la maquette numérique sera 100 % intégrée afin que tous les intervenants d'un projet puissent travailler sur la même maquette en temps réel. Ce travail collaboratif est d'autant plus important, car depuis un fichier commun, chaque acteur de la construction pourra y apporter ses modifications, optimisations et contraintes. Plutôt que d'échanger des fichiers (numériques ou papier), susceptibles d'erreurs lors de la ressaisie, chaque intervenant pourra modifier la maquette et ainsi fera évoluer le bâtiment en cohérence avec les impératifs des autres corps d'état.

Le BIM, via REVIT chez MFC, c'est une bibliothèque comprenant 1200 objets 3D alliant graphismes et métrés. Ces éléments peuvent être reliés à 7 000 composants métrés qui permettent de calculer 12 000 articles et 21 000 matériaux soit plus de 112 000 formules de calcul.

C'est en tout, plus de 5 ans de travail entre les formations et les développements graphiques et techniques et 4 ans de développement de la solution métré.

Fin 2015, après plus de 1 000 heures de formation dans l'année gérée en interne, 75% de la société Maisons France Confort a été formée au niveau « Expert » sur REVIT et REVIT Métré soit 62 BIM Modeleur qui utilisent le logiciel en production et 30 visiteurs terrains (assistant technique aux forces commerciales) travaillant sur la présentation graphique (avant-projet). A la fin du 1^{er} semestre 2016, l'implémentation du logiciel et les formations niveau expert ont été complètement finalisées au sein de Maisons France Confort.

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 challenges 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 Berval et Extraco Création ont opté pour la certification NF Maisons Individuelles. Les Maisons Bernard Lambert et Maine Constructions, 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 Technique 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 9^{ème} version). Ces contrôles sont de plusieurs types. Ils concernent soit la validation de la bonne exécution des travaux selon les règles de l'art, soit un contrôle dimensionnel pour la conformité des plans d'exécution, soit une vérification de la qualité de mise en œuvre des installations des équipements conformément à la notice descriptive de la maison.

Sur 2015, MFC a renforcé sa politique de suivi de satisfaction Client en cours de chantier en mesurant systématiquement le niveau de satisfaction de ses clients pour accroître leur fidélité, leurs recommandations ou les parrainages mais également répondre au mieux à leurs besoins tout en identifiant le plus en amont possible les sources naissantes d'insatisfaction.

Cette mesure se fait via une enquête à renseigner sur l'espace Internet personnel du client soit via une enquête téléphonique réalisée par le call center soit via un retour courrier d'une enquête « papier ».

Les phases clefs :

- Enquête 1 : 7j après la confirmation de la commande via email - espace Internet. Les questions portent sur les motivations de cet achat, l'origine du contact avec le groupe et la qualité de la relation et le professionnalisme de notre commercial.
- Enquête 2 : 7j après la Levée des Conditions Suspensives (point de transition entre la phase commerciale/administrative et la phase construction) via email - espace Internet. Les questions portent sur la fréquence, qualité de la relation et le professionnalisme de notre commercial et de nos services Bureau d'études.
- Enquête 3 : 7j après l'appel de fonds des 40%, soit à la fin de la maçonnerie, via email - espace Internet. Les questions portent sur la fréquence, la qualité de la relation et le professionnalisme de notre conducteur de travaux mais également sur la propreté du chantier et la qualité de la prestation réalisée.
- Enquête 4 : 7j après l'appel de fonds des 75%, soit à la fin de la phase hors d'eau et hors d'air, via email - espace Internet puis relance par call center. Les questions portent sur la fréquence, la qualité de la relation et le professionnalisme de notre conducteur de travaux mais également sur la propreté du chantier et la qualité de la prestation réalisée.

- Enquête 5 : 30j après la remise des clefs à nos clients via enquête papier puis emailing et relance par call center.

Pour 2016, le taux de recommandation après la remise des clefs est proche de 87%.

Par ailleurs, 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 est 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 individuelles se doit 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^{er} janvier 2013 sont obligatoirement "basse consommation". Elles seront théoriquement 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 est la vitrine des techniques de pointe en matière d'architecture et d'urbanisme durables. Une démarche pionnière dont la clé du succès tient à la fédération d'un pool de compétences composé de 16 industriels partenaires, acteurs majeurs du Bâtiment ou de leur propre secteur d'activité.

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

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.

- Concept YRYS by MFC

En droite ligne de sa stratégie R&D particulièrement novatrice, notamment incarnée par le Concept MFC 2020, MFC réitère, avec le lancement du Concept YRYS, son investissement en faveur d'un habitat toujours plus écologique, évolutif, connecté, alliant bien-être et santé, prenant également en compte la notion de transport/mobilité, etc.

Fédérant un pool de partenaires experts dans leur secteur (bâtiment, énergie, services et grande consommation), le Concept YRYS apporte de pertinentes solutions pour :

- le confort et le bien-être des occupants, en toute saison ;

- l'évolutivité et l'adaptabilité de l'habitat aux nouveaux modes de vie ;
- une empreinte environnementale raisonnée aux émissions de CO2 faibles (tant pour l'habitat que le transport)

S'inscrivant tout naturellement dans une démarche d'habitat sain (matériaux/qualité de l'air intérieur), le Concept YRYS se veut connecté (grâce notamment à l'énergie électrique et au réseau smartgrid compatible) et intelligent (système et équipements, véhicules), mais énergétiquement sobre tous usages (avec notamment une autoconsommation maximisée et un objectif de maison à énergie positive en toute saison).

Pour le Groupe Maisons France Confort, il importe en effet de démontrer que la maison constitue une réponse aux enjeux sociétaux actuels et à venir, tout en satisfaisant les attentes clients. Pour symboliser le travail d'innovations engagé et présenter cette véritable vitrine technologique de la maison de demain, le Concept YRYS s'inscrit en totale rupture avec les constructions actuelles tant dans son architecture que dans les solutions produits/systèmes employées.

Le Concept YRYS se veut aussi une valorisation des savoir-faire des partenaires qui exploiteront entre autres, le BIM maquette numérique, gage d'un chantier technologique, propre et sécurisé ; la collaboration sur YRYS doit également déboucher, le cas échéant, sur des co-développements, avec de véritables retours d'expérience à l'échelle 1.

Côté partenaires, là encore, MFC a su s'entourer d'acteurs référents, véritables experts dans leur domaine de compétence : ainsi citons Alkern - Atlantic - Bastide Bondoux - Bosch Électroménager - BMW - Crédit Foncier - EDF - Grohe - Invicta - Lafarge - Rector - le Groupe Saint-Gobain dont Isover, Les Menuiseries Françaises avec Glassolutions, Placo, Weber - Schneider Electric - Soprema - Velux.

Le Concept YRYS, mettant notamment en œuvre de nombreuses innovations technologiques en première mondiale, sera à découvrir à Alençon (Orne), sur le site du berceau et siège du Groupe Maisons France Confort. Une opération à suivre jusqu'en septembre 2018.

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'environnement, de l'énergie et de la mer (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	Résidences	Part de marché	Total
2016	77,8	28,05%	27,0	9,75%	148,5	53,53%	24,1	8,7%	277,3

Source : Base Sit@del2 France métropole (séries en date de prise en compte)

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 SCELLIER 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 fut quasi-nulle et la confiance des ménages 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, la 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^{er} 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^{er} 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 1300 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^{er} 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.

Enfin une reprise en 2015

Le marché résidentiel a franchi un cap, et retrouvé une vitalité qu'on n'avait pas observée depuis trois ans. L'embellie est donc bien survenue en 2015. Même si le logement n'est pas encore sorti de la crise sur l'ensemble du territoire, il se porte mieux. Le contexte international est pourtant resté instable en 2015, et l'économie française peine à se redresser. Le PIB a encore faiblement augmenté au troisième trimestre (+ 0,3 %) et au quatrième (+ 0,2 %), les dépenses de consommation des ménages ayant peu progressé. En novembre, elles se sont même contractées. Toutefois, l'investissement des entreprises s'est légèrement accéléré, au troisième trimestre, alors qu'il diminuait dans les administrations publiques.

Avec des prix à la consommation stables sur un an, à fin novembre, l'inflation n'a progressé que de 0,7 %. En décembre, la confiance des ménages a résisté et, si son indicateur publié par l'Insee se maintient à un niveau inférieur à sa moyenne de longue période,

elle demeure à son meilleur niveau depuis 2007. Mais les craintes vis-à-vis du chômage se sont aggravées en décembre. Sur un an, le taux de chômage augmente de 0,2 point en France métropolitaine, et demeure à 10,2 % de la population active au troisième trimestre 2015.

D'autre part, en fin d'année, le climat des affaires s'est infléchi légèrement tout en conservant un niveau un peu supérieur à sa moyenne de long terme. Il a un peu progressé dans l'industrie et le bâtiment, mais a régressé dans le commerce de détail.

Bénéficiant d'un moral des ménages résistant au cours des derniers mois, malgré un contexte général très mitigé, l'activité immobilière a cependant affiché une belle vigueur, en 2015, tant sur le marché du neuf que de l'ancien. Le marché du crédit à l'habitat, principal soutien au marché résidentiel français, a conservé une vitalité remarquable, grâce aux conditions de taux, demeurées excellentes tout au long de l'année.

L'investissement locatif défiscalisant a aussi contribué à soutenir la commercialisation des logements neufs. Les promoteurs ont, ainsi, pu résorber leurs stocks progressivement. La chute de la production de logements semble désormais enrayée, mais nécessite plus de temps pour repartir à un bon rythme.

Dans l'ancien, l'activité a repris progressivement, depuis le début 2015, et atteint un bon niveau, comparé aux faibles performances de 2013 et 2014.

2016 : année de redressement du marché

L'année 2016 a été un très bon millésime pour l'ensemble des marchés de l'immobilier, tant ancien que neuf, appartements et maisons.

Pour le neuf en accession, les deux facteurs de déclenchement de l'achat ont été les taux d'intérêts qui sont restés extrêmement bas (moins de 1,5%) toute l'année. Ils ont une incidence très forte sur le déclenchement de décision, entre 2011 et 2016, le pouvoir d'achat a été augmenté de 24%.

Deuxième levier : un PTZ très bien calibré pour toutes les zones A, B et C. Malgré la faiblesse des taux, le PTZ a eu un effet solvabilisateur très fort car il permet de différer son remboursement, ceci octroie une capacité de financement supérieur aux ménages surtout sur les jeunes primo accédants. La part des moins de 30 ans qui rencontraient des difficultés à trouver un financement, notamment sur l'apport nécessaire a progressé de 9% sur 2016, les ménages à moins de 3 SMIC ont eux augmenté de près de 13%.

A ces deux effets boostants, nous pouvons rajouter aussi l'effet rebond des ménages qui avaient gelé leur projet de construction, un moral des ménages au plus haut depuis 2007 et une légère baisse du chômage sur le dernier trimestre.

Côté investisseur, la Loi PINEL a été très suivie contrairement à la loi précédente. Plus claire, plus simple et avec un intérêt fort en réduction d'impôt.

Le marché des investisseurs au plus haut depuis 2007, le plafonnement des loyers de la loi ALUR n'a pas eu d'effet de ralentissement sur la demande.

Le marché de l'ancien s'est lui aussi très bien porté, ce sont plus de 870 000 transactions qui se sont opérées sur l'année 2016 sur principalement la faiblesse des taux d'intérêts et une progression du PTZ dans l'ancien (liés aux travaux).

Le redressement de l'activité du marché locatif résidentiel privé s'est confirmé. Toutefois, ce marché conserve des fondamentaux encore fragiles avec des situations très diverses, selon les zones

géographiques et les types de biens qui alimentent l'offre.

A termes, 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 de 2012 (150 000 logements sociaux et 350 000 logements privés),
- un taux de natalité élevé (2 enfants en moyenne par femme), une déstructuration 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'environnement, de l'énergie et de la mer).

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 m².

3. Une évolution des techniques de construction

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

4. Un parc ancien à renouveler progressivement

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

3.1.3 Une politique d'aides incitative

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

« Le Prêt à Taux Zéro + : PTZ + »

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

considéré comme un apport personnel par les établissements bancaires.

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

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

Les conditions d'attributions du prêt à taux zéro (PTZ) se sont élargies au 1^{er} 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.

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^{er} octobre 2014.

Dernières évolutions applicables le 1^{er} 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.

Depuis le 1^{er} janvier 2015, le PTZ 2015 finance, sous certaines conditions, notamment, de travaux, les logements de primo-accession dans l'ancien et entrant dans le champ d'application géographique des prêts à 0 % dans l'ancien conformément à l'arrêté du 30 décembre 2014.

Depuis le 1^{er} janvier 2016, le nouveau PTZ est entré en vigueur et confère plus d'avantages aux primo-accédants. L'objectif de ce changement est non seulement de favoriser la primo-accession, mais aussi de renforcer les aides dans les zones B1, B2, et C et d'accroître le nombre de bénéficiaires en zones B et C.

« 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 réglés 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^{er} 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 2015 environ 1 900 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 15 ans

	2000	2010	2015
Nombre de constructeurs	3 921	2 449	1 900
Gros Constructeurs > 100			
Nombre	145	120	80
Part de marché	41%	44%	45%
Moyens Constructeurs			
Nombre	830	660	510
Part de marché	33%	28%	39%
Petits Constructeurs < 20			
Nombre	2 946	1 669	1 310
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 15 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 moins de 20 maisons est passé de 2 946 à 1 310. L'évolution réglementaire, commerciale et financière accélère ces phénomènes de concentration.

Seuls les constructeurs structurés 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 principaux acteurs de construction de maisons individuelles (Source compilation informations financières publiées par les sociétés)

Groupe ou réseau	CA 2015 HT (M€)
MAISONS FRANCE CONFORT	511,5
PROCIVIS IMMOBILIER	399,0
GEOXIA MAISONS INDIVIDUELLES	390,0
GROUPE BDL	118,0
MAISONS BABEAU SEGUIN	111,2
MAISONS PIERRE	95,1
TRECOBAT	77,1

Positionnement de MAISONS FRANCE CONFORT sur le marché

MAISONS FRANCE CONFORT est le leader de la construction de maisons individuelles 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.

Sur les 86 départements où le Groupe est actuellement présent, les parts de marché des ventes se situent en moyenne à 9% sur les permis de 2016.

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.

En 2015 et 2016, des appels à candidatures ont été remportés sur l'Île de France avec le bailleur I3F pour 53 logements à réceptionner entre 2017 et 2018.

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

D'autres opérations devraient voir le jour sur 2017.

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 échancier-cadre pour les appels de fonds. Dans le passé, MAISONS FRANCE CONFORT n'a pas rencontré de cas de résiliation pour non-conformité du projet aux stipulations de l'acte définitif.

En ce qui concerne la vente de maisons individuelles en secteur diffus, MAISONS FRANCE CONFORT, au titre de la loi du 19 décembre 1990 qui définit les obligations du contrat de construction, doit fournir à ses clients une garantie de remboursement d'acompte ainsi qu'une garantie de livraison à prix et délais convenus, délivrée par un assureur agréé à cet effet qui cautionne la bonne fin de chaque chantier.

En outre, MAISONS FRANCE CONFORT est soumis aux règles relatives au droit de la responsabilité pesant sur tout intervenant à l'acte de construction (garanties dites biennale et décennale).

Les textes ont instauré un principe de présomption de responsabilité pesant sur tout intervenant à l'acte de construction en cas de dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui l'affectent dans l'un des ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, la rendant impropre à sa destination. Il s'agit de la garantie dite "décennale" qui doit obligatoirement être couverte par une assurance. Les acquéreurs bénéficient également d'une garantie biennale pour les éléments d'équipement dissociés du bâtiment. Ils peuvent actionner leur droit à réparation auprès de MAISONS FRANCE CONFORT qui lui-même pourra se retourner contre l'intervenant responsable du défaut de construction.

Ce dispositif de garantie est complété par une assurance de dommage obligatoire instituée par la loi n°78-12 du 4 janvier 1978, l'assurance dite de «dommages-ouvrage». Le maître d'ouvrage ou le constructeur pour le compte de celui-ci, doit

souscrire cette assurance avant l'ouverture du chantier. Elle garantit, en dehors de toute recherche de responsabilité, le paiement des travaux de réparation des dommages relevant de la garantie décennale que doivent souscrire les professionnels. Cette assurance de préfinancement permet donc au maître d'ouvrage d'être indemnisé très rapidement.

Après expertise, cette assurance couvre les frais de réparation, y compris les travaux de démolition, de déblaiement, dépose ou démontage éventuellement nécessaires. Postérieurement à cette indemnisation, les assureurs se retournent généralement vers les entreprises de construction responsables, ou leurs assureurs, afin de recouvrer les sommes avancées.

MAISONS FRANCE CONFORT est ainsi couvert par une assurance de responsabilité décennale des constructeurs non réalisateurs dite assurance «CNR». Cette assurance garantit le paiement des travaux de réparation de la construction à laquelle le Groupe, en sa qualité de constructeur non réalisateur, a contribué, lorsque sa responsabilité est engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du Code civil, à propos de travaux de bâtiment et dans la limite de cette responsabilité. Cette assurance ne prend effet qu'à partir de la réception définitive de la maison.

Depuis le 1^{er} novembre 2004, les constructeurs de maisons individuelles régis par la loi du 19 décembre 1990, doivent délivrer à leurs sous-traitants soit une garantie de paiement soit une délégation de paiement acceptée par le maître de l'ouvrage.

3.4. Le marché de la rénovation

3.4.1 Le marché

Le marché de la rénovation de maisons individuelles est composé des activités suivantes :

- la rénovation de biens anciens, il s'agit de l'intervention sur l'existant, avec l'amélioration thermique du bâtiment,
- la construction d'extensions, généralement accolées à l'existant.

Le métier de la rénovation amène régulièrement à réaliser des projets comprenant les deux activités.

Ce marché étant récent, les sources d'informations ne sont pas aussi précises que pour d'autres marchés arrivés à maturité. Pour les réalisations de chantier de rénovation, le document de référence est l'étude Open de l'Ademe sur la rénovation, dont la dernière version est celle de la campagne 2015 avec la publication des résultats des travaux achevés en 2014. Selon cette étude, le montant global des dépenses en rénovation représente 34 974 millions d'Euros pour 2014, soit 3 505 000 logements. Si l'on prend en considération les rénovations performantes et très performantes, c'est-à-dire celles qui sont performantes au sens thermique et également multi lots, cela représente 7 318 millions d'Euros pour 2014, soit 288 000 logements. Ce type de travaux de rénovation sont les plus proches du modèle de Rénovert.

Situation résumée de la rénovation en France :

Nombre de permis sur Logements existants (extensions notamment) - total national :

2011	2012	2013	2014	2015	2016
17 479	15 465	14 944	12 443	11 480	12 276

Source : Source : MEEDDM/CGDD/SOeS - Sit@del2 - Logements par type et par nature du projet.

Evolution du marché de la rénovation porté par la rénovation énergétique

Le marché de la rénovation suit les objectifs ambitieux fixés par le Grenelle de l'Environnement pour les bâtiments neufs et existants. Le parc de maisons individuelles existantes représente en France plus de 13 millions de logements. L'Etat souhaite que la rénovation de ces maisons constitue un enjeu majeur en matière de maîtrise de la consommation d'énergie, de réduction des émissions de gaz à effet de serre et dans un grand nombre de cas de l'amélioration de l'environnement intérieur. Il fixe un objectif de rénovation de 500 000 logements par an à partir de 2017.

Pour accompagner les maîtres d'ouvrages dans cette démarche d'amélioration de leurs biens immobiliers, l'Etat maintient ses aides principales en rénovation et les complète par de nouveaux dispositifs : Crédit d'Impôt de Transition Energétique (CITE), Eco-prêt à taux zéro (Eco-ptz), Eco-prêt pour l'ancien, Eco-prêt ANAH, certificats d'Economie d'Energie (CEE) et taux de TVA réduits à 10 % et 5,5 %.

Une nouvelle tendance avec le vieillissement de la population amène un besoin d'adaptation des logements pour les personnes à mobilités réduites. Au-delà du besoin d'adaptation des logements pour les personnes en situation de handicap, un besoin d'adaptation émerge pour les seniors. L'Enquête Nationale Silver Economie menée par l'AFNOR en décembre 2014 fait ressortir cette attente avec un taux de 84,5 % des personnes interrogées qui souhaitent rester le plus longtemps possible chez elles et un taux de 54,2 % qui souhaitent pouvoir adapter leurs logements à leurs besoins.

3.4.2 L'offre

L'offre en rénovation de maisons est très large puisqu'elle va de l'artisan à l'architecte en passant par le maître d'œuvre. Nous retenons le modèle économique du contactant général qui est le plus courant chez les constructeurs - rénovateurs. C'est le modèle de concurrence directe pour Rénovert et Camif Habitat.

Les 3 premiers acteurs majeurs de la rénovation de maisons individuelles

Groupe ou réseau	CA 2015 HT (M€)
CAMIF HABITAT & RENOVERT (GROUPE MFC)	48,4
PHENIX EVOLUTION (GROUPE GEOXIA)	36,6
OPTIRENO	7,9

MAISONS FRANCE CONFORT est le leader de la rénovation de maisons individuelles depuis le rachat des sociétés CAMIF HABITAT et ILLICO TRAVAUX.

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 9 %* sur le territoire national. La part de marché du Groupe MAISONS FRANCE CONFORT est supérieure à 8 % dans 39 départements, comprise entre 5 et 8 %* dans 14 départements et inférieure à 5 %* dans 25 départements.

* Parts de marché calculées à partir des ventes nettes du Groupe de Septembre 2015 à Août 2016 par rapport aux autorisations de construire de l'année 2016

Stratégie de croissance externe

L'entreprise, créée en 1919, est dirigée familialement depuis 4 générations dont les 2 dernières se sont exclusivement consacrées à la maison individuelle.

Cette ancienneté et cette implication dans le métier, avec une présence permanente au niveau du Syndicat Professionnel l'UMF (l'Union des Maisons Française anciennement dénommée l'UNCFMI) ont donné à MAISONS FRANCE CONFORT et à ses dirigeants une notoriété certaine qui permet d'avoir une approche de fédérateur auprès des entreprises les plus performantes du secteur.

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

27 croissances externes significatives ont déjà été réalisées depuis 17 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.

Le Groupe a poursuivi le développement de cette activité en 2015 avec l'acquisition de la totalité du capital de la société CAMIF HABITAT et de sa filiale ILLICO TRAVAUX devenant ainsi le leader de la rénovation de maisons en France.

La société CAMIF HABITAT opère sur le marché de l'entretien-amélioration de l'habitat partout en France s'appuyant sur un réseau de 300 maîtres d'œuvres et architectes et plus de 1 500 artisans. Avec 30 ans d'expérience et plus de 50 000 chantiers, CAMIF HABITAT se place comme l'enseigne spécialiste des travaux de rénovation avec les mêmes engagements et objectifs que le Groupe MAISONS FRANCE CONFORT à savoir :

- Apporter conseils, sécurité et confort pour la réalisation des travaux,
- Concevoir les projets, coordonner et réaliser les travaux, en prenant en charge l'intégralité des étapes,
- S'engager, dans le cadre d'un contrat de travaux (contractant général), sur un prix convenu, des délais de réalisation et un bon achèvement.

La société ILLICO TRAVAUX, créée en 2000, est une filiale détenue à 100% par la société CAMIF HABITAT. Cette société est spécialisée dans le courtage de travaux par l'intermédiaire d'un réseau d'une quarantaine de franchisés. La société perçoit une commission sur les travaux commercialisés par l'intermédiaire de ses franchisés et, le cas échéant, de la part des clients des honoraires d'assistance à suivi de chantier.

En mars 2017, Maisons France Confort a procédé à une prise de participation majoritaire (51%) dans le Groupe L'Atelier des Compagnons, avec un accord sur les modalités d'évolution progressive de cette participation à un horizon 4 ans.

Positionné sur la rénovation BtoB, le Groupe L'Atelier des Compagnons a réalisé en 2016 un chiffre d'affaires de 50 M€ pour un EBITDA de 4,5 M€ et dispose d'une structure financière très saine. Cette acquisition très structurante vient parfaitement compléter les savoir-faire et le positionnement des activités Rénovert, Camif

Habitat et Illico Travaux, orientées sur la rénovation BtoC.

Ces nouvelles marques viennent compléter l'offre de rénovation déjà commercialisée par le Groupe et coexisteront avec l'enseigne RENOVERT.

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 2016

(M€)	COMMAN- DES 2016*	COMMAN- DES 2015*	VARIA- TION
En nombre	7 641	6 405	+19,3%
En valeur HT	845,8	697,9	+21,2%

* commandes enregistrées avant annulation

Le niveau des prises de commande brutes s'est établi à un niveau record à fin 2016, augurant d'une solide dynamique de croissance de la production en 2017.

Sur son activité Maisons Individuelles, le Groupe récolte aujourd'hui les fruits d'une forte dynamique commerciale avec une offre élargie et de nouveaux outils, dont un marketing digital renouvelé et précurseur.

L'activité Rénovation devrait quant à elle continuer à engranger les bénéfices d'une intégration renforcée de Camif Habitat et Illico Travaux au sein du Groupe et des synergies qui en résulteront.

L'acquisition majoritaire, en mars 2017, du Groupe L'Atelier des Compagnons, devrait venir renforcer plus encore ce nouveau relais de croissance, et être immédiatement relative grâce à la forte croissance de l'activité et à l'effet positif sur les marges des synergies attendues.

RAPPORT DE GESTION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 23 MAI 2017

2

1. RAPPORT EN MATIERE ORDINAIRE	24
1.1. Activité et résultat du Groupe sur l'exercice écoulé	24
1.2. Activité des filiales	27
1.3. Activité propre de la société MAISONS FRANCE CONFORT S.A.	28
1.4. Conséquences sociales et environnementales de l'activité	29
1.5. Approbation et affectation du résultat	34
1.6. Capital de la société	34
1.7. Conseil d'administration et mandataires sociaux	36
1.8. Politique en matière de gouvernement d'entreprise	40
2. RAPPORT SUR L'ORDRE DU JOUR EN MATIERE EXTRAORDINAIRE	41
2.1. Autorisation de réduction de capital (renouvellement)	41
2.2. Délégation de compétence en vue d'augmenter le capital social en vue de rémunérer des apports en nature de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital (renouvellement)	41
3. RESULTATS DE LA SOCIETE MAISONS FRANCE CONFORT S.A. AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES	42
4. RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS REGLEMENTES	43
5. RAPPORT DE L'ORGANISME TIERS INDEPENDANT SUR LES INFORMATIONS SOCIALES, ENVIRONNEMENTALES ET SOCIETALES FIGURANT DANS LE RAPPORT DE GESTION	44

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 2016 et vous exposer la situation de la société, de son Groupe et ses perspectives d'évolution.

Les comptes annuels de l'exercice 2016 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 22 mars 2017.

Les éléments survenus depuis le 31 décembre 2016 sont présentés dans ce chapitre.

1. RAPPORT EN MATIERE 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

Chiffre d'affaires en hausse de 20,3% à 615,2 M€

Le Groupe MAISONS FRANCE CONFORT confirme un solide niveau d'activité sur l'année 2016 avec un chiffre d'affaires total d'un montant de 615,2 M€ en hausse de 20,3% par rapport à 2015.

À périmètre constant (hors activité Camif Habitat et Illico Travaux, intégrée à compter du 1er octobre 2015), la croissance s'établit à +15,5 % qui correspond à l'évolution des prises de commandes du Groupe entre 2014 et 2015.

L'activité Rénovation représente un chiffre d'affaires total de 41 M€ sur l'exercice 2016.

Forte progression de la rentabilité opérationnelle

Le résultat opérationnel s'établit à 24,0 M€ contre 11,7 M€ au 31 décembre 2015, faisant ressortir une marge opérationnelle de 3,9% contre 2,3% en 2015. Cette forte progression du résultat opérationnel, conforme à nos objectifs, résulte avant tout d'un effet volume associé à une évolution maîtrisée des frais fixes.

Ainsi, le résultat net se redresse fortement pour atteindre 15,8 M€ contre 8,2 M€ en 2015, et la marge nette gagne 1 point à 2,6%.

Activité commerciale dynamique à +21,2% : croissance forte assurée pour 2017

À fin 2016, les prises de commandes brutes dans l'activité construction de maisons s'élèvent à 7 641 soit 845,8 M€ H.T. en progression de +19,3% en nombre et de +21,2% en valeur par rapport à l'année dernière.

À fin février, malgré une base de comparaison plus exigeante les commandes sont toujours dynamiques, le Groupe a ainsi réalisé 1 152 prises de commandes représentant un chiffre d'affaires de 130,4 M€ H.T. en hausse de +16,7% en nombre et de +19,0% en valeur.

Les prises de commandes au 31 décembre 2016 de l'activité Rénovation (Rénovert, Camif Habitat et Illico Travaux) s'inscrivent à 43,5 M€ avec une meilleure orientation en fin d'exercice (+14% sur le 4ème trimestre par rapport à 2015). Cette tendance se confirme sur les deux premiers mois de l'année 2017 avec des ventes en progression de +28%.

Ces bons niveaux de prises de commandes assurent au Groupe MAISONS FRANCE CONFORT une forte visibilité et une solide dynamique de croissance pour 2017.

1.1.2. Périmètre de consolidation

Le Groupe dont nous vous décrivons l'activité intègre les sociétés suivantes au 31 décembre 2016 :

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 BERVAL	Construction	11/05/2001
GHPA (M. 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
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 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
Maisons Partout	Construction	01/01/2015
Maisons Open Charentes	Construction	01/01/2015
Rénovert	Rénovation	01/05/2010
Camif Habitat	Rénovation	01/10/2015

Raison sociale	Activité	Date d'intégration
ACH	Rénovation	01/10/2015
ITF	Rénovation	01/10/2015
S.A.R.L. GEPHIMO	Prom. Immobilière	01/01/2000
Foncière Résidences	Prom. Immobilière Marchand 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
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
SEP Ytem Anais	Prom. Immobilière	01/01/2015
SEP Ytem Urba	Prom. Immobilière	01/01/2015
Innovio	Prom. Immobilière	01/07/2013
Les Jardins d'Aurélien	Prom. Immobilière	01/07/2013
Le Carré des Vignes	Prom. Immob.	12/11/2015
SCCV FLORETTE	Prom. Immob.	20/05/2016
MODERNIUM	Prom. Immob.	01/01/2016
CMP	Agence immobilière	01/07/2012
Supex	Prestations services	01/07/2012
SCI Saint Martin	Loc. Immob.	01/01/2011
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 2016

Faits marquants ayant un impact sur les comptes consolidés de l'exercice 2016

Evolution du périmètre de consolidation

La société Maisons France Confort S.A. a procédé à l'acquisition de 50% des parts de la société SARL Modernium. Celle-ci a pour objet la réalisation d'un programme de promotion immobilière en région Provence Alpes Côte d'Azur.

La société Foncière Résidence a procédé à l'acquisition de l'intégralité du capital social de la SCCV Florettes. Celle-ci a pour objet la réalisation d'un programme de lotissement en région Provence Alpes Côte d'Azur.

Par ailleurs, les sociétés ITI et ITPC ont fait l'objet de fusions avec la société ITF au cours de l'exercice.

Changement de méthode comptable

Hormis les obligations IFRS applicables à compter du 1er janvier 2016, le Groupe n'a pas procédé à des changements de méthodes comptables au cours de l'exercice. Comme décrit au §2.2.1. de l'annexe aux comptes consolidés, une correction d'erreur concernant le traitement du goodwill relatif à des acquisitions antérieures a été opérée pour se conformer à la norme IFR3 révisée.

Changement d'estimation

En 2016, 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€)	2016	2015	Variation	
			M€	%
Chiffre d'affaires	615,2	511,5	103,7	20,3%
Résultat opérationnel	24,0	11,7	12,3	104,7%
Résultat financier	0,6	0,7	-0,1	-15,0%
Résultat net	15,8	8,2	7,5	91,3%
Part groupe	15,2	8,0	7,2	90,4%
Part minoritaires	0,6	0,3	0,3	119,0%

Le chiffre d'affaires du Groupe Maisons France Confort s'établit à 615,2 M€ pour l'exercice 2016, en progression de 20,3% par rapport à l'exercice précédent.

À périmètre constant (hors activité Camif Habitat et Illico Travaux, intégrée à compter du 1er octobre 2015), la croissance s'établit à +15,5 % qui correspond à l'évolution des prises de commandes du Groupe entre 2014 et 2015.

L'activité Rénovation enregistre un chiffre d'affaires de 41 M€.

Le résultat opérationnel s'établit à 24,0 M€, en nette amélioration, en valeur et en pourcentage, par rapport à 2015 et porté par la forte progression des volumes. Le Groupe est ainsi bien engagé dans une dynamique de retour progressif à une rentabilité normative.

Le résultat financier a légèrement diminué et s'établit à 0,6 M€ contre 0,7 M€ en 2015.

Ainsi, le résultat net se redresse fortement pour atteindre 15,8 M€ contre 8,2 M€ en 2015, et la marge nette gagne 1 point à 2,6%.

Structure financière du Groupe

Le bilan consolidé simplifié du Groupe se résume comme suit :

(montants en M€)	2016	2015
Actifs non courants	101,6	100,5
Stocks	32,7	24,8
Créances clients et autres créances	139,9	126,2
Trésorerie	94,9	91,3
Total actif	369,1	342,8
Capitaux propres	148,1	137,5
Intérêts minoritaires	0,6	0,5
Passifs non courants	19,5	24,7
Passifs courants	200,9	180,1
Total passif	369,1	342,8

Le poste actifs non courants est resté stable sur l'exercice compte tenu de l'absence d'opération de croissance externe en 2016.

L'évolution du poste stocks provient principalement de l'intégration du programme Florette portant sur un lotissement en région PACA.

Les créances de l'actif circulant s'établissent à 139,9 M€ en augmentation de 11 %. Cette évolution provient de l'évolution de l'activité sur le 4^{ème} trimestre.

La trésorerie active du Groupe s'établit à 94,9 M€ et l'endettement net du Groupe, qui reste négatif, évolue comme suit :

(montants en M€)	2016	2015
Passifs financiers - part à plus d'un an	17,8	23,4
Passifs financiers à court-terme	25,0	24,8
Endettement brut	42,8	48,3
Trésorerie active	-94,9	-91,3
Endettement net	-52,1	-43,1

L'endettement brut diminue compte tenu :

- du peu de nouveaux emprunts contractés par le Groupe au cours de l'exercice (absence d'opérations de croissance externe réalisées sur 2016),

Rapport en matière ordinaire

- du remboursement rapide des emprunts existants (en général sur 5 ans).

Parallèlement, la trésorerie active progresse légèrement. La trésorerie nette d'endettement reste ainsi largement positive et progresse de 20,9 %.

Les passifs courants s'établissent à 200,9 M€, en progression de 11,5 % par rapport à 2015 en cohérence avec la variation de l'activité sur le dernier trimestre de l'exercice.

Nous vous demanderons d'approuver ces comptes.

1.1.4. Progrès réalisés et les difficultés rencontrées

Grâce au niveau des chantiers en cours et aux prises de commandes enregistrées au cours des derniers mois, le Groupe confirme une croissance organique à deux chiffres de sa production pour l'exercice 2017 à laquelle s'ajoutera la croissance externe.

La stratégie de diversification menée sur l'activité Rénovation se traduira par un chiffre d'affaires de plus de 100 M€ dans cette activité en 2017.

Compte tenu de l'effet volume dans l'activité construction de maisons et la dynamique plus forte dans l'activité Rénovation, la rentabilité opérationnelle sera à nouveau en amélioration et devrait atteindre un niveau plus normatif.

1.1.5. Activité en matière de recherche et de développement

En droite ligne de sa stratégie R&D particulièrement novatrice, notamment incarnée par le Concept MFC 2020 (habitat zéro énergie, zéro carbone inauguré en juin 2012 à Lyon), MFC réitère en effet, avec le lancement du Concept YRYS, son investissement en faveur d'un habitat toujours plus écologique, évolutif, connecté, alliant bien-être et santé, prenant également en compte la notion de transport/mobilité, etc.

Fédérant un pool de partenaires experts dans leur secteur (bâtiment, énergie, services et grande consommation), le Concept YRYS apporte de pertinentes solutions pour :

- le confort et le bien-être des occupants, en toute saison ;
- l'évolutivité et l'adaptabilité de l'habitat aux nouveaux modes de vie ;
- une empreinte environnementale raisonnée aux émissions de CO2 faibles (tant pour l'habitat que le transport).

S'inscrivant tout naturellement dans une démarche d'habitat sain (matériaux/qualité de l'air intérieur), le Concept YRYS se veut connecté (grâce notamment à l'énergie électrique et au réseau smartgrid compatible) et intelligent (système et équipements, véhicules), mais énergétiquement sobre tous usages (avec notamment une autoconsommation maximisée et un objectif de maison à énergie positive en toute saison).

Pour le Groupe Maisons France Confort, il importe en effet de démontrer que la maison constitue une réponse aux enjeux sociétaux actuels et à venir, tout en satisfaisant les attentes clients. Pour symboliser le travail d'innovations engagé et présenter cette

véritable vitrine technologique de la maison de demain, le Concept YRYS s'inscrit en totale rupture avec les constructions actuelles tant dans son architecture que dans les solutions produits/systèmes employées.

Le Concept YRYS se veut aussi une valorisation des savoir-faire des partenaires qui exploiteront entre autres, le BIM maquette numérique, gage d'un chantier technologique, propre et sécurisé ; la collaboration sur YRYS doit également déboucher, le cas échéant, sur des co-développements, avec de véritables retours d'expérience à l'échelle 1.

Côté partenaires, là encore, MFC a su s'entourer d'acteurs référents, véritables experts dans leur domaine de compétence : ainsi citons Alkern - Atlantic - Bastide Bondoux - Bosch Électroménager - BMW - Crédit Foncier - EDF - Grohe - Invicta - Lafarge - Rector - le Groupe Saint-Gobain dont Isover, Les Menuiseries Françaises avec Glassolutions, Placo, Weber - Schneider Electric - Soprema - Velux.

1.1.6. Événements importants depuis la clôture

Le 8 mars 2017, Maisons France Confort S.A. a procédé à une prise de participation majoritaire (51%) dans le Groupe L'Atelier des Compagnons basé à Saint-Ouen (93).

Le Groupe L'Atelier des Compagnons intervient principalement sur le segment de la rénovation BtoB, avec une large palette de chantiers allant de la réhabilitation à la maintenance, incluant le génie climatique et le traitement des façades. Cette acquisition vient parfaitement compléter les savoir-faire et le positionnement des activités Rénovert, Camif Habitat et Illico Travaux, orientées sur la rénovation BtoC.

Très présent et fortement reconnu en Ile-de-France, le Groupe L'Atelier des Compagnons, qui sera consolidé à compter du 1er janvier 2017, a réalisé en 2016 un chiffre d'affaires de 50 M€. La société emploie aujourd'hui 200 collaborateurs.

1.1.7. Evolutions et perspectives d'avenir

Le niveau des prises de commande brutes s'est établi à un niveau record à fin 2016, augurant d'une solide dynamique de croissance de la production en 2017.

Sur son activité Maisons Individuelles, le Groupe récolte aujourd'hui les fruits d'une forte dynamique commerciale avec une offre élargie et de nouveaux outils, dont un marketing digital renouvelé et précurseur. L'activité Rénovation devrait quant à elle continuer à engranger les bénéfices d'une intégration renforcée de Camif Habitat et Illico Travaux au sein du Groupe et des synergies qui en résulteront.

L'acquisition majoritaire, en mars 2017, du Groupe L'Atelier des Compagnons, devrait venir renforcer plus encore ce nouveau relais de croissance, et être immédiatement relative grâce à la forte croissance de l'activité et à l'effet positif sur les marges des synergies attendues.

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. 2016	Résultat courant 2016		Résultat net 2016		Note
		%	Lien						
MAISONS DE L'AVENIR	S.A.S.	99,97%	Directe	6 513	16,4%	279	>100%	200	>100%
MAISONS DE L'AVENIR LOIRE ATLANTIQUE	S.A.S.	100,00%	Directe	6 468	8,4%	275	-1,3%	192	-1,7%
MAISONS DE L'AVENIR ILLE ET VILLAINAISE	S.A.S.	100,00%	Directe	5 680	-5,8%	140	-64,5%	80	-68,3%
MAISONS DE L'AVENIR MORBIHAN	S.A.S.	100,00%	Directe	3 781	12,7%	-188	-51,7%	-170	-28,0%
OC RESIDENCES	S.A.S.	100,00%	Directe	25 256	15,1%	2 637	30,8%	1 747	29,8%
OC RESIDENCES ETUDES	S.A.R.L.	100,00%	Indirecte (100 % OC Résidences)	430	5,4%	4	85,5%	18	9,5%
MAISONS BERVAL	S.A.S.	100,00%	Directe	10 092	45,3%	885	>100%	543	>100%
GHPA	S.A.S.	100,00%	Directe	8 536	19,6%	134	>100%	134	>100%
MJB	S.A.S.	100,00%	Directe	5 438	-7,3%	564	-19,4%	368	-25,6%
MJB 18	S.A.S.	100,00%	Directe	3 230	-10,8%	335	-11,1%	229	-11,8%
MAISONS HORIZON	S.A.S.	100,00%	Directe	15 792	31,6%	1 187	>100%	795	>100%
AZUR & CONSTRUCTION	S.A.S.	100,00%	Directe	8 829	20,0%	578	>100%	346	>100%
CONSTRUCTIONS IDEALE DEMEURE	S.A.S.	100,00%	Directe	10 397	29,7%	768	60,0%	541	60,6%
FONCIERE RESIDENCES	S.N.C.	100,00%	Directe (99 %) Indirecte (1 % MJB)	2 414	-19,2%	-607	32,3%	-608	32,4%
PROPRIETE FAMILIALE	S.A.R.L.	30,00%	Indirecte (30 % FONCIERE RESIDENCES)	0	N/A	-2	N/A	-2	N/A
SCCV DU PALAIS	S.A.R.L.	60,00%	Indirecte (60 % FONCIERE RESIDENCES)	0	N/A	-14	90,3%	-14	90,3%
SCCV RESIDENCE SAINT PIERRE	S.C.C.V.	80,00%	Indirecte (80 % FONCIERE RESIDENCES)	0	N/A	0	N/A	0	N/A
MAISONS DE LA COTE ATLANTIQUE	S.A.S.	100,00%	Directe	31 583	12,4%	2 827	12,0%	1 875	9,2%
MAISONS CHARENTE ATLANTIQUE	S.A.S.	100,00%	Directe	6 568	5,4%	337	-3,4%	242	-8,9%
MAISONS DE LA COTE ATLANTIQUE 40	S.A.S.	100,00%	Directe	11 497	25,2%	729	12,0%	518	15,2%
MAISONS DE LA COTE ATLANTIQUE 24	S.A.S.	100,00%	Directe	3 945	8,1%	-390	36,3%	-354	43,2%
BATISOFT	S.A.R.L.	100,00%	Directe	9 061	30,6%	646	32,3%	465	30,4%
BOIS ET NATURE CONSTRUCTIONS	S.A.R.L.	100,00%	Indirecte (100 % MCA)	134	-71,7%	-45	-137,8%	-45	-119,8%
MILLOT SAS	S.A.S.	100,00%	Directe	7 480	22,6%	227	>100%	186	>100%
BATIMO	S.A.R.L.	100,00%	Indirecte (100 % MILLOT)	927	42,7%	-8	47,5%	0	>100%
PCA MAISONS	S.A.S.	100,00%	Directe	11 145	50,5%	1 296	>100%	888	>100%
MOREL CONSTRUCTIONS	S.A.S.	100,00%	Directe	3 754	20,0%	-14	96,4%	9	>100%
CTMI	S.A.S.	100,00%	Directe	12 169	45,0%	271	>100%	197	>100%
MAISONS EVOLUTION	S.A.S.	100,00%	Directe	7 719	89,1%	-326	-103,3%	-311	6,1%
LES BASTIDES	S.A.S.	100,00%	Directe	5 175	49,6%	699	>100%	306	70,5%
MAISONS B. JAMBERT	S.A.S.	100,00%	Directe	7 698	-0,1%	-192	-27,6%	-178	-20,9%
RENOVERT	S.A.S.	100,00%	Directe	311	-14,9%	286	-8,1%	191	-21,4%
MAISONS LES NATURELLES	S.A.S.	100,00%	Directe	9 333	3,7%	200	-29,0%	167	-26,2%
LOGIS DU MARAIS POITEVIN	S.A.S.	100,00%	Directe	5 532	36,3%	-383	46,7%	-356	50,1%
CMP	S.A.R.L.	100,00%	Indirecte (100 % LMP)	53	>100%	1	>100%	1	>100%
SCI SAINT MARTIN	S.C.I.	100,00%	Indirecte (100 % LMP)	38	0,0%	17	24,7%	17	25,4%
MAISONS DE STEPHANIE	S.A.S.	100,00%	Directe	6 896	53,2%	431	>100%	310	>100%

Dénomination	Forme	Détenion		C.A. 2016	Résultat courant 2016		Résultat net 2016		Note
		%	Lien						
CLEMENT CONSTRUCTIONS	S.A.R.L.	100,00%	Directe	2 402	80,0%	274	>100%	181	>100%
EXTRACO CREATION	S.A.S.	100,00%	Directe	27 627	-0,9%	913	-2,8%	650	-4,8%
BATEX	E.U.R.L.	100,00%	Indirecte (100 % EXTRACO)	2 110	4,6%	-20	<-100%	9	-77,2%
AMEX	E.U.R.L.	100,00%	Indirecte (100 % EXTRACO)	2 160	52,1%	86	>100%	85	>100%
C.M.P.	S.A.R.L.	100,00%	Directe	3 458	29,4%	-19	94,5%	-58	82,3%
SUPEX	E.U.R.L.	100,00%	Indirecte (100 % EXTRACO)	981	-0,5%	48	>100%	61	26,4%
MS PROMOTION	S.A.S.	50,00%	Directe	0	N/A	300	0,0%	200	0,0%
BERMAX CONSTRUCTION	S.A.S.	100,00%	Directe	14 868	11,7%	290	-72,6%	169	-71,6%
MAINE CONSTRUCTION	S.A.S.	100,00%	Directe	8 346	3,6%	-603	-4,9%	-598	-74,7%
LA GARONNETTE	S.A.R.L.	33,33%	Directe	0	N/A	-34	-162,8%	-34	-162,8% (1)
LE VICTORIA	S.A.S.	0,01%	Directe	20	N/A	1	N/A	0	N/A (1)
CLOS CÉCILE	S.A.R.L.	50,00%	Directe	0	N/A	-60	-216,8%	-60	-217,7% (1)
VENCE AZUR	S.A.R.L.	50,00%	Directe	3 254	N/A	-92	-292,5%	-95	-305,9%
YTEM AMÉNAGEMENT	S.A.S.	60,00%	Directe	2 252	88,3%	397	65,6%	266	72,9%
INNOVIO	S.A.R.L.	100,00%	Directe	0	N/A	-24	-825,6%	-24	-237,2% (1)
LES JARDINS D'AURÉLIEN	S.A.R.L.	50,00%	Directe	0	N/A	0	-100,0%	0	-100,0% (1)
MFC SERVICES	S.A.S.	100,00%	Directe	55	-61,5%	12	-83,1%	7	-85,4%
GMFC	S.A.S.	100,00%	Directe	1 382	N/A	280	>100%	41	>100%
MAISONS PARTOUT	S.A.S.	100,00%	Directe	9 531	44,5%	1 004	>100%	689	>100%
MAISONS OPEN CHARENTES	S.A.S.	100,00%	Directe	307	>100%	-69	8,2%	-66	11,9%
CAMIF HABITAT	S.A.S.	100,00%	Directe	31 832	>100%	734	41,1%	646	81,6%
ACH	S.A.S.	100,00%	Indirecte (100 % CAMIF HABITAT)	997	>100%	-13	<-100%	3	-76,9%
ITF	S.A.S.	100,00%	Indirecte (100 % CAMIF HABITAT)	1 174	>100%	41	>100%	48	>100%
LE CARRÉ DES VIGNES	S.A.R.L.	51,00%	Directe	0	N/A	-3	N/A	-3	N/A (1)
SEP YTEM ANAIS	S.E.P.	30,00%	Indirecte (50 % YTEM)	359	-56,6%	77	-71,4%	77	-71,4%
SEP YTEM URBA	S.E.P.	30,00%	Indirecte (50 % YTEM)	1 752	>100%	551	>100%	551	>100%
SCCV FLORETTE	S.C.C.V.	100,00%	Indirecte (100 % FONCIERE RESIDENCES)	0	N/A	-11	N/A	-11	N/A (1)
MODERNIUM	S.A.R.L.	50,00%	Directe	0	N/A	-15	N/A	-15	N/A (1)

(1) Sociétés créées spécifiquement pour un projet de promotion immobilière sans activité commerciale 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 2016

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

(montants en M€)	2016	2015	Variation	
			M€	%
Chiffre d'affaires	263,8	233,6	30,2	12,9%
Résultat d'exploitation	5,5	0,7	4,8	645,3%
Résultat financier	8,2	9,4	-1,2	-12,8%
Résultat cour. av impôts	13,7	10,2	3,5	34,3%
Résultat net	11,7	10,3	1,4	13,6%

La société MAISONS FRANCE CONFORT dont nous vous demandons d'approuver les comptes sociaux, a réalisé un chiffre d'affaires de 263,8 M€ contre 233,6 M€ en 2015 soit une progression de 12,9 %.

Le résultat d'exploitation s'établit à 5,5 M€ soit une forte progression par rapport à l'année 2015 (+645%).

Cette forte progression provient de l'évolution de l'activité (dépassement important du point mort) et de la bonne progression de la marge brute.

L'évolution du résultat financier est décomposée ci-après.

(montants en M€)	2016	2015
Dividendes perçus des filiales	7,9	9,3
Produits fin. sur placements	0,5	0,8
Activité sur contrat de liquidité	0,0	0,0
Escomptes obtenus	0,9	0,8
Produits financiers	9,2	10,9
Charges fin. sur endettement	0,4	0,6
Activité sur contrat de liquidité	0,0	0,0
Autres frais financiers Groupe	0,0	0,0
Provision dépréciation titres	0,6	0,9
Charges financières	1,0	1,5
Résultat financier	8,2	9,4

Une provision pour dépréciation des titres de la société FONCIERE RESIDENCES d'un montant de 608 K€ a été comptabilisée pour tenir compte de la quote-part de situation nette grevée par un résultat 2016 déficitaire.

Après une charge d'impôt société de 1,5 M€, la société réalise un résultat net de 11,7 M€ contre 10,3 M€ en 2015.

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

(montants en M€)	2016	2015
Actifs non courants	160,1	149,5
Stocks	0,8	0,8
Créances clients et autres créances	191,0	167,4
Trésorerie	29,5	34,3
Total actif	381,4	352,0
Capitaux propres	137,4	130,1
Provisions	4,2	4,0
Emprunts et dettes financières	29,3	34,4
Avances et acomptes reçues sur cmde	115,3	100,9
Dettes d'exploitation	95,3	82,7
Total passif	381,4	352,0

Le poste actifs non courants augmente de 10,5 M€ sur l'exercice. Cette évolution provient principalement de l'évolution du poste « Immobilisations financières » liée

- aux compléments de prix versés dans le cadre de clauses d'earn-out,
- du poste créances rattachées à des participations dans le cadre du financement de certaines filiales.

Les autres postes du bilan n'appellent pas de commentaire particulier et progressent en cohérence avec l'activité.

La trésorerie active reste largement positive et s'établit à 29,5 M€. La trésorerie nette d'endettement s'établit à +0,2 M€ contre -0,1 M€ en 2015.

La structure de bilan reste saine avec des capitaux propres de fin d'exercice qui s'élèvent à 137,4 M€ contre 130,1 M€ au 31/12/2015.

Informations sur les délais de paiement

Le poste dettes d'exploitation se décompose comme suit :

(montants en M€)	31/12/16
Dettes fournisseurs (hors fact. non parvenues)	35,5
Fournisseurs - factures non parvenues	15,2
Dettes fiscales et sociales	41,2
Autres dettes	3,3
Total dettes d'exploitation	95,3

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

(montants en M€)	31/12/16
Retenues de garanties	8,1
Dettes échues	2,3
Dettes non échues	25,2
- échéances < 30 jours	17,1
- échéances entre 30 et 60 jours	7,6
- échéances supérieures à 60 jours	0,5
Total dettes fournisseurs	35,5

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 2016, la société MAISONS FRANCE CONFORT S.A. a réalisé 3 463 prises de commandes, soit une progression de +21 % en nombre et en valeur par rapport à 2015 ce qui augure une progression à deux chiffres de la production pour l'exercice 2017.

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
SCCV FLORETTE	SCCV	100%	4, rte d'Ancinnes 61000 ALENCON
MODERNIM	SARL	50%	76 av. Gambetta 83400 HYERES

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^{er} janvier 2013. Dotées d'une excellente étanchéité à l'air, ces maisons (consommant moins de 50 kWh d'énergie primaire par m²) permettent à nos clients de réduire leur consommation énergétique et, de fait, leur impact environnemental.

LE GROUPE MFC, Des constructeurs innovants

- LA MAISON BIOCLIMATIQUE**: 1^{re} maison ayant intégré la problématique énergétique. Primée au Challenge des Maisons Innovantes de l'Union des Maisons Françaises 2008.
- LA MAISON DE GRENNELLE BBC**: Médaille d'or au Challenge des Maisons Innovantes de l'Union des Maisons Françaises 2008.
- LA MAISON DE VILLE BBC**: Médaille d'or au Challenge des Maisons Innovantes de l'Union des Maisons Françaises 2009.
- LA MAISON POSITIVE**: L'équipe Recherche & Développement du Groupe MFC innove pour vous proposer des maisons à énergie positive.

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, permettant 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/m²/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^{ème} 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.

YRYS : le nouveau concept du Groupe Maisons France Confort



Le Groupe Maisons France Confort, associé à un pool de 18 partenaires experts, a lancé début 2017 un nouveau concept de maison, YRYS mettant notamment en œuvre de nombreuses innovations technologiques en première mondiale. Ce concept sera construit à Alençon (Orne), sur le site du berceau et siège du Groupe.

Dans la droite ligne de sa stratégie R&D particulièrement novatrice, notamment incarnée par le Concept MFC 2020, MFC réitère, avec le Concept YRYS, son investissement en faveur d'un habitat toujours plus écologique, évolutif, connecté, alliant bien-être et santé, prenant également en compte la notion de transport/mobilité, etc.

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.

L'accompagnement du client

Maisons France Confort est un groupe avec une offre complète d'accompagnement du client : recherche de son terrain, conception personnalisée de sa maison, prise en charge des démarches administratives pour la réalisation de sa maison, optimisation du financement de son projet, pilotage et contrôle de la sous-traitance, mais également et selon les besoins : équipement intérieur et extérieur de la maison, la sécurité ou les assurances.

Par ailleurs, la satisfaction client à long terme représente un gage de fidélité et de développement pour le Groupe. Ainsi, une très grande majorité des clients du Groupe nous recommande auprès de leur entourage.

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.

- 01 Réduire au sein de notre entreprise, nos déchets, nos consommations d'énergie et nos émissions de CO²
- 02 Sensibiliser nos collaborateurs, nos partenaires et nos clients au respect de l'environnement
- 03 Proposer 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.

- 04 Appliquer une démarche de qualité, de transparence et d'accompagnement envers nos clients
- 05 Anticiper, Respecter voire dépasser les Réglementations techniques, environnementales, sociales et financières
- 06 Soutenir et développer des actions « citoyennes »

Dans un souci de confiance, nous avons co-signé cette Charte Constructeur Citoyen avec nos partenaires principaux, EDF, GDF et l'UNCM. 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 :

- Auprès des autres marques du Groupe : l'adhésion à la Charte Constructeur Citoyen se fait sur la base du volontariat. En 2016, nous comptons une dizaine de sociétés adhérentes ;
- Auprès 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 RT2012 est chartée Constructeur Citoyen ;
- Auprès 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 :

- Nous soutenons Edith Dassé, double Championne du Monde de triathlon handisport ;
- Depuis 2015, nous participons annuellement à la course française Wings For Life à Rouen, événement de running unique au monde qui permet de récolter des fonds pour guérir les lésions de la moelle épinière.



L'équipe du Groupe MFC à la course Wings for Life 2015 à Rouen

- Depuis 2015, Maisons France Confort est par ailleurs partenaire majeur du Stade Malherbe de Caen.



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. L'impact du Groupe sur la biodiversité peut être considéré comme nul dans la mesure où le terrain est déjà prêt à accueillir nos constructions lorsque nous commençons à intervenir sur site.

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	62	187
Employés-Ouvriers	407	896
VRP	197	486
Total	666	1 569
Dont Hommes	429	1001
Dont Femmes	237	568

En 2016, 401 salariés ont été embauchés pour un taux de turnover de 22 %. 298 personnes sont sorties au cours de l'exercice pour démissions, licenciements, départs à la retraite, etc. Les effectifs passent de 1 466 au 31/12/2015 à 1 569 au 31/12/2016.

Les salariés sont répartis sur l'ensemble du territoire national où le Groupe est présent via ses différentes agences. Chez Maisons France Confort et dans la quasi-totalité de ses filiales, le temps de travail est fixé à 35 heures, 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 568 femmes soit 36,2% de nos effectifs (contre 36% en 2015), 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 ainsi appel à des entreprises de réinsertion ou d'emploi de personnes handicapées pour la réalisation de certains travaux relatifs aux besoins généraux du Groupe.

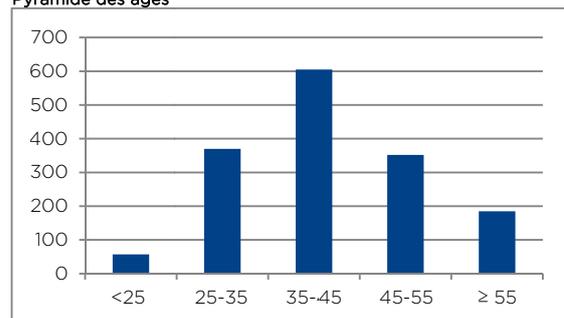
D'une manière générale, l'ensemble du Groupe Maisons France Confort est attaché à prévenir toute forme de discrimination et à promouvoir la diversité.

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 2016 est la suivante :

Tranches d'âge	2016
< 25	57
≥ 25 < 35	370
≥ 35 < 45	605
≥ 45 < 55	352
≥ 55	185
Total	1 569

Pyramide des âges



Tous les salariés du Groupe sont employés en France.

La masse salariale du Groupe en 2016 est de 59 438 K€.

L'évolution des rémunérations fait l'objet d'une négociation annuelle obligatoire chez Maisons France Confort. Par ailleurs, l'entretien annuel est l'occasion d'aborder notamment ce point individuellement.

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.

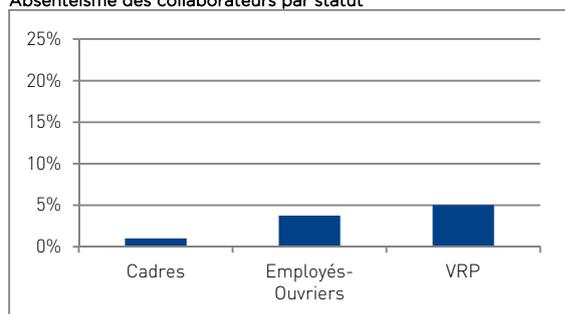
Par ailleurs, la santé et la sécurité sont des sujets récurrents dans les différents organes de dialogue social. C'est dans ce cadre qu'un responsable Groupe dédié à la sécurité a été recruté début 2014.

La sécurité est suivie par le Groupe au travers du nombre d'accidents. En 2016, le taux de fréquence a été de 7,84 (nombre d'accidents par million d'heures travaillées) contre 15,38 en 2015 et le taux de gravité de 0,40 (nombre de jours d'arrêt par millier d'heures travaillées) contre 0,52 en 2015.

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 3,72%, 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 environnements 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 2016, ce sont 7 045 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€)	2016	2015
Maisons France Confort	448	546
Filiales	529	534
Total Groupe	977	1 080

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. Nous sommes attachés à la fidélisation de nos sous-traitants : c'est parce que nous nous connaissons bien mutuellement et que nous avons une relation de longue date que le travail est le plus qualitatif.

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 les 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 m³ 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.

Par ailleurs, le Groupe, de par son activité, n'est pas concerné par la mise en place d'actions de lutte contre le gaspillage alimentaire

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 14 966 303 €uros et les comptes sociaux se soldant par un bénéfice de 11 669 433,14 €uros.

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 11 669 433,14 €uros de la façon suivante :

Origine :	
Bénéfice de l'exercice	11 669 433,14 €
Report à nouveau	1 272 712,02 €
Total à affecter	12 942 145,16 €
Affectation :	
Aux actionnaires, à titre de dividende	6 937 593,00 €
A la réserve ordinaire	5 000 000,00 €
Au report à nouveau	1 004 552,16 €
Total affecté	12 942 145,16 €

Le dividende global brut revenant à chaque action est fixé à 1,00 €uro.

Conformément à l'article 158.3.2° du Code Général des Impôts, ce dividende est intégralement éligible à la réfaction de 40 %.

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.

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 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	19/05/16 (résol. n°10)	26	19/07/18	312 500 €	0	0	312 500 €
Autorisation d'augmenter le capital avec maintien du DPS par incorporation de primes, réserves ou bénéfices	19/05/16 (résol. n°9)	26	19/07/18	312 500 €	0	0	312 500 €
Autorisation d'augmenter le capital avec suppression du DPS par offre publique	19/05/16 (résol. n°11)	26	19/07/18	312 500 €	0	0	312 500 €
Autorisation d'augmenter le capital avec suppression du DPS par placement privé	19/05/16 (résol. n°12)	26	19/07/18	312 500 €	0	0	312 500 €

1.5.3. Paiement des dividendes

La date de détachement du dividende sur le marché Euronext Paris est le 6 juin 2017. La date de mise en paiement du dividende est le 8 juin 2017.

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	
	Total	Net par action
2013	6 937 593,00 €	1,00 €
2014	4 509 435,45 €	0,65 €
2015	4 440 059,52 €	0,64 €

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

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 19 887 € et l'impôt correspondant, soit 6 629 €.

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 2016, 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 2016.

Autorisation d'augmenter le capital avec suppression du DPS en faveur des adhérents d'un PEE	19/05/16 (résol. n°15)	26	19/07/18	37 500 €	0	0	37 500 €
Autoriser d'augmenter le capital en rémunération d'un apport en nature de titres ou de VM	22/05/15 (résol. n°10)	26	22/07/17	125 000 €	0	0	125 000 €
Autorisation d'émettre des options de souscription d'actions	19/05/16 (résol. n°16)	38	19/07/19	-	0	0	-
Autorisation d'attribuer des actions gratuites à émettre	19/05/16 (résol. n°17)	38	19/07/19	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 ;
- Deux pactes d'actionnaires comportant engagement de conservation d'actions dans le cadre des dispositions de l'article 787 b et 885 I bis du CGI ont été signés les 14 et 15 mars 2017.
- 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
31/12/15	Nombre	1 714			88 563		90 277
	Valeur évaluée au cours d'achat (K€)	68,5			3 541,6		3 610,2
	Valeur nominale (K€)	0,3			16,0		16,3
	% du capital	0,02%			1,28%		1,30%
Exercice 2016	Réallocations						
	Achats	Nombre	34 559				34 559
		Cours moyen	42,95				42,95
	Ventes	Nombre	35 184				35 184
		Cours moyen	42,83				42,83
	Frais de négociation (K€)		23				23
31/12/16	Nombre	1 089			88 563		89 652
	Valeur évaluée au cours d'achat (K€)	51,7			4 205,9		4 257,6
	Valeur nominale (K€)	0,2			16,0		16,2
	% du capital	0,02%			1,28%		1,29%

* 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 23 mai 2017

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 19 mai 2016.

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 2016

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 2018

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

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

Gérant de la société filiale : SCI SAINT MARTIN.

Mandats exercés en dehors du Groupe MFC

Président des « Constructeurs et Aménageurs de la FFB »

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 2016

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 : 22 mai 2015 jusqu'en 2019

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

M. Christian LOUIS VICTOR

Né le 18 janvier 1949 - Nationalité française

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

Agé de 68 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 FRANCAISES, 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 2016

Mandats exercés au sein du Groupe

Administrateur MFC S.A. depuis le 15 décembre 1995
 Dernier renouvellement : 28 mai 2013 jusqu'en 2017

Mandats exercés en dehors du Groupe MFC

Administrateur indépendant, Président du Conseil de Surveillance et Président du comité d'audit de la société PATRIMOINE & COMMERCE SCA (Groupe Financière Duval).

Président du Conseil de Surveillance de la société SAS D&P PME IV GESTION

Administrateur et Vice-Président du Conseil de Surveillance de la société DOUX S.A.

Administrateur indépendant et Président du Comité d'audit de la société Colizée International S.A. (Groupe EURAZEO).

Administrateur indépendant des sociétés Bellechasse S.A. (Groupe Constructa) et Société de Crédit Foncier Immobilier (Groupe Crédit Foncier de France BPCE).

Administrateur de la société Financière Quarré S.A.

Mandats ayant expirés au cours de 5 dernières années

Président de l'UNION DES MAISONS FRANCAISES

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). Elle exerce également à l'AFIC (Association Française des Investisseurs pour la croissance) les fonctions de Présidente du Club Cleantech AFIC et Présidente d'« AFIC avec Elles ».

Mandats en cours au 31 décembre 2016

Mandats exercés au sein du Groupe

Administrateur depuis le 15 mai 2013 jusqu'en 2017

Mandats exercés en dehors du Groupe MFC

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

Membre du Conseil de Surveillance de Emertec Gestion (Filiale de Demeter Partners),

Administrateur et Présidente du Comité d'Audit de l'IFPEN (Institut Français du Pétrole et des Energies Nouvelles),

Administrateur, Membre du Comité des nominations et rémunérations de Heurtey Petrochem

Membre du Conseil de Surveillance de Sigma Gestion

Mandats ayant expirés au cours de 5 dernières années

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

M. Pierre FOUCRY

Né le 24 juillet 1972 - Nationalité française

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

Pierre Foucry est âgé de 44 ans. Diplômé de Sciences Po Paris en 1996, il débute sa carrière en tant qu'analyste, chez Arthur Andersen, puis Schroders. En 1999, il intègre Citigroup, où il se spécialise en fusions-acquisitions au sein du groupe institutions financières. En 2004, il rejoint Mediobanca où il occupe les fonctions de directeur exécutif jusqu'en 2012. Il entre chez Natixis en 2013 comme Managing Director, responsable du M&A Institutions Financières. En juin 2014, il devient directeur de la Planification et des Opérations stratégiques à BPCE. En novembre 2016, il est nommé directeur du pilotage et de la stratégie, sous la responsabilité de Marguerite Bérard-Andrieu, directeur général en charge des finances, de la stratégie et des affaires juridiques du Groupe BPCE. Il rejoint le comité exécutif du Groupe BPCE.

Mandats en cours au 31 décembre 2016

Mandats exercés au sein du Groupe

Administrateur coopté depuis le 20 septembre 2016 en remplacement de Madame Marguerite Bérard-Andrieu

Mandats exercés en dehors du Groupe MFC

Managing Director de la société 3F Holding (GmbH)

Président de la SAS et **Président du Conseil d'administration** de ISSORIA

Membre du Conseil de Surveillance et du Comité d'Audit de la Banque BCP (SA)

Représentant permanent de BPCE, administrateur de la SAS VIGEO

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 62 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.

Mandats en cours au 31 décembre 2016

Mandats exercés au sein du Groupe

Administrateur depuis le 22 mai 2015 jusqu'en 2019

Mandats exercés en dehors du Groupe MFC

Président SAS JFC Industrie
Gérant JFC Support SC.

Mandats ayant expirés au cours de 5 dernières années

Président Directeur Général du Groupe DUO 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, 57 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 2015

Mandats exercés au sein du Groupe

Administrateur depuis le 15 mai 2013 jusqu'en 2017

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 +,
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,

Membre du Conseil d'Administration de BPCE Maroc Immobilier

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 :

- Monsieur Patrick VANDROMME, Président Directeur Général et Monsieur Philippe VANDROMME, Directeur Général Délégué sont frères.

1.7.3. Ratifications, renouvellement et nominations des Administrateurs et Commissaires aux comptes

- Les mandats de commissaire aux comptes titulaire de la société DELOITTE et de commissaire aux comptes suppléant de la société BEAS renouvelés en 2014 pour six exercices sont régulièrement en cours, ils viennent à expiration en 2020,
- Les mandats de commissaire aux comptes titulaire de la société KPMG Audit IS SAS et celui de commissaire aux comptes suppléant de KPMG Audit ID SAS renouvelés en 2011, viennent en renouvellement à l'issue de l'assemblée annuelle cette année ; il sera proposé de renouveler le mandat du commissaire aux comptes titulaire, KPMG AUDIT IS, mais en application de l'article L 823-1 alinéa 2 du Code de commerce, de ne pas renouveler le mandat du commissaire aux comptes suppléant,
- Il sera proposé à l'assemblée générale de ratifier la cooptation de Monsieur Pierre FOUCRY en qualité d'administrateur en remplacement de Madame Marguerite BERARD ANDRIEU qui avait démissionné. Par ailleurs, si la cooptation est ratifiée, son mandat prend fin avec l'assemblée annuelle et il sera proposé à l'assemblée générale de le renouveler pour une durée de quatre ans prenant fin avec l'assemblée annuelle appelée à statuer en 2021 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

1.7.5. Rémunérations des dirigeants et mandataires sociaux

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

	2016	2015
Patrick VANDROMME - PDG		
Rémunérations dues au titre de l'exercice	207 378	207 378
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	-	-
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de	-	-
TOTAL	207 378	207 378
Philippe VANDROMME - DGD		
Rémunérations dues au titre de l'exercice	142 390	139 485
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	-	-
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de	-	-
TOTAL	142 390	139 485

- Il est constaté que le mandat d'administrateur de Monsieur Christian LOUIS VICTOR vient à expiration avec la présente assemblée, il sera proposé à l'assemblée générale de ne pas le renouveler et de le remplacer par Madame Maelenn NATRAL, pour une durée de quatre ans prenant fin avec l'assemblée annuelle appelée à statuer en 2021 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020.
- Il est constaté que le mandat d'administrateur de Sophie PATURLE GUESNEROT vient à expiration avec la présente assemblée, il sera proposé à l'assemblée générale de renouveler son mandat pour une nouvelle durée de quatre ans prenant fin avec l'assemblée annuelle appelée à statuer en 2021 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020.
- Suite au décès de Madame Gilberte DUC survenu le 31 décembre 2016, il sera proposé à l'assemblée générale de la remplacer par Madame Véronique DI BENEDETTO, pour la durée restant à courir du mandat de Madame DUC, c'est-à-dire jusqu'à l'assemblée annuelle appelée à statuer en 2018 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017,
- Il est constaté que le mandat d'administrateur de BPCE, représentée par Monsieur Olivier COLONNA D'ISTRIA, vient à expiration avec la présente assemblée, il sera proposé à l'assemblée générale de renouveler son mandat pour une nouvelle durée de quatre ans prenant fin avec l'assemblée annuelle appelée à statuer en 2021 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

1.7.4. Jetons de présence

L'assemblée générale du 19 mai 2016 a reconduit à 27 000 euros le montant des jetons de présence alloués aux membres du conseil d'administration jusqu'à nouvelle décision.

Il est proposé de porter ce montant à 40 000 euros étant précisé que le directeur général et le directeur général délégué, Messieurs Patrick et Philippe Vandromme, également membres du conseil ne percevraient pas de jetons de présence.

De la même manière, les administrateurs représentants de l'actionnaire majoritaire, à savoir BPCE et Monsieur Pierre Foucry, ne percevraient pas non plus de jetons de présence.

La somme de 40 000 euros seraient donc réparties entre les administrateurs restants, en fonction de leur assiduité aux conseils, leurs expertises étant importantes dans les prises de décisions par le conseil.

Tableau récapitulatif des rémunérations de chaque dirigeant mandataire social

Montants en euros	2016		2015	
	Montants dus	Montants versés	Montants dus	Montants versés
Patrick VANDROMME - PDG				
Rémunération fixe	208 272	208 272	206 378	206 378
Rémunération variable	-	-	-	-
Rémunération exceptionnelle	-	-	-	-
Jetons de présence	1 000	1 000	1 000	1 000
Avantages en nature	-	-	-	-
TOTAL	209 272	209 272	207 378	207 378
Philippe VANDROMME - DGD				
Rémunération fixe	114 440	114 440	113 783	113 783
Rémunération variable	26 950	24 702	24 702	32 607
Rémunération exceptionnelle	-	-	-	-
Jetons de présence	1 000	1 000	1 000	1 000
Avantages en nature	-	-	-	-
TOTAL	142 390	140 142	139 485	147 390

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. Cette prime n'a pas été reconduite ni pour 2015 ni pour 2016.

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)	2016	2015
Mme Gilberte DUC - Administrateur		
Jetons de présence	13 000	13 000
Autres rémunérations	-	-
M. Christian LOUIS VICTOR - Administrateur		
Jetons de présence	2 400	2 000
Autres rémunérations	-	-
M. Willi MUSSMANN - Administrateur		
Jetons de présence	-	2 000
Autres rémunérations	-	-
M. Jean-François CHENE - Administrateur		
Jetons de présence	2 400	2 000
Autres rémunérations	-	-
Mme Marguerite BERARD-ANDRIEU (versé à BPCE) Administrateur		
Jetons de présence	-	2 000
Autres rémunérations	-	-
M. Pierre FOUCRY (versé à BPCE) Administrateur		
Jetons de présence	2 400	-
Autres rémunérations	-	-
BPCE		
Jetons de présence	2 400	2 000
Autres rémunérations	-	-
Mme Sophie PATURLE		
Jetons de présence	2 400	2 000
Autres rémunérations	-	-
TOTAL	25 000	25 000

INFORMATION DONNÉE PAR LA SOCIÉTÉ SUR LES ENGAGEMENTS DE RETRAITE OU AUTRES AVANTAGES VIAGERS EN APPLICATION DE LA TROISIÈME PHRASE DU TROISIÈME ALINÉA DE L'ARTICLE L. 225-102-1

En vertu d'un contrat régi par le Code des Assurances, MAISONS FRANCE CONFORT S.A. fait bénéficier les salariés et dirigeants d'un régime de retraite additionnelle, dont les caractéristiques sont les suivantes :

1. Intitulé de l'engagement considéré : contrat de retraite supplémentaire à cotisations définies à adhésion obligatoire ;
 2. Référence aux dispositions légales permettant d'identifier le régime correspondant : article 83 du Code Général des Impôts ;
 3. Conditions d'entrée dans le régime et autres conditions pour pouvoir en bénéficier : tout collaborateur dont le salaire brut annuel de base dépasse quatre plafonds annuels de la sécurité sociale (soit 154 464 euros bruts par an au titre de l'année 2016) ;
 4. Modalités de détermination de la rémunération de référence fixée par le régime concerné et servant à calculer les droits des bénéficiaires : salaire brut de base annuel plafonné à huit plafonds annuels de la sécurité sociale (soit 308 928 euros bruts par an au titre de l'année 2016) ;
 5. rythme d'acquisition des droits : trimestriel à terme échu ;
 6. Existence d'un plafond, montant et modalités de détermination de celui-ci : 16 % du salaire brut de base annuel compris entre 4 et 8 fois le plafond de la Sécurité sociale (tranche C) (soit au maximum 16 % d'une tranche de salaire égale 154 464 euros bruts par an au titre de l'année 2016) ;
 7. Modalités de financement des droits : financement externalisé auprès d'une compagnie d'assurance à laquelle est versée chaque trimestre une cotisation ;
 8. Montant de la rente annuelle à la date de la clôture :
- M. Patrick VANDROMME sera bénéficiaire d'une rente annuelle supplémentaire d'un montant de 28 591 euros (valeur de la rente au 31/03/2016 calculée sur un âge de liquidation de la retraite à 67 ans)
- M. Philippe VANDROMME sera bénéficiaire d'une rente annuelle supplémentaire d'un montant de 802 euros (valeur de la rente au 31/03/2016 calculée sur un âge de liquidation de la retraite à 67 ans)
9. charges fiscales et sociales pesant sur le régime : contribution rentrant dans l'assiette de calcul du forfait social au taux de 20 %.

La société n'a pris aucun autre engagement particulier en matière d'indemnités qui seraient dues

à ses mandataires en raison de la cessation ou du changement de leurs fonctions.

1.7.6. Conventions réglementées

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

Vos commissaires aux comptes vous les présentent et vous donnent à leur sujet toutes les informations requises dans leur rapport spécial (figurant page 43).

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 2016, ainsi qu'aux Commissaires aux Comptes pour l'accomplissement de leur mission qu'ils vous relatent dans leur rapport sur les comptes annuels.

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 15 mai 2014.

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

A l'issue de l'assemblée générale, la Société disposera de quatre administrateurs indépendants : Madame Sophie PATURLE, Madame Maelenn NATRAL, Madame Véronique DI BENEDETTO et Monsieur Jean-François CHENE, répondant aux critères du code de gouvernement d'entreprise MiddleNext à savoir :

- ne pas être salarié ni mandataire social dirigeant de la société ou d'une société de son groupe et

ne pas l'avoir été au cours des trois dernières années ;

- ne pas être client, fournisseur ou banquier 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 être actionnaire de référence de la société ;
- ne pas avoir de lien familial proche avec un mandataire social ou un actionnaire de référence ;
- ne pas avoir été auditeur de l'entreprise au cours des trois dernières années

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 (quatre 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 2016. Il est composé de 3 administrateurs (Messieurs LOUIS VICTOR et CHENE ainsi que la société BPCE représenté par Monsieur COLONNA d'ISTRIA).

1.8.8. 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.

Cette autorisation est accordée pour une durée fixée à vingt-quatre mois soit jusqu'au 23 mai 2019.

2.2. Délégation de compétence en vue d'augmenter le capital social en vue de rémunérer des apports en nature de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital (renouvellement)

Le Conseil d'Administration décide de renouveler cette autorisation dont le terme de 26 mois est fixé au 22 juillet 2017, le montant de l'augmentation de capital ne pouvant pas dépasser 10% du capital social.

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 2012	EXERCICE 2013	EXERCICE 2014	EXERCICE 2015	EXERCICE 2016
I - Capital en fin d'exercice					
Capital social	1 250 000	1 250 000	1 250 000	1 250 000	1 250 000
Nombre des actions ordinaires existantes	6 937 593	6 937 593	6 937 593	6 937 593	6 937 593
Nombre des actions à dividende prioritaire (sans droit de vote) existantes					
Nombre maximal d'actions futures à créer :					
. Par conversion d'obligations					
. Par exercice de droits de souscription					
II - Opérations et résultats de l'exercice					
Chiffre d'affaires hors taxes	254 943 439	236 968 088	236 117 113	233 582 218	263 799 171
Résultat avant impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	27 998 661	21 953 850	13 661 840	12 091 154	15 627 252
Impôts sur les bénéfices	3 227 253	707 556	216 939	-391 197	1 470 474
Participation des salariés due au titre de l'exercice	706 772	-	-	-	136 811
Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	22 274 013	17 711 596	11 246 245	10 340 571	11 669 433
Résultat distribué	7 284 473	6 937 593	4 509 435	4 440 060	6 937 593
III - Résultats par action					
Résultat après impôts, participation des salariés mais avant dotations aux amortissements et provisions	3,47 €	3,06 €	1,94 €	1,80 €	2,04 €
Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	3,21 €	2,55 €	1,62 €	1,49 €	1,68 €
Dividende attribué à chaque action (a)	1,05 €	1,00 €	0,65 €	0,64 €	1,00 €
IV - Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	676	639	632	640	666
Montant de la masse salariale de l'exercice	23 079 189	22 416 954	22 509 501	22 744 130	24 427 180
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, œuvres sociales, etc.)	12 910 382	12 874 811	12 887 566	13 320 771	14 013 534

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 2016

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, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société 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'attachait à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

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

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

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

Conventions et engagements autorisés au cours de l'exercice écoulé

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

CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS 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 de l'acquisition par la société d'un bien immobilier appartenant à Madame DUC et situé sur le site où est implanté le siège social de Maisons France Confort. Cette convention présente pour Maisons France Confort l'intérêt d'unifier l'emprise foncière du siège social.

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 Saint-Herblain, le 28 avril 2017
Les Commissaires aux Comptes

KPMG Audit IS

Deloitte & Associés

Christian de BRIANSON
Associé

Béatrice de BLAUWE
Associée

Anne BLANCHE
Associée

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

Rapport du professionnel de l'expertise comptable désigné organisme tiers indépendant, sur les informations sociales, environnementales et sociétales consolidées figurant dans le rapport de gestion.

Exercice clos le 31 Décembre 2016.

Aux actionnaires,

En notre qualité de professionnel de l'expertise comptable désigné organisme tiers indépendant, accrédité par le COFRAC sous le numéro 3-1055 (dont la portée est disponible sur le site www.cofrac.fr), nous vous présentons notre rapport sur les informations sociales, environnementales et sociétales consolidées relatives à l'exercice clos le 31 décembre 2016, présentées dans le rapport de gestion (ci-après les « Informations RSE »), 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 d'établir un rapport de gestion comprenant les Informations RSE prévues à l'article R.225-105-1 du Code de commerce, préparées conformément à son référentiel interne (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 et prend en compte les dispositions prévues à l'article L.822-11 du Code de commerce. Par ailleurs, nous avons mis en place un système de contrôle qualité qui comprend des politiques et des procédures documentées visant à assurer le respect des règles déontologiques, des normes d'exercice professionnel et des textes légaux et réglementaires applicables.

Responsabilité du professionnel de l'expertise comptable

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 mobilisé la compétence de 3 personnes entre le 06 janvier 2017 et le 27 avril 2017 pour une durée de 7.5 jours avec un audit sur site le 07 avril 2017.

Nous avons conduit les travaux décrits ci-après conformément aux normes professionnelles applicables en France et à l'arrêté du 13 mai 2013 déterminant les modalités dans lesquelles l'organisme tiers indépendant conduit sa mission.

1. Attestation de présence des Informations RSE

Nature et étendue des travaux

Nous avons pris connaissance, sur la base d'entretiens avec les responsables des directions concernées, 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.

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.

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 avec les limites précisées au paragraphe 1.4.3 du rapport RSE au sein du rapport de gestion.

Conclusion

Sur la base de ces travaux et compte tenu des limites mentionnées ci-dessus, nous attestons la présence dans le rapport de gestion des Informations RSE requises à l'exception de l'absentéisme qui n'est présenté que sur un périmètre limité tel que mentionné dans le paragraphe 1.4.3.

2. Avis motivé sur la sincérité des Informations RSE*Nature et étendue des travaux*

Nous avons mené 2 entretiens avec les personnes responsables de la préparation des Informations RSE auprès des directions en charge des processus de collecte des informations et, le cas échéant, responsables des procédures de contrôle interne et de gestion des risques, afin :

- d'apprécier le caractère approprié du Référentiel au regard de sa pertinence, son exhaustivité, sa fiabilité, sa neutralité, son caractère compréhensible, en prenant en considération, le cas échéant, les bonnes pratiques du secteur ;
- de vérifier la mise en place d'un processus de collecte, de compilation, de traitement et de contrôle visant à l'exhaustivité et à la cohérence des Informations RSE et prendre connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration des Informations RSE.

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 : effectif total, nombre d'accidents avec arrêt, nombre de jours d'arrêt, nombre d'heures travaillées, nombre d'heures de formation ;
- informations environnementales : La consommation d'énergie et les mesures prises pour améliorer l'efficacité énergétique et le recours aux énergies renouvelables ;
- informations sociétales : les actions engagées pour prévenir la corruption.

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

- au niveau de l'entité consolidante et des filiales OC RESIDENCES, OCET, CAMIF, EXTRACO et PCA, 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 d'un échantillon représentatif de filiales que nous avons sélectionnés en fonction de leur activité, de leur contribution aux indicateurs consolidés, de leur implantation 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 en moyenne 11 % 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. 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.

Conclusion

Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause le fait que les Informations RSE, prises dans leur ensemble, sont présentées de manière sincère conformément au Référentiel.

Fait à Toulouse, le 27 avril 2017
L'ORGANISME TIERS INDEPENDANT
SAS CABINET DE SAINT FRONT

Jacques de SAINT FRONT
Président

2 **RAPPORT DE GESTION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 23 MAI 2017** Rapport de l'organisme tiers indépendant sur les informations sociales, environnementales et sociétales consolidées figurant dans le rapport de gestion

1. COMPOSITION ET FONCTIONNEMENT DU CONSEIL	48
1.1. Composition du Conseil d'Administration	48
1.2. Fonctionnement du Conseil	48
2. IDENTITE DES COMMISSAIRES AUX COMPTES	48
3. RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LE CONTROLE INTERNE ET SUR LA GOUVERNANCE D'ENTREPRISE	49
3.1. Rapport du Président sur le gouvernement d'entreprise	49
3.1.1. Préparation et organisation des travaux du Conseil d'Administration :	49
3.1.2. Principes de détermination des rémunérations des mandataires sociaux	50
3.1.3. Limitation des pouvoirs du Directeur Général	50
3.1.4. Participation des actionnaires à l'Assemblée Générale	50
3.2. Procédures de contrôle interne	51
3.2.1. Les objectifs	51
3.2.2. Organisation générale du contrôle interne	51
3.2.3. Contrôles et procédures en matière de reporting financier	52
3.2.4. Autres contrôles et procédures significatives	52
3.2.5. Perspectives d'avenir en matière de contrôle interne	52
3.2.6. Etablissement des comptes consolidés	53
3.3. Facteurs de risques	53
3.3.1. Risques opérationnels	53
3.3.2. Risques industriels et environnementaux	54
3.3.3. Risques juridiques	54
3.3.4. Risques financiers	55
3.3.5. Politique de gestion des risques	55
3.3.6. Litiges et faits exceptionnels	56
3.3.7. Propriété intellectuelle	56
4. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LE RAPPORT DU PRESIDENT	57

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 36 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 49 à 56 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 2016 est présenté au point 1.7.5 du rapport de gestion du Conseil d'Administration à l'Assemblée Générale figurant page 38 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 88.

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	2012	2013	2014	2015	2016
Montant	707	-	-	-	137

2. IDENTITE DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Titulaires	Date de premier mandat	Date de fin de mandat
Cabinet KPMG IS S.A.S. représenté par M. Christian DE BRIANSON Tour EQHO - 2 Avenue Gambetta - CS 60055 - 92066 Paris la Défense Cedex	20 mai 2011	Assemblée Générale Ordinaire, statuant sur les comptes clos le 31 décembre 2016
Cabinet Deloitte & Associés représenté par M. Anne BLANCHE 1 rue Benjamin Franklin - CS 20039 - 44801 Saint-Herblain Cedex	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 KPMG Audit ID S.A.S. Immeuble Palatin - 3 Cours du Triangle - 92939 NANTERRE	20 mai 2011	Assemblée Générale Ordinaire, statuant sur les comptes clos le 31 décembre 2016
Cabinet BEAS 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 PRESIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LE CONTROLE INTERNE ET SUR LA GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

Chers actionnaires,

En application des dispositions de l'article L. 225-37 du Code de Commerce, j'ai l'honneur de vous rendre compte dans le présent rapport, en ma qualité de Président du Conseil d'Administration, de la composition, des conditions de préparation et d'organisation des travaux de ce conseil au cours de l'exercice 2016 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.

Lors du Conseil d'Administration du 24 novembre 2015, il a été décidé d'entériner la réflexion qui avait été entamée d'abandonner la référence au code de gouvernement d'entreprise AFEP MEDEF en raison de la meilleure adaptation du code Middlednext aux sociétés MidCaps alors que le Code AFEP MEDEF est mieux adapté aux sociétés à forte capitalisation et dont le flottant est aussi plus important. Ainsi, au cours de cette séance, le conseil a décidé à l'unanimité d'entériner cette décision d'abandonner la référence au code AFEP MEDEF pour se référer désormais au Code Middlednext.

Ce présent rapport a donc été réalisé en se référant aux dispositions du Code de Gouvernement d'entreprise MiddleNext des sociétés cotées de décembre 2009 (ci-après le « Code de Gouvernement d'entreprise »), consultable sur le site internet de MiddleNext (<http://www.middlednext.com>) 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 situations particulières justifiées.

Ce présent rapport a fait l'objet d'une approbation par le Conseil d'Administration lors de sa séance du 22 mars 2017.

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 sept 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.
- 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.
- Monsieur Pierre FOUCRY, directeur du pilotage et de la stratégie 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 une femme et six hommes. La prochaine Assemblée Générale prévoit la nomination de deux nouveaux administrateurs femmes au Conseil et se conformer ainsi à la Loi n° 2011-103.

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 2016. Il est composé de quatre administrateurs (Madame PATURLE GUESNEROT, Messieurs LOUIS VICTOR 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 trois délégués du Comité d'Entreprise sont convoqués à toutes les réunions du Conseil.

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 2016.

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.

A compter de 2017, le montant des jetons de présence sera alloué en fonction de l'assiduité des administrateurs aux conseils.

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. A compter de 2017, ils seront répartis selon les précisions précisées au paragraphe 1.7.4. du rapport de gestion.

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

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

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 des années 2014 et 2015 en raison de considérations conjoncturelles. Il en a été de même pour l'année 2016.

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

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

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

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

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

3.2.3. Contrôles et procédures en matière de reporting financier

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

3.2.3.1 Procédure budgétaire

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

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

3.2.3.2 Le reporting

Données d'activité

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

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

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

Situations comptables

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

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

Informations et autorisations

Indépendamment du système de reporting mensuel qui permet la remontée de la mesure des performances opérationnelles, le suivi de la position de trésorerie et du niveau des effectifs est assuré de façon permanente.

Les investissements tant matériels qu'humains font systématiquement l'objet d'une procédure d'autorisation et sont rapprochés des éléments prévus au budget.

Contrôles des commissaires aux comptes

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

3.2.4. Autres contrôles et procédures significatives

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

Elles comprennent :

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

Les risques relatifs à la mise en cause de la responsabilité professionnelle du Groupe MAISONS FRANCE CONFORT sont couverts par une assurance « multirisques entreprise de construction » souscrite auprès la compagnie AXA.

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

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

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

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

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

3.2.5. Perspectives d'avenir en matière de contrôle interne

Le développement de notre 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, 12 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^{er} 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^e 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.

L'année 2015, a été marquée par un redémarrage des ventes de logements. Ce redémarrage a été confirmé en 2016 avec une forte progression du marché.

Il existe des éléments positifs qui permettent de penser que ce 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 légère 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 un quart de ses ventes, sous-traitance à plus de 95 % des prestations) lui permettant ainsi d'affronter plus sereinement les périodes de basse conjoncture. Il aurait par ailleurs, dans le cadre d'une baisse du marché, des possibilités de reprise de carnets de commandes ou de chantiers en cours de constructeurs défaillants dans le cadre des garanties de livraison délivrées par les garants.

Risques techniques

Le Groupe procède généralement, par l'intermédiaire de son bureau d'études, à une recherche sur la qualité du terrain afin de déterminer les risques liés à la nature du sol. Néanmoins, le Groupe peut rencontrer ce type de problèmes pendant ou après les travaux, ce qui peut entraîner des coûts supplémentaires. Ce risque est couvert par l'assurance responsabilité civile dans le cadre des erreurs d'implantation ou de conception (plafonné à 600 K€ par an). Seule la franchise reste à la charge de l'entreprise. Pour toutes les opérations en VEFA, une étude des sols par cabinet spécialisé est systématiquement réalisée avec étude des fondations spéciales si nécessaire.

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

Risques liés aux fournisseurs et aux sous-traitants

L'activité du Groupe repose sur une multitude de sous-traitants (plus de 3 000) et de fournisseurs, dont aucun n'est exclusif. Toutefois, la taille significative du Groupe, sa surface financière et sa réputation protègent relativement bien la société contre les risques de pénurie de main d'œuvre ou d'approvisionnements en haute conjoncture. L'obligation faite aux constructeurs depuis le 1^{er} novembre 2004 de fournir une garantie de paiement aux sous-traitants est également un atout supplémentaire.

Risques liés aux systèmes informatiques

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

3.3.2. Risques industriels et environnementaux

Risques liés à l'environnement concurrentiel

L'activité de construction de maisons individuelles est très fortement concurrentielle car les coûts techniques d'entrée sont faibles avec toutefois des obligations réglementaires (garanties, assurances) de plus en plus contraignantes. La concurrence s'exerce aussi bien au niveau du foncier, des prix de vente des produits, que de l'accès aux sous-traitants. Elle est le fait de constructeurs nationaux régionaux et locaux. Toutefois, les constructeurs les plus importants, grâce à une forte communication et à la confiance qu'ils inspirent naturellement, sont en

meilleure position commerciale que les petits intervenants. Ils ont tendanciellement amélioré leur part de marché depuis 10 ans.

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 (75 % des prises de commandes 2016), MAISONS FRANCE CONFORT bénéficie de l'influence des dispositifs d'incitation en faveur de l'accession à la propriété.

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

3.3.4. Risques financiers

Risques de crédit et/ou de contrepartie

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

Risques de liquidité

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

Risques clients

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

Risques de taux

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

Risques de change

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

Risques d'annulations de commandes

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

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

3.3.5. Politique de gestion des risques

Couverture des risques

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

Placement diversifié des assurances

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

Assurances imposées par les dispositions législatives et réglementaires

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

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

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

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

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

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

Cette assurance porte sur les frais de réparations et les dommages, même résultant d'un vice de sol, qui compromettent la solidité des ouvrages construits, ou qui affectent lesdits ouvrages dans l'un de leurs éléments constitutifs ou de l'un de leurs éléments

d'équipement indissociables, de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos et de couvert au sens de l'article 1792-2 du Code civil.

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

Autres assurances

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

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

Les primes d'assurances versées ont représenté un coût de 7,5 millions d'euros sur l'exercice 2016.

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 2016, 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

Exercice clos le 31 décembre 2016

Aux actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de la société Maisons France Confort S.A. et en application des dispositions de l'article L. 225-235 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le rapport établi par le président de votre société conformément aux dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2016.

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 28 avril 2017

KPMG Audit IS

Deloitte & Associés

Christian de BRIANSON
Associé

Béatrice de BLAUWE
Associée

Anne BLANCHE
Associée

1. COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2016	60
ETAT DE SITUATION FINANCIERE	60
ETAT DU RESULTAT GLOBAL	61
TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE	62
TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES	63
2. NOTES ANNEXES AUX COMPTES CONSOLIDES	64
NOTE 1 FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE	64
NOTE 2 REGLES ET METHODES COMPTABLES	64
NOTE 3 INFORMATIONS RELATIVES AU PERIMETRE DE CONSOLIDATION	74
NOTE 4 NOTES SUR LE BILAN CONSOLIDE	75
NOTE 5 NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE	86
NOTE 6 AUTRES INFORMATIONS	88
NOTE 7 SECTEURS OPERATIONNELS	90
3. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2016	91

1. COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2016

ETAT DE SITUATION FINANCIERE

ACTIFS (en K€)	Annexe	31/12/2016 Net	31/12/2015 Net
Immobilisations incorporelles	2.2.7 & 4.1	5 137	5 375
Goodwill	2.2.8 & 4.2	67 102	67 102
Immobilisations corporelles	2.2.9 & 4.3	23 420	22 678
Participations entreprises associées	2.2.4 & 4.4	20	124
Autres actifs financiers	2.2.6, 2.2.12 & 4.5	1 175	1 215
Impôts différés	2.2.19 & 4.6	4 793	4 008
TOTAL ACTIFS NON COURANTS		101 648	100 502
Stocks et en-cours	2.2.10 & 4.7	32 720	24 778
Créances clients	2.2.11, 2.2.12 & 4.8	91 913	76 402
Créances diverses	4.9	46 300	45 878
Actifs d'impôts courants	2.2.19	1 661	3 877
Trésorerie et équivalent de trésorerie	2.2.6 & 4.10	94 876	91 317
TOTAL ACTIFS COURANTS		267 471	242 251
TOTAL DES ACTIFS		369 119	342 752
CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS (en K€)	Annexe	31/12/2016 Net	31/12/2015 Net
Capital	2.2.13 & 4.11	1 250	1 250
Primes et réserves	2.2.13 & 4.11	131 863	128 249
Résultat consolidé de l'exercice	2.2.13 & 4.11	14 966	7 975
Total capitaux propres part du groupe		148 080	137 474
Participat. ne donnant pas le contrôle dans les réserves	2.2.13 & 4.11	84	273
Participations ne donnant pas le contrôle dans le résultat	2.2.13 & 4.11	565	258
Particip. ne donnant pas le contrôle dans les capitaux propres		650	531
TOTAL CAPITAUX PROPRES		148 730	138 005
Impôts différés passifs	2.2.19 & 4.6	8	8
Passifs financiers - part à plus d'un an	4.12	17 819	23 430
Avantages au personnel	2.2.14 & 4.13	1 674	1 223
TOTAL PASSIFS NON COURANTS		19 500	24 661
Provisions courantes	2.2.15 & 4.14	9 018	8 703
Passifs financiers à court-terme	4.12	24 950	24 834
Dettes sur contrats en cours	2.2.11 & 4.15	13 105	11 729
Fournisseurs et comptes rattachés	4.16	103 208	92 069
Passifs d'impôt courant	2.2.19	2 802	607
Autres dettes fiscales et sociales	4.17	45 578	40 596
Autres crédateurs courants	4.18	2 229	1 549
TOTAL PASSIFS COURANTS		200 889	180 086
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DES PASSIFS		369 119	342 752

ETAT DU RESULTAT GLOBAL

(K€)	Notes	31/12/2016		31/12/2015	
		K€	% CA	K€	% CA
CHIFFRE D'AFFAIRES	2.2.16 & 5.1	615 161	100,0%	511 466	100,0%
Autres produits d'activité		1 038	0,2%	669	0,1%
Achats consommés	5.2	-494 016	-80,3%	-415 617	-81,3%
Charges de personnel	5.3	-88 403	-14,4%	-77 100	-15,1%
Impôts et taxes	5.4	-4 499	-0,7%	-4 401	-0,9%
Dotations aux amortissements		-3 612	-0,6%	-3 163	-0,6%
Dotations aux provisions nettes	4.14 & 5.5	-172	0,0%	683	0,1%
Autres produits d'exploitation		1 388	0,2%	1 877	0,4%
Autres charges d'exploitation		-2 856	-0,5%	-2 676	-0,5%
RESULTAT OPERATIONNEL COURANT		24 028	3,9%	11 738	2,3%
Autres produits opérationnels		-	0,0%	-	0,0%
Autres charges opérationnelles		-	0,0%	-	0,0%
RESULTAT OPERATIONNEL		24 028	3,9%	11 738	2,3%
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	2.2.18 & 5.6	948	0,2%	1 333	0,3%
Coût de l'endettement financier brut	2.2.18 & 5.6	-563	-0,1%	-672	-0,1%
Coût de l'endettement financier net	2.2.18 & 5.6	385	0,1%	662	0,1%
Autres produits financiers	2.2.18 & 5.6	183	0,0%	106	0,0%
Autres charges financières	2.2.18 & 5.6	-5	0,0%	-14	0,0%
RESULTAT FINANCIER		563	0,1%	754	0,1%
Quote-part dans les résultats des entreprises associées		-132	0,0%	-54	0,0%
Charge d'impôt	2.2.19 & 5.7	-8 707	-1,4%	-4 205	-0,8%
RESULTAT NET DES ACTIVITES POURSUIVIES		15 752	2,6%	8 233	1,6%
Résultat des activités arrêtées ou en cours de cession	2.2.20		0,0%		0,0%
RESULTAT NET DE LA PERIODE		15 752	2,6%	8 233	1,6%
attribuable au Groupe		15 187		7 975	
attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle		565		258	
AUTRES ELEMENTS DE RESULTAT GLOBAL					
Résultat net consolidé de la période		15 752		8 233	
Eléments du résultat global reconnus en capitaux propres		-220		-	
Résultat global de la période		15 532		8 233	
attribuable au Groupe		14 966		7 975	
attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle		565		258	
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation	2.2.21 & 5.8	6 847 941		6 847 316	
Résultat net par action (en €uros)	2.2.21 & 5.8	2,22		1,16	
Résultat net dilué par action (en €uros)	2.2.21 & 5.8	2,22		1,16	

TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE

(En K€)	Notes	Exercice 2016	Exercice 2015
Résultat global de la période (y compris participations ne donnant pas le contrôle)		15 532	8 233
+/- Dotations nettes aux amortissements et provisions (hors actif circulant)		3 940	2 613
+/- 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		174	-80
+/- Plus ou moins-values de cession		77	-33
+/- Profits et pertes de dilution		-	-
+/- Quote-part de résultat liée aux sociétés mises en équivalence		132	54
- Dividendes (titres non consolidés)		-	-
Capacité d'autofinancement après coût de l'endet. financier net et impôt		19 855	10 787
+ Coût de l'endettement financier net	5.6	-151	-662
+/- Charges d'impôt (y compris impôts différés)	5.7	8 591	4 205
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endet. financier net et impôt (A)		28 295	14 330
- Impôt sur les sociétés versé (B)		-4 966	-5 967
+/- Variation du BFR lié à l'activité (C)	4.20	-5 242	2 620
FLUX DE TRESORERIE GENERE PAR L'ACTIVITE (D) = (A + B + C)		18 086	10 984
- Décaissements liés aux acquisitions d'immob. corporelles et incorporelles		-4 805	-4 379
+ Encaissements liés aux cessions d'immob. corporelles et incorporelles		352	467
- Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations financières	4.5	-122	-217
+ Encaissements liés aux cessions d'immobilisations financières		200	1 550
+/- Acquisitions de filiales sous déduction de la trésorerie acquise	3.2	-2 471	-2 725
+ Dividendes reçus		-	-
+/- Variations des prêts et des avances consenties		-	-
+ Subventions d'investissement reçues		-	-
+/- Autres flux liés aux opérations d'investissement		-27	1
FLUX NET DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT (E)		-6 873	-5 303
+ 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	22	-34
- Dividendes mis en paiement au cours de l'exercice		-	-
- Dividendes versés aux actionnaires de la société mère		-4 383	-4 451
- Dividendes versés aux minoritaires de sociétés intégrées	1.4	-448	-78
+ Encaissements liés aux nouveaux emprunts		6 371	11 300
- Remboursements d'emprunts (y compris contrat de location fin.)		-11 259	-12 718
- Intérêts financiers nets versés (y compris contrat de location fin.)	5.6	151	662
+/- Autres flux liés aux opérations de financement		-	-
FLUX NET DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT (F)		-9 546	-5 320
VARIATION DE LA TRESORERIE NETTE (D + E + F + G)		1 667	361
TRESORERIE AU DEBUT DE L'EXERCICE		80 868	80 507
+/- Variation de la trésorerie		1 667	361
TRESORERIE A LA CLOTURE DE L'EXERCICE		82 535	80 868
		-	-
<i>dont trésorerie active</i>	4.10	94 876	91 318
<i>dont trésorerie passive (concours bancaires courants)</i>	4.12	-12 341	-10 450

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

(En K€)	Capital	Réserves liées au capital	Titres auto-détenus	Réserv. et résultats conso.	Résultats enreg. direct. en capitaux propres	Total part du groupe	Participations ne donnant pas le contrôle	Total
Capitaux propres au 31/12/2014	1 250	7 021	-1 992	128 052	-350	133 982	807	134 789
Résultat de la période				7 975		7 975	258	8 233
Autres éléments du résultat global						0		0
Résultat global de la période				7 975		7 975	258	8 233
Opérations sur actions propres			-34			-34		-34
Dividendes				-4 451		-4 451	-78	-4 530
Transactions. avec les propriétaires			-34	-4 451		-4 485	-78	-4 563
Variations de périmètre / Autres variations					2	2	-455	-453
Capitaux propres au 31/12/2015	1 250	7 021	-2 025	131 576	-348	137 474	531	138 005
Résultat de la période				15 187		15 187	565	15 752
Autres éléments du résultat global				-220		-220		-220
Résultat global de la période				14 966		14 966	565	15 532
Opérations sur actions propres			22			22		22
Dividendes				-4 383		-4 383	-241	-4 624
Transactions. avec les propriétaires			22	-4 383		-4 361	-241	-4 602
Variations de périmètre / Autres variations					1	1	-206	-205
Capitaux propres au 31/12/2016	1 250	7 021	-2 004	142 160	-347	148 080	650	148 730

2. NOTES ANNEXES AUX COMPTES CONSOLIDES

NOTE 1 FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

Changement de méthode comptable

Hormis les obligations IFRS applicables à compter du 1^{er} janvier 2016, le Groupe n'a pas procédé à des changements de méthodes comptables au cours de l'exercice. Comme décrit au §2.2.1., une correction d'erreur concernant le traitement du goodwill relatif à des acquisitions antérieures a été opérée pour se conformer à la norme IFR3 révisée.

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 2016 comprennent la Société et ses filiales (l'ensemble désigné comme « le Groupe ») et la quote-part du Groupe dans les entreprises associées ou sous contrôle conjoint.

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

2.1.2 Déclaration de conformité

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

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

Les états financiers ont été arrêtés par le Conseil d'Administration du 22 mars 2017 et seront soumis pour approbation à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire du 23 mai 2017.

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^{er} janvier 2016.

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

Le Groupe MAISONS FRANCE CONFORT a décidé de ne pas appliquer les normes publiées par l'IASB, approuvées par l'Union Européenne et applicables par anticipation dès le 1^{er} janvier 2016.

Au cours de l'exercice 2016, le Groupe MAISONS FRANCE CONFORT a appliqué pour la première fois l'interprétation IFRS3 B55. Les données comparatives 2015 sont retraitées de l'impact lié à l'application rétrospective de cette interprétation IFRS3 B55. Les tableaux ci-après présentent ces différents impacts :

(K€)	31/12/2016			31/12/2015		
	Avant impact IFRS3	Après impact IFRS3	Impact	Avant changement	Après changement	Impact
ACTIFS						
Goodwill	69 602	67 102	-2 500	69 602 *	67 102	-2 500
Créances diverses	45 050	46 300	1 250	44 128	45 878	1 750
TOTAL INCIDENCES SUR LES ACTIFS	114 652	113 402	-1 250	113 730	112 980	-750
PASSIFS						
Réserves du groupe	132 613	131 863	-750	128 499	128 249	-250
Résultat consolidé de l'exercice	15 466	14 966	-500	8 475	7 975	-500
TOTAL INCIDENCES SUR LES PASSIFS	148 080	146 830	-1 250	136 974	136 224	-750

* yc mise à jour Goodwill Camif Habitat cf note 4.2)

(K€)	31/12/2016			31/12/2015		
	Avant impact IFRS3	Après impact IFRS3	Impact	Avant changement	Après changement	Impact
RESULTAT OPERATIONNEL						
Charges de personnel	-87 903	-88 403	-500	-76 600	-77 100	-500
RESULTAT OPERATIONNEL	24 528	24 028	-500	12 238	11 738	-500
Taux de rentabilité opérationnelle	4,0%	3,9%	-0,1%	2,4%	2,3%	-0,1%
TOTAL INCIDENCES RESULTAT			-500			-500
RESULTAT NET DES ACTIVITES POURSUIVIES	16 252	15 752	-500	8 733	8 233	-500
RESULTAT NET DE LA PERIODE	16 252	15 752	-500	8 733	8 233	-500
attribuable au Groupe	15 687	15 187	-500	8 475	7 975	-500
RESULTAT GLOBAL DE LA PERIODE	16 032	15 532	-500	8 733	8 233	-500
attribuable au Groupe	15 466	14 966	-500	8 475	7 975	-500
RESULTAT PAR ACTIONS (en €)						
- Résultat net par action	2,29	2,22	-0,07	1,24	1,16	-0,08
- Résultat net dilué par action	2,29	2,22	-0,07	1,24	1,16	-0,08

(K€)	31/12/2016			31/12/2015		
	Avant impact IFRS3	Après impact IFRS3	Impact	Avant changement	Après changement	Impact
Résultat net consolidé (y compris minorit.)	16 032	15 532	-500	8 733	8 233	-500
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt	20 355	19 855	-500	11 287	10 787	-500
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt	28 795	28 295	-500	14 830	14 330	-500
Variation du BFR lié à l'activité	-5 742	-5 242	500	2 120	2 620	500
TOTAL INCIDENCES SUR LES FLUX NET DE TRESORERIE GENERES PAR L'ACTIVITE			0			0

Nouvelles normes, amendements et interprétations en vigueur au sein de l'Union Européenne d'application obligatoire ou pouvant être appliqués par anticipation pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2016

Norme	Date d'application	Date d'application		Incidences
		UE *	Groupe	
IAS 1 Amendements	Initiative informations à fournir	01/01/16	01/01/16	Sans incidence sur les comptes
IAS 16 et IAS 38 Amendements	Clarification sur les modes d'amortissement acceptables	01/01/16	01/01/16	Sans incidence sur les comptes
IAS 16 et IAS 41 Amendements	Agriculture - Plantes productrices	01/01/16	01/01/16	Sans incidence sur les comptes
IAS 19 Amendements	Cotisations des membres du personnel	01/02/15	01/02/15	Sans incidence sur les comptes
IFRS 11 Amendements	Comptabilisation des acquisitions d'intérêts dans des entreprises communes	01/01/16	01/01/16	Sans incidence sur les comptes
IAS 27 Amendements	Utilisation de la méthode de la mise en équivalence dans les états financiers individuels	01/01/16	01/01/16	Sans incidence sur les comptes
IFRS 10, IFRS 12 et IAS 28 Amendements	Entités d'investissement - Application de l'exception de consolidation	01/01/16	01/01/16	Sans incidence sur les comptes
IAS 7 Amendement	Initiatives concernant les informations à fournir	01/01/17	01/01/17	Sans incidence sur les comptes
IAS 12 Amendements	Comptabilisation d'impôts différés actifs au titre de pertes non réalisées	01/01/17	01/01/17	Sans incidence sur les comptes
IFRS 15	Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec les clients	01/01/18	01/01/18	Sans incidence sur les comptes
IFRS 9	Instruments financiers	01/01/18	01/01/18	Sans incidence sur les comptes
IAS 40 Amendement	Immeuble de placement	01/01/18	01/01/18	Sans incidence sur les comptes
IFRIC 22 Interprétation	Opérations en devises et paiements d'avance	01/01/18	01/01/18	Sans incidence sur les comptes
Améliorations annuelles des IFRS 2010-2012		01/02/15	01/02/15	Sans incidence sur les comptes
Améliorations annuelles des IFRS 2012-2014		01/01/16	01/01/16	Sans incidence sur les comptes
Améliorations annuelles des IFRS 2014-2016		01/01/17	01/01/17	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	
IFRS 2 Amendements	Classement et évaluation des transactions dont le paiement est fondé sur des actions	01/01/18	Sans incidence sur les comptes
IFRS 4 Amendements	Application d'IFRS 9 et d'IFRS 4	01/01/18	Sans incidence sur les comptes
IFRS 14	Comptes de reports réglementaires (activités régulées)	01/01/16	Sans incidence sur les comptes
IFRS 15 Amendements	Clarification	01/01/18	Sans incidence sur les comptes
IFRS 16	Contrats de location	01/01/19	Sans incidence sur les comptes
IFRS 10 et IAS 28 Amendements	Vente ou apport d'actifs entre un investisseur et une entreprise associée ou une coentreprise	Reportée	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 2016, 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^{er} 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^{er} janvier 2004. Pour les acquisitions antérieures au 1^{er} janvier 2004, le goodwill représente le montant net comptabilisé selon le référentiel comptable antérieur du Groupe.

Acquisitions réalisées depuis le 1^{er} janvier 2004

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

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

- la juste valeur de la contrepartie transférée ; plus
- le montant comptabilisé pour toute participation ne donnant pas le contrôle dans l'entreprise acquise ; plus
- si le regroupement d'entreprises est réalisé par étapes, la juste valeur de toute participation

- précédemment détenue dans la société acquise ; moins
- le montant net comptabilisé (généralement à la juste valeur) au titre des actifs identifiables acquis et des passifs repris.

Quand la différence est négative, un profit au titre de l'acquisition à des conditions avantageuses est comptabilisé immédiatement en résultat. La contrepartie transférée exclut les montants relatifs au règlement des relations préexistantes. Ces montants sont généralement comptabilisés en résultat.

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

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

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

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.

Au cours de l'exercice, une correction d'erreur concernant le traitement du goodwill relatif à des acquisitions antérieures a été opérée pour se conformer à la norme IFR3 révisée. Cette correction est détaillée en 2.2.1.

Acquisitions de participations ne donnant pas le contrôle

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

Selon la nouvelle méthode comptable, les acquisitions de participations ne donnant pas le contrôle sont comptabilisées comme des transactions avec les

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

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

Evaluation ultérieure

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

2.2.9 Immobilisations corporelles

Comptabilisation et évaluation

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

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

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

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

Actifs loués

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

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

Coûts ultérieurs

Le coût de remplacement d'un composant d'une immobilisation corporelle est comptabilisé dans la

valeur comptable de cette immobilisation s'il est probable que les avantages économiques futurs associés à cet actif iront au Groupe et son coût peut être évalué de façon fiable.

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

Amortissements

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

Type d'immobilisations	Mode	Durée
Constructions sur sol	Linéaire	40 ans
Constructions sur sol	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 définies postérieures à l'emploi résultent des changements d'hypothèses actuarielles retenues d'une année sur l'autre dans l'évaluation des engagements et des actifs de couverture ainsi que des conditions de marché effectivement constatées par rapport à ces hypothèses.

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

Les hypothèses actuarielles utilisées pour apprécier la valeur actualisée de l'obligation au titre des provisions pour indemnités de fin de carrière font l'objet d'une mise à jour, notamment le taux d'actualisation de l'engagement, déterminé par référence au taux de marché à la date de clôture, fondé sur les obligations d'entreprises de 1^{er} 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^{er} janvier 2009, le Groupe MAISONS FRANCE CONFORT applique la norme IFRS 8 relative à l'information sectorielle qui remplace la norme IAS 14. La Direction Générale du Groupe 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 2016

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 OLLIOULES	340 743 632 00077	100,00	IG
Morel Constructions	Construction	18 rue Gabriel Poiron - 85600 BOUFFERE	311 570 444 00159	100,00	IG
CTMI	Construction	78 Grand Rue - 68000 COLMAR	401 340 674 00035	100,00	IG
Maisons Evolution	Construction	143 rue Auguste PICCARD - 77190 DAMMARIÉ-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 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 - 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
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 - 76530 GRAND COURONNE	478 714 918 00016	100,00	IG
Bermax Construction	Construction	267, Rte St Jean d'Angély - 16710 ST YRIEIX/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
Maisons Partout	Construction	15 bis avenue des Volontaires - 15000 AURILLAC	348 512 310 00031	100,00	IG
Maisons Open Charentes	Construction	26 rue du Gal Leclerc - 16160 LE GOND PONTOUVRE	810 435 842 00010	100,00	IG
Camif Habitat	Rénovation	27 impasse Lazare Carnot -79180 CHAURAY	410 362 685 00035	100,00	IG
ACH	Rénovation	27 impasse Lazare Carnot -79180 CHAURAY	520 243 056 00022	100,00	IG
ITF	Rénovation	27 impasse Lazare Carnot -79180 CHAURAY	429 804 818 00061	100,00	IG
Foncière Résidences	Prom. Immob.	4, rte d'Ancinnes - 61000 ALENCON	421 221 987 00017	100,00	IG
SCCV Du Palais	Prom. Immob.	182, Av. 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. 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	100,00	IG
Amex	Prom. Immob.	16, rue Jean Lagarrigue - 76530 GRAND COURONNE	422 966 465 00011	100,00	IG
Innovio	Prom. Immob.	76 avenue Gambetta 83400 HYERES	538 301 144 00027	50,00	ME
Les Jardins d'Aurélien	Prom. Immob.	76 avenue Gambetta 83400 HYERES	753 191 337 00025	50,00	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 Av. Jean Moulin 69720 ST LAURENT DE MURE	492 128 871 00026	60,00	IG
SEP Ytem Anais	Prom. Immob.	81 Av. Jean Moulin 69720 ST LAURENT DE MURE		30,00	IG
SEP Ytem Urba	Prom. Immob.	81 Av. Jean Moulin 69720 ST LAURENT DE MURE		30,00	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
Le Carré des Vignes	Prom. Immob.	76 avenue Gambetta 83400 HYERES	814 749 099 00010	51,00	IG
Florette	Prom. Immob.	4, rte d'Ancinnes - 61000 ALENCON	531 386 969 00020	100,00	IG
Modernium	Prom. Immob.	76 avenue Gambetta 83400 HYERES	800 500 191 00013	50,00	IG
MFC Services	Prest. de services	2, rte d'Ancinnes - 61000 ALENCON	793 531 823 00011	100,00	IG
CMP	Commercialisation	15 Rue du Gal Lionel de Marmier - 31300 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. admin.	2, rte d'Ancinnes - 61000 ALENCON	808 613 442 00017	100,00	IG
Supex	Serv. admin.	16, rue Jean Lagarrigue - 76530 GRAND COURONNE	753 829 225 00014	100,00	IG

3.2 Variations de périmètre sur l'exercice 2016

La société Maisons France Confort S.A. a procédé à l'acquisition de 50% des parts de la société SARL Modernium. Celle-ci a pour objet la réalisation d'un programme de promotion immobilière en région Provence Alpes Côte d'Azur.

La société Foncière Résidence a procédé à l'acquisition de l'intégralité du capital social de la SCCV Florettes. Celle-ci a pour objet la réalisation d'un programme de lotissement en région Provence Alpes Côte d'Azur.

Par ailleurs, les sociétés ITI et ITPC ont fait l'objet de fusions avec la société ITF au cours de l'exercice.

NOTE 4 NOTES SUR LE BILAN CONSOLIDE

4.1 Immobilisations incorporelles

2016 (K€)	01/01/2016	Investissements et autres augmentations	Cessions et réductions diverses	Variations de périmètre et reclassement	31/12/2016
Frais de développement	-	-	-	-	-
Concessions, brevets et droits assimilés	5 549	189	(145)	215	5 808
Conces., brevets et droits ass. locat. fin.	662				662
Autres immobilisations incorporelles	3 109	40	(0)		3 149
Valeurs brutes	9 320	229	(145)	215	9 619
Amortissements	(3 649)	(534)	130		(4 052)
Amort. conces. et droits ass. locat. fin.	(255)	(132)			(388)
Dépréciation	(42)				(42)
Amortissements et dépréciation	(3 945)	(666)	130	-	(4 481)
Autres immobilisations incorporelles	5 375	(437)	(15)	215	5 137

2015 (K€)	01/01/2015	Investissements et autres augmentations	Cessions et réductions diverses	Variations de périmètre et reclassement	31/12/2015
Frais de développement	-	-	-	-	-
Concessions, brevets et droits assimilés	2 238	1 529	(29)	1 811	5 549
Conces., brevets et droits ass. locat. fin.	662				662
Autres immobilisations incorporelles	3 109		(0)		3 109
Valeurs brutes	6 009	1 529	(29)	1 811	9 320
Amortissements	(1 838)	(284)	18	(1 545)	(3 649)
Amort. conces. et droits ass. locat. fin.	(123)	(132)			(255)
Dépréciation	(42)				(42)
Amortissements et dépréciation	(2 002)	(416)	18	(1 545)	(3 945)
Autres immobilisations incorporelles	4 007	1 113	(11)	266	5 375

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 2016, 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 31/12/2016

Brut	Valeur brute	Dépréciation	Valeur nette
01/01/2015	56 989	-	56 989
Changements de périmètre	6 696		6 696
Ajustements prix de cession	5 153		5 153
Cession filiale	(485)		(485)
Correction d'erreur	(1 250)		(1 250)
31/12/2015	67 102	-	67 102
Flux 2016			
Changements de périmètre			-
Ajustements prix de cession			-
Cession filiale			-
Perte de valeur (dotation)			-
31/12/2016	67 102	-	67 102

Répartition du goodwill par unité génératrice de trésorerie (UGT)

Goodwill net	31/12/2016	31/12/2015
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
Constructions Idéale Demeure	2 068	2 068
PCA Maisons	4 059	4 059
Morel Constructions	3 101	3 101
Groupe Jambert	2 524	2 524
Maisons Les Naturelles	2 508	2 508
Maisons de Stéphanie	3 225	3 225
Extraco	4 692	4 692
CEMI	2 855	2 855
BERMAX	1 378	1 378
PARTOUT	1 430	1 430
CAMIF	9 638	9 638
Autres secteurs	12 494	12 494
TOTAL	67 102	67 102

Correction de juste valeur sur complément de prix

Un complément de prix était prévu lors de l'acquisition du Groupe Camif Habitat en 2015. Comme énoncé au point 2.2.8, une variation de juste valeur a été constatée au cours de la période d'évaluation de 12 mois. Ainsi l'écart d'acquisition a été revu en conséquence. Les impacts de présentation sur les comptes au 31/12/2015 sont les suivants :

Impacts sur l'état de situation financière

(K€)	31/12/2015		
	Avant changement	Après changement	Impact
ACTIFS			
Goodwill	64 479	69 602 *	5 123
Impôts différés	4 131	4 008	-123
TOTAL INCIDENCES SUR LES ACTIFS			5 000
PASSIFS			
Passifs financiers - part à plus d'un an	20 930	23 430	2 500
Passifs financiers à court-terme	22 334	24 834	2 500
TOTAL INCIDENCES SUR LES PASSIFS			5 000

* hors incidence de l'application de la norme IFRS 3 dont l'impact sur le Goodwill est de -2 500 K€ ramenant le poste à un total de 67 102 K€ (cf note 2.2.1)

Ce complément de prix pourrait porter la transaction globale à un montant de 9 225 K€. Le goodwill a été évalué en tenant compte de la partie fixe décaissée lors de l'acquisition (4 225 K€), d'un premier complément de prix versé en 2016 ainsi que d'un solde que nous verserons, dans l'hypothèse retenue que les conditions de ce complément de prix se réalisent.

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 2016.

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 2016 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 2016.

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 2016. Il s'établit à 8,1% 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 2016. 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 :

2016 (K€)	01/01/2016	Investissements et autres augmentations	Cessions et réductions diverses	Variations de périmètre et reclassement	31/12/2016
Terrains et constructions	23 481	1 045	(526)	57	24 056
Installations, matériels et outillage	918	94	(83)	-	930
Autres immobilisations corporelles	19 315	2 327	(1 663)	478	20 457
Autres immo. corp. locat. financ.	169				169
Immobilisations en cours	399	900		(750)	549
Valeurs brutes	44 282	4 366	(2 271)	(215)	46 161
Terrains et constructions	(6 234)	(789)	223	-	(6 799)
Installations, matériels et outillage	(824)	(60)	82	-	(802)
Autres immobilisations corporelles	(14 377)	(2 109)	1 516	-	(14 971)
Autres immo. corp. locat. financ.	(169)				(169)
Immobilisations en cours	-				-
Amortissements	(21 604)	(2 958)	1 821	-	(22 741)
Immobilisations corporelles	22 678	1 408	(450)	(215)	23 420

2015 (K€)	01/01/2015	Investissements et autres augmentations	Cessions et réductions diverses	Variations de périmètre et reclassement	31/12/2015
Terrains et constructions	23 699	858	(669)	(408)	23 481
Installations, matériels et outillage	1 054	40	(22)	(153)	918
Autres immobilisations corporelles	17 542	1 500	(952)	1 225	19 315
Autres immo. corp. en locat. financ.	169				169
Immobilisations en cours	223	866	-	(690)	399
Valeurs brutes	42 688	3 264	(1 643)	(27)	44 282
Terrains et constructions	(6 028)	(645)	374	65	(6 234)
Installations, matériels et outillage	(920)	(59)	19	136	(824)
Autres immobilisations corporelles	(12 837)	(2 043)	886	(383)	(14 377)
Autres immo. corp. en locat. financ.	(169)				(169)
Immobilisations en cours	-				-
Amortissements	(19 955)	(2 747)	1 279	(182)	(21 604)
Immobilisations corporelles	22 733	517	(364)	(209)	22 678

4.4 Participations dans les entreprises associées

Le détail du poste "Titres mis en équivalence" au bilan se décompose de la façon suivante :

(En milliers d'€uros)	Gephi-mo	Propriété Familiale	MS Promotion	Innovio	Jardins d'Aurélien	SCCV Gaia	Les Portes du Bugey	La Garonnette	Vence Azur	Clos Cécile	Total
01/01/2015	236	(23)	39	(14)	(22)	96	14	1	-	1	327
Variations de périmètre			(39)			(96)	(14)				(149)
Autres variations											-
Quote-part de résultat	27	(4)		(19)	(25)			(3)	(21)	(9)	(54)
Dividendes reçus											-
31/12/2015	263	(27)	-	(33)	(47)	0	(0)	(2)	(21)	(9)	124
Variations de périmètre											-
Autres variations		29									29
Quote-part de résultat		(2)		(14)	(22)			(8)	(48)	(38)	(132)
Dividendes reçus											-
31/12/2016	263	(0)	-	(47)	(69)	0	(0)	(11)	(69)	(47)	20

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
Gephimo	31/12/2016	364	1 493	1 857	527	1 021	309	1 857	-	-
	31/12/2015	364	1 493	1 857	527	1 021	309	1 857	4 861	97
Propriété familiale	31/12/2016		13	13	(96)	87	21	13	-	(2)
	31/12/2015		11	11	(90)	97	3	11	-	-
Innovio	31/12/2016		1 206	1 206	(94)	1 008	291	1 206	-	(24)
	31/12/2015		1 491	1 491	(65)	1 004	553	1 491	-	(7)
Les Jardins d'Aurélien	31/12/2016		4 167	4 167	(139)	1 729	2 577	4 167	-	-
	31/12/2015		2 699	2 699	(95)	1 731	1 063	2 699	-	(15)
La Garonnette	31/12/2016	2	2 210	2 212	(45)	2 209	48	2 212	-	(34)
	31/12/2015	2	2 113	2 114	(11)	2 126	-	2 114	-	(24)
Vence Azur	31/12/2016		2 654	2 654	(137)	2 364	427	2 654	-	(95)
	31/12/2015		4 100	4 100	(41)	3 671	470	4 100	-	(23)
Clos Cécile	31/12/2016		3 683	3 683	(94)	3 549	228	3 683	-	(60)
	31/12/2015		2 725	2 725	(18)	2 688	55	2 725	-	(19)

4.5 Autres actifs financiers

2016 (K€)	01/01/2016	Investissements et autres augmentations	Cessions et réductions diverses	Variations de périmètre et reclassement	31/12/2016
Participations non consolidées	-	-	-	-	-
Prêts	273	45	(77)	-	242
Autres actifs financiers	941	77	(85)	-	933
Valeurs brutes	1 215	122	(162)	-	1 175
Participations non consolidées	-	-	-	-	-
Prêts	-	-	-	-	-
Autres actifs financiers	-	-	-	-	-
Amortissements et dépréciation	-	-	-	-	-
Autres actifs financiers	1 215	122	(162)	-	1 175
2015 (K€)	01/01/2015	Investissements et autres augmentations	Cessions et réductions diverses	Variations de périmètre et reclassement	31/12/2015
Participations non consolidées	-	-	-	-	-
Prêts	198	117	(41)	-	273
Autres actifs financiers	1 331	100	(588)	98	941
Valeurs brutes	1 529	217	(629)	98	1 215
Participations non consolidées	-	-	-	-	-
Prêts	(22)	-	22	-	-
Autres actifs financiers	-	-	-	-	-
Amortissements et dépréciation	(22)	-	22	-	-
Autres actifs financiers	1 507	217	(607)	98	1 215

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	31/12/2016	31/12/2015
Provisions non déductibles	1 301	1 015
Participation des salariés	97	-
Activation déficits	3 910	3 549
Frais d'acquisition de titres	13	18
Réévaluation d'actifs	(136)	(136)
Impacts IFRIC 21	(145)	(120)
Autres	(255)	(326)
TOTAL	4 786	4 000
Dont :		
Impôts différés actif	4 793	4 008
Impôts différés passif	8	8

4.7 Stocks et en-cours

Les stocks au 31 décembre 2016 ainsi que leur évolution en valeur brute par rapport à l'exercice précédent se présentent ainsi :

Stocks	31/12/2016			31/12/2015		
	Brut	Dép.	Net	Brut	Dép.	Net
Terrains	15 575	(1 352)	14 222	15 822	(621)	15 202
Encours de production de biens	18 947	(449)	18 498	11 549	(1 973)	9 576
TOTAL	34 521	(1 801)	32 720	27 371	(2 593)	24 778

4.8 Créances clients

Clients	31/12/2016			31/12/2015		
	Brut	Dép.	Net	Brut	Dép.	Net
Créances clients sur contrat en cours (net)	68 141		68 141	59 107		59 107
Créances clients sur contrats facturés	27 540	(3 769)	23 772	20 597	(3 303)	17 294
TOTAL	95 681	(3 769)	91 913	79 704	(3 303)	76 402

Décomposition créances sur contrats en cours	31/12/2016	31/12/2015	Variation
Créances clients sur contrats en cours	308 723	262 592	46 131
Acomptes reçus	(244 833)	(210 699)	(34 134)
SOLDE	63 890	51 893	11 998
Soldes débiteurs (actifs)	68 141	59 107	9 034
Soldes créditeurs (passifs)	(4 251)	(7 214)	2 964

Echéancier des créances échues non dépréciées	< 1 mois	30 à 60 jours	60 à 90 jours	> 90 jours
Clients au 31 décembre 2016	16 571	446	542	3 562

4.9 Créances diverses

Le poste « Créances diverses » au 31 décembre 2016 ainsi que son évolution par rapport à l'exercice précédent se présente ainsi :

(K€)	31/12/2016	31/12/2015	Variation	dont variat° périmètre
Etat - créances de TVA	11 648	10 853	+ 795	
Etat - autres créances	287	383	- 96	
Acomptes versés sur ventes portefeuille	3 495	2 709	+ 786	
Autres débiteurs	30 870	31 932	- 1 063	
TOTAL CREANCES DIVERSES	46 300	45 878	+ 422	

4.10 Trésorerie et équivalent de trésorerie

Ce poste se décompose comme suit :

(K€)	31/12/2016	31/12/2015	Variation	dont variat° périmètre
Valeurs mobilières de placement	37 579	50 472	-12 893	+
Disponibilités	57 297	40 844	16 453	+
TOTAL TRESORERIE	94 876	91 317	+ 3 559	+

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

Actifs financiers par catégories

2016 (K€)	Actifs financiers à la juste valeur par le biais du compte de résultat						
	Désignés initialement comme étant à la juste valeur	Détenus à des fins de transac- tion	Niv. Hier.(1)	Actifs financiers disponi- bles à la vente	Prêts et créan- ces	Place- ments détenus jusqu'à leur éché- ance	Total
Autres actifs financiers non courants					1 175		1 175
Clients et autres débiteurs					138 213		138 213
Autres actifs financiers courants							-
Instrum. financiers dérivés de change							-
Instrum. financiers dérivés de taux							-
Actifs financiers de gestion de trésorerie							-
Trésorerie et équivalents de trésorerie					94 876		94 876

2015 (K€)	Actifs financiers à la juste valeur par le biais du compte de résultat						
	Désignés initialement comme étant à la juste valeur	Détenus à des fins de transac- tion	Niv. Hier.(1)	Actifs financiers disponi- bles à la vente	Prêts et créan- ces	Place- ments détenus jusqu'à leur éché- ance	Total
Autres actifs financiers non courants					1 215		1 215
Clients et autres débiteurs					122 280		122 280
Autres actifs financiers courants							-
Instrum. financiers dérivés de change							-
Instrum. financiers dérivés de taux							-
Actifs financiers de gestion de trésorerie							-
Trésorerie et équivalents de trésorerie					91 317		91 317

4.11 Capitaux propres consolidés

Au 31 décembre 2016, 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€)	31/12/2016	31/12/2015
Capital social	1 250	1 250
Prime d'émission	7 021	7 021
Réserve légale	125	125
Réserves réglementées		
Réserves du groupe	123 445	119 788
Report à nouveau	1 273	1 315
Résultat groupe	14 966	7 975
TOTAL CAPITAUX PROPRES - PART DU GROUPE	148 080	137 474

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€)	31/12/2016	31/12/2015	Variation
Actions d'auto-contrôle (1)	22	(34)	+55
Instruments financiers en couverture de flux de trésorerie	-	-	-
Réserve de conversion	-	-	-
Paiements en actions	-	-	-
TOTAL	22	(34)	+55

(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 2016, la société MAISONS FRANCE CONFORT détient 89 652 actions propres pour un montant de 1 645 K€.

Dividendes

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

	Exercice 2016	Exercice 2015	Exercice 2014	Exercice 2013
Dividende versé (K€) *	4 440,1	4 509,4	6 937,6	7 284,5
Soit, par actions ordinaires (€uros)	0,64	0,65	1,00	1,05

* 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	31/12/2016	31/12/2015
Trésorerie et équivalents de trésorerie	94 876	91 317
Actifs financiers de gestion de trésorerie	-	-
Trésorerie active (A)	94 876	91 317
Dettes financières non courantes	17 819	23 430
Dettes financières courantes	24 950	24 834
Endettement brut (B)	42 768	48 264
Endettement net (B)-(A)	(52 108)	(43 053)

La répartition de la dette financière nette du Groupe par catégories et par échéances est la suivante au 31 décembre 2016 :

(K€)	31/12/2016	Part à - d'un an	De 1 à 5 ans	A + de 5 ans
Emprunts auprès des établissements de crédit	26 412	11 173	14 154	1 086
Concours bancaires	12 342	12 342		
Fonds de participations	791	712	80	
Intérêts courus	57	57		
Autres emprunts et dettes financières	3 166	666	2 500	
TOTAL PASSIFS FINANCIERS	42 768	24 950	16 733	1 086

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
01/01/2015	962	135	1 097
Changements de périmètre	187		187
Dotations	352		352
Reprises utilisées	(371)	(10)	(381)
Reprises non utilisées	(32)		(32)
31/12/2015	1 098	125	1 223
Flux 2016			
Changements de périmètre			-
Dotations	113	12	125
Autres éléments du résultat global	336		336
Reprises utilisées	(11)		(11)
Reprises non utilisées			-
31/12/2016	1 537	137	1 674

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 2016 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

	31/12/16	31/12/15	31/12/14	31/12/13	31/12/12
Taux d'actualisation	1,90%	2,57%	2,20%	3,28%	2,93%
Taux de rendement attendu des actifs du régime	1,90%	2,57%	2,20%	4,00%	3,90%
Taux attendu d'augmentation future des salaires	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%

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	:	46 % (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 0,5 million d'euros.

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

(en milliers d'euros)	31/12/16	31/12/15	31/12/14	31/12/13	31/12/12
Coût des services rendus	-283	-308	-250	-269	-219
Charges d'intérêt sur l'obligation	-52	-59	-71	-64	-77
Gains/pertes actuariels	-336	-21	-212	323	-56
Rendement attendu des actifs du régime	231	371	31	55	50
Charge comptabilisée	-440	-17	-502	45	-302
dont dotation nette aux provisions					
dont charges de personnel	-103	-17	-502	45	-302
dont autres éléments du résultat global	-336				

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

	31/12/16	31/12/15	31/12/14	31/12/13	31/12/12
Valeur actualisée des obligations	3 069	2 733	2 682	2 164	2 175
Juste valeur des actifs du régime	-1 422	-1 635	-1 358	-1 404	-1 370
Déficit des régimes provisionnés	1 646	1 098	1 324	760	805

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

(en milliers d'euros)	31/12/16	31/12/15	31/12/14	31/12/13	31/12/12
Obligation au titre des prest. définies à l'ouverture	2 733	2 683	2 164	2 175	1 667
Coûts des services rendus au cours de l'exercice	283	308	250	269	219
Coût financier (désactualisation)	52	59	71	64	77
Prestations versées	-126	-113	-88	-22	-21
Gains/pertes actuariels	127	-250	223	-322	110
Variation de périmètre		46	63		123
Obligation au titre des prest. définies à la clôture	3 069	2 733	2 683	2 164	2 175

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

(en milliers d'euros)	31/12/16	31/12/15	31/12/14	31/12/13	31/12/12
Juste valeur des actifs du contrat d'assurance à l'ouv.	1 635	1 358	1 404	1 370	1 279
Cotisations versées par l'employeur					7
Prestations payées	-126	-113	-88	-22	-21
Rendement attendu des actifs du régime	231	371	31	55	50
Gains (pertes) actuariels	-318	18	11	1	54
Juste valeur des actifs du contrat d'assurance à la clôt.	1 422	1 635	1 358	1 404	1 370

4.14 Provisions courantes

2016 (K€)	01/01/2016	Dotations	Reprises utilisées	Reprises non utilisées	Variations de périm. et reclas- sement	31/12/2016
Litiges, contentieux (1)	5 581	1 950	(682)	(1 416)	8	5 441
S.A.V.	3 121	1 934	(838)	(639)		3 578
Total provisions courantes	8 703	3 884	(1 520)	(2 056)	8	9 018
(1) dont :						
- provisions litiges chantiers						5 293
- provisions litiges autres						148

2015 (K€)	01/01/2015	Dotations	Reprises utilisées	Reprises non utilisées	Variations de périm. et reclas- sement	31/12/2015
Litiges, contentieux (1)	4 664	1 510	(807)	(945)	1 159	5 581
S.A.V.	3 066	1 336	(856)	(789)	364	3 121
Total provisions courantes	7 729	2 847	(1 663)	(1 733)	1 523	8 703
(1) dont :						
- provisions litiges chantiers						5 394
- provisions litiges autres						188

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.

L'évaluation de l'impact financier lié au contrôle fiscal en cours au sein la société Maisons de la Côte Atlantique a été comptabilisé au poste Impôt sur les bénéfices pour un montant de 210 K€.

4.15 Dettes sur contrats en cours

(K€)	31/12/2016	31/12/2015	Variation
Acomptes clients sur chantiers en cours	4 251	7 214	- 2 964
Acomptes clients sur chantiers en portefeuille	8 855	4 514	+ 4 341
TOTAL DETTES SUR CONTRATS EN COURS	13 105	11 729	+ 1 377

4.16 Dettes fournisseurs et comptes rattachés

(K€)	31/12/2016	31/12/2015	Variation	dont variat* périmètre
Comptes fournisseurs	98 303	86 540	+ 11 763	+
Effets à payer	4 905	5 529	- 624	+
TOTAL	103 208	92 069	+ 11 139	+

4.17 Dettes fiscales et sociales

(K€)	31/12/2016	31/12/2015	Variation	dont variat* périmètre
Etat - comptes de TVA	27 882	24 981	+ 2 901	+
Etat - Impôt société	2 802	607	+ 2 195	+
Etat - autres dettes	1 619	1 114	+ 505	+
Salariés et organismes sociaux	16 077	14 501	+ 1 575	+
TOTAL DETTES FISCALES ET SOCIALES	48 379	41 203	+ 7 176	+

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€)	31/12/2016	31/12/2015	Variation	dont variat* périmètre
Assurances	433	646	- 213	+
Autres créditeurs	1 795	903	+ 892	+
TOTAL	2 229	1 549	+ 679	+

4.19 Echéances des créances et des dettes

(K€)	A 1 an au plus	A plus d'1 an	Total
Clients et autres débiteurs	136 963	-	136 963
Fournisseurs et autres créditeurs	151 316	2 500	153 816

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€)	31/12/2016	31/12/2015
Stocks	-4 790	-461
Clients	-14 134	579
Fournisseurs	11 011	3 973
Autres créances et dettes	2 671	-1 471
TOTAL	-5 242	2 620

Passifs financiers par catégories

2016 (K€)	Passifs financiers à la juste valeur par le biais du compte de résultat			Passifs financiers au coût amorti	Total
	Désignés initialement comme étant à la juste valeur	Détenus à des fins de transaction	Niv. Hier.(1)		
Emprunts long terme				17 819	17 819
Dettes financières à court terme				24 950	24 950
Fournisseurs et autres créditeurs				166 921	166 921
Autres passifs financiers courants				-	-
<i>Instrum. financiers dérivés de change</i>				-	-
<i>Instrum. financiers dérivés de taux</i>				-	-

2015 (K€)	Passifs financiers à la juste valeur par le biais du compte de résultat			Passifs financiers au coût amorti	Total
	Désignés initialement comme étant à la juste valeur	Détenus à des fins de transaction	Niv. Hier.(1)		
Emprunts long terme				23 430	23 430
Dettes financières à court terme				24 834	24 834
Fournisseurs et autres créditeurs				146 550	146 550
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€)	31/12/2016	31/12/2015
Ventes de maisons (activité CMI)	600 465	503 047
Promotion immobilière	7 237	2 940
Prestations de services	7 459	5 479
TOTAL CHIFFRE D'AFFAIRES	615 161	511 466

5.2 Achats consommés

(K€)	31/12/2016	31/12/2015
Achats matières premières / Sous-traitance	433 036	359 790
Autres achats et charges externes	60 980	55 827
TOTAL ACHATS CONSOMMES	494 016	415 617

5.3 Charges de personnel

(K€)	31/12/2016	31/12/2015
Salaires et traitements	59 438	51 636
Charges sociales	28 613	25 281
Participation des salariés et intéressement	352	184
TOTAL CHARGES DE PERSONNEL	88 403	77 100

Crédit d'impôt pour la compétitivité et l'emploi

Il a été comptabilisé en réduction des charges de personnel un montant de 2 114 K€ au titre du CICE pour l'année 2016.

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 (C3S). 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	3 884	3 576	308
Dépréciations de l'actif	1 354	1 490	(136)
31/12/2016	5 238	5 066	172

5.6 Résultat financier

Ce poste se décompose de la façon suivante :

(K€)	31/12/2016	31/12/2015
Produits de placements	948	1 333
PRODUITS DE TRESORERIE ET D'EQUIVALENTS DE TRESORERIE	948	1 333
Intérêts sur emprunts et assimilés	534	627
Intérêts sur fonds de participation	29	45
Charges sur cessions de VMP		
COUT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER BRUT	563	672
COUT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET	385	662
Reprise de provisions pour dépréciations de l'actif financier	183	106
TOTAL AUTRES PRODUITS FINANCIERS	183	106
Charges de désactualisation		
Dotations aux provisions pour dépréciations de l'actif financier	5	14
TOTAL AUTRES CHARGES FINANCIERES	5	14
TOTAL AUTRES PRODUITS ET CHARGES FINANCIERES	178	92
RESULTAT FINANCIER	563	754

5.7 Charge d'impôt sur les bénéfices

Décomposition de la charge d'impôt	31/12/2016	31/12/2015
Charge d'impôt courant	9 377	5 343
Impôt différé	(670)	(1 138)
CHARGE D'IMPOT TOTALE	8 707	4 205

Le taux d'impôt différé, retenu pour la période, est de 34,43 % (taux de droit commun). Il est également tenu compte du futur taux de 28% pour les impôts qui sont différés à une période concernée par ce nouveau taux. Le taux ainsi retenu est de 28,92%.

RATIONALISATION DU TAUX D'IMPOT

	31/12/2016	31/12/2015
Résultat net part du groupe	14 966	7 975
Retraitements		
Impôt sur les résultats	8 707	4 205
Résultat mis en équivalence	132	54
Participations ne donnant pas le contrôle	565	258
Résultat net avant impôt sur les résultats et participations ne donnant pas le contrôle	24 371	12 492
Taux d'imposition légale en France	33,33%	33,33%
Effets des décalages permanents	-1,13%	-1,91%
Contribution sociale	0,13%	-0,25%
Contribution LDF 2012	0,00%	0,00%
Contribution additionnelle 3% dividendes	1,45%	3,21%
Plus-values à un taux différent	0,00%	0,00%
Avoirs fiscaux et crédits d'impôts	-0,07%	-0,09%
Impact nouveau taux à 28,92%	1,27%	
Autres différences nettes	0,74%	-0,63%
Taux d'imposition réel	35,72%	33,66%

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	31	69	49	149
Autres engagements	733	575		1 308
TOTAL	764	644	49	1 457

Engagements reçus	Paiements dus par période			Total
	A -1 an	De 1 à 5 ans	A + 5 ans	
Cautions et garanties	37 697			37 697
Autres engagements	733	575		1 308
TOTAL	38 430	575		39 005

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^{ème}) 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^{ème}) dans le temps.

6.2 Effectifs moyens du groupe

	31/12/2016	31/12/2015
Cadres	187	176
VRP	486	447
Employés - ouvriers	896	843
EFFECTIF	1 569	1 466
Hommes	1 001	934
Femmes	568	532

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'année 2016 s'élève à 349 K€ et se décompose comme suit :

(K€)	2016	2015
Rémunération fixe	323	320
Rémunération variable	25	33
Avantages en nature	NEANT	NEANT
Jetons de présence	2	2
Total	349	355

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 8 mars 2017, Maisons France Confort S.A. a procédé à une prise de participation majoritaire (51%) dans le Groupe L'Atelier des Compagnons basé à Saint-Ouen (93).

Le Groupe L'Atelier des Compagnons intervient principalement sur le segment de la rénovation BtoB, avec une large palette de chantiers allant de la réhabilitation à la maintenance, incluant le génie climatique et le traitement des façades. Cette acquisition vient parfaitement compléter les savoir-faire et le positionnement des activités Rénovert, Camif Habitat et Illico Travaux, orientées sur la rénovation BtoC.

Très présent et fortement reconnu en Ile-de-France, le Groupe L'Atelier des Compagnons, qui sera consolidé à compter du 1er janvier 2017, a réalisé en 2016 un chiffre d'affaires de 50 M€. La société emploie aujourd'hui 200 collaborateurs.

6.6 Honoraires des commissaires aux comptes

(K€)	KPMG AUDIT				Deloitte / In Extenso				Autres			
	Montant (HT)		%		Montant (HT)		%		Montant (HT)		%	
	N	N-1	N	N-1	N	N-1	N	N-1	N	N-1	N	N-1
Audit												
- Commissariat aux comptes, certification, examens des comptes individuels et consolidés												
- Emetteur	48	47	22%	20%	48	47	21%	21%				
- Filiales intégrées globalt.	175	173	78%	73%	176	157	78%	71%	34	43	100%	100%
- Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes												
- Emetteur	1	16	0%	7%	1	16	0%	7%				
- Filiales intégrées globalement			0%	0%			0%	0%				
Sous-total	224	236	100%	100%	225	220	100%	100%	34	43	50%	100%
Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement												
- Juridique, fiscal, social												
- Autres									35			
Sous-total	0	0	0%	0%	0	0	0%	0%	35	0	50%	0%
TOTAL	224	236	100%	100%	225	220	100%	100%	70	43	100%	100%

NOTE 7 SECTEURS OPERATIONNELS

Conformément aux dispositions de la norme IFRS 8 – Information sectorielle, les secteurs opérationnels retenus ci-après pour présenter l'information sectorielle ont été identifiés sur la base du reporting interne utilisé par la Direction afin de permettre l'allocation des ressources aux différents secteurs ainsi que l'évaluation de leurs performances.

Hormis une activité limitée de promotion immobilière 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'année 2016 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 31/12/16
Chiffre d'affaires	264 798	21 662	60 982	8 643	25 242	2 414	236 768	620 509
Résultat net	5 398	334	2 684	597	1 766	(148)	6 104	16 736
Total actif	133 768	13 272	19 588	6 226	12 910	18 671	114 662	319 097
Trésorerie nette	30 387	4 629	4 747	3 722	5 530	(6 313)	39 833	82 534

Les indicateurs par secteur d'activité pour l'année 2015 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 31/12/15
Chiffre d'affaires	233 731	20 194	52 684	9 387	21 934	2 940	174 332	515 201
Résultat net	2 393	356	2 241	748	1 336	(637)	2 721	9 159
Total actif	124 907	12 499	16 870	6 316	11 910	13 009	102 478	287 989
Trésorerie nette	34 507	3 929	3 056	4 103	4 302	(6 996)	37 967	80 868

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	Goodwill	Intra-groupe inter-secteur	Total Actif consolidé
31/12/16	620 509	(5 348)	615 161	16 736	(1 204)	15 532	319 097	67 102	(17 080)	369 119
31/12/15	515 201	(3 736)	511 466	9 159	(925)	8 233	287 989	67 102	(12 339)	342 752

Activité Rénovation

Le secteur d'activité "Autres secteurs" intègre l'activité Rénovation dont les indicateurs pour l'année 2016 sont les suivants :

(K€)	Rénovation
Chiffre d'affaires	41 242
Résultat net	824

3. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2016

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 2016, 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.

I. Opinion sur les comptes consolidés

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes consolidés. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes consolidés de l'exercice sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière, ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les notes 1. et 2.2.1 aux états financiers qui exposent une correction d'erreur de 2 500 K€ concernant les goodwill.

II. Justification des appréciations

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

- Votre groupe comptabilise les 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 s'élève à 67 102 K€ au 31 décembre 2016, 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.

- Les goodwill, dont le montant net figurant à l'actif du bilan s'élève à 67 102 K€ au 31 décembre 2016, 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.

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

III. Vérification spécifique

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par la loi des informations relatives au groupe données dans le rapport de gestion. Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Paris La Défense et Saint-Herblain, le 28 avril 2017

KPMG Audit IS

Deloitte & Associés

Christian de BRIANSON
Associé

Béatrice de BLAUWE
Associée

Anne BLANCHE
Associée

1. COMPTES INDIVIDUELS AU 31 DECEMBRE 2016	94
BILAN ACTIF	94
BILAN PASSIF	95
COMPTE DE RESULTAT	96
2. ANNEXES DES COMPTES INDIVIDUELS	98
FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE	98
PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES	98
NOTES SUR LE BILAN ET LE COMPTE DE RESULTAT	99
3. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES INDIVIDUELS POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2016	110

1. COMPTES INDIVIDUELS AU 31 DECEMBRE 2016

BILAN ACTIF

(en K€)	Annexe	Exercice N, clos le : 31/12/2016			31/12/2015
		Brut	Amort. Provisions	Net	Net
Capital souscrit non appelé	(I)				
Immobilisations incorporelles	1	2 407	653	1 754	1 874
Frais d'établissement					
Frais de recherche de développement					
Concessions, brevet et droits similaires		909	612	297	418
Fonds commercial (1)		1 498	41	1 457	1 456
Autres immobilisations incorporelles					
Avances et acomptes					
Immobilisations corporelles	1	22 315	9 497	12 818	13 054
Terrains		2 893	94	2 798	2 798
Constructions		11 171	3 436	7 735	8 060
Install. techniques, matériel et outillage industriel		280	262	18	18
Autres immobilisations corporelles		7 635	5 704	1 931	1 912
Immobilisations en cours		336		336	266
Avances et acomptes					
Immobilisations financières	1	151 611	8 619	142 993	134 613
Participations (méthode de mise en équivalence)					
Autres participations		129 598	8 619	120 980	116 539
Créances rattachées à des participations		22 395		22 395	15 972
Autres titres immobilisés					
Prêts					
Autres immobilisations financières		2 118		2 118	2 102
ACTIF IMMOBILISE	(II)	178 833	18 769	160 064	149 540
Stocks en encours		861	40	821	754
Matières premières, approvisionnements		288	40	248	192
En-cours de production de biens					
En-cours de production de services	2				
Produits intermédiaires et finis		573		573	562
Marchandises					
Avances et acomptes versés sur commandes		600		600	435
Créances		192 231	2 311	189 920	166 532
Clients et comptes rattachés (3)		156 342	1 710	154 632	132 737
Autres créances (3)	3	35 890	602	35 288	33 795
Capital souscrit et appelé, non versé					
Divers		29 459		29 459	34 342
V.M.P. (dont actions propres...)		12 170		12 170	23 170
Disponibilités	4	17 288		17 288	11 172
ACTIF CIRCULANT	(III)	223 151	2 352	220 799	202 063
Charges constatées d'avance	(IV)	500		500	408
Charges à répartir sur plusieurs exercices	(V)				
Primes de remboursement d'obligations	(VI)				
Ecart de conversion actif	(VII)				
TOTAL DE L'ACTIF (I à VII)		402 484	21 121	381 364	352 011

BILAN PASSIF

(en K€)		Annexe	31/12/2016	31/12/2015
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			116 000	110 000
Report à nouveau			1 273	1 315
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)			11 669	10 341
Subventions d'investissement				
Provisions réglementées			283	300
CAPITAUX PROPRES	(I)	6	137 352	130 082
Produit des émissions de titres participatifs				
Avances conditionnées				
AUTRES FONDS PROPRES	(II)			
Provisions pour risques			4 049	3 901
Provisions pour charges			137	125
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	(III)	7	4 187	4 026
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (5)			24 441	29 554
Emprunts et dettes financières divers			4 856	4 832
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			115 260	100 862
Dettes fournisseurs et comptes rattachés			50 730	45 306
Dettes fiscales et sociales			41 241	36 154
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			3 076	576
Autres dettes			222	620
Produits constatés d'avance (4)				
DETTES	(IV)	8	239 825	217 903
Ecart de conversion passif	(V)			
TOTAL DU PASSIF (I à V)			381 364	352 011

RENVois

(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			222 441	198 020
(5) Dont concours bancaires courants, soldes créditeurs de banques et CCP			11	21

COMPTE DE RESULTAT

(en K€)	Annexe	31/12/2016	31/12/2015
Nombre de mois de la période		12	12
PRODUITS D'EXPLOITATION	(I)	266 123	236 607
Ventes de marchandises			
Production vendue biens		261 249	230 990
Production vendue services		2 550	2 592
CHIFFRE D'AFFAIRES NET		263 799	233 582
Production stockée		10	212
Production immobilisée		94	322
Subventions d'exploitation			
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges (9)		2 217	2 490
Autres produits (1) (11)		2	
CHARGES D'EXPLOITATION	(II)	260 619	235 869
Achat de marchandises (y compris de douane)			
Variation de stocks (marchandises)			
Achat de matières premières et autres approvisionnements (y compris droit douane)		55 668	46 482
Variation de stocks (matières premières et approvisionnements)		-96	29
Autres achats et charges externes (3) (6bis)		161 400	148 367
Impôts, taxes et versements assimilés		2 300	2 156
Salaires et traitements		24 427	22 744
Charges sociales (10)		13 489	12 794
Dotations aux amortissements sur immobilisations		1 349	1 369
Dotations aux provisions sur immobilisations			
Dotations aux provisions sur actif circulant		509	470
Dotations aux provisions pour risques et charges		1 544	1 429
Autres charges (12)		28	28
RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)		5 504	738
Bénéfice attribué ou perte transférée	(III)		
Perte supportée ou bénéfice transféré	(IV)		
PRODUITS FINANCIERS	(V)	9	10 877
Produits financiers de participations (5)		7 858	9 279
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (5)			
Autres intérêts et produits assimilés (5)		1 356	1 558
Reprises sur provisions et transferts de charges			39
Différences positives de change			
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			
CHARGES FINANCIERES	(VI)	10	1 460
Dotations financières aux amortissements et provisions		608	899
Intérêts et charges assimilées (6)		435	560
Différences négatives de change			
Charges nettes sur cession de valeurs mobilières de placement			
RESULTAT FINANCIER (V-VI)		8 171	9 417
RESULTAT COURANT AVANT IMPÔT (I-II+III-IV+V-VI)		13 675	10 155

COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE (Suite)

PRODUITS EXCEPTIONNELS	(VII)	11	119	1 195
Produits exceptionnels sur opérations de gestion				
Produits exceptionnels sur opérations en capital			4	1 147
Reprises sur provisions et transferts de charges			114	49
CHARGES EXCEPTIONNELLES	(VIII)	12	517	1 401
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion			371	200
Charges exceptionnelles sur opération en capital			48	967
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions			98	235
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)			-399	-205
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise	(IX)		137	
Impôts sur les bénéfices	(X)	13	1 470	-391
TOTAL DES PRODUITS (I+III+V+VII)			275 456	248 679
TOTAL DES CHARGES (II+IV+VI+VIII+IX+X)			263 787	238 338
BENEFICE OU PERTE (total des produits - total des charges)			11 669	10 341

RENOIS

(1)	Dont produits nets partiels sur opérations à long terme			
(2)	Dont - Produits de locations immobilières			
	- Produits d'exploitation afférents à des exercices antérieurs			
(3)	Dont - Crédit-bail mobilier			
	- Crédit-bail immobilier			
(4)	Dont charges d'exploitation afférentes à des exercices antérieurs			
(5)	Dont produits concernant les entreprises liées	8 060		9 464
(6)	Dont intérêts concernant les entreprises liées	73		75
(6bis)	Dont dons faits aux organismes d'intérêt général (art. 238 bis du C.G.I.)	2		4
(9)	Dont transfert des charges	573		318
(10)	Dont cotisations personnelles de l'exploitant (13)			
(11)	Dont redevances pour concessions de brevets, de licences (produits)			
(12)	Dont redevances pour concessions de brevets, de licences (charges)			
(13)	Dont primes et cotisations complém. Personnelles			
	obligatoires :			
	facultatives :			

2. ANNEXES DES COMPTES INDIVIDUELS

FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

Un exercice 2016 marqué par la reprise des ventes en 2015

Le chiffre d'affaires de l'exercice 2016 de MAISONS FRANCE CONFORT S.A. s'établit à 263,8 M€ en hausse de 12,9%.

La hausse constatée du chiffre d'affaires provient de la croissance des prises de commandes observée sur l'année 2015.

Cette progression du chiffre d'affaires permet un meilleur niveau de rentabilité, le résultat d'exploitation progressant de 738 K€ à 5 504 K€. Le résultat courant avant impôt s'inscrit quant à lui à 13 675 K€ contre 10 155 K€ sur l'exercice précédent. Il en ressort un résultat net de 11 669 K€ contre 10 341 K€ l'an passé.

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 2016-07 du 4 novembre 2016 modifiant le règlement ANC 2014-03.

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 Keuros.

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'établ., de recherche et de développement				
Autres postes d'immobilisations incorporelles	2 488	30	110	2 407
Immobilisations incorporelles	2 488	30	110	2 407
Terrains	2 904		11	2 893
Constructions	11 295		124	11 171
Installations techniques, matériel et outillage industriels	270	11	1	280
Autres immobilisations corporelles				
. instal, agencements, aménagements divers	4 492	579	53	5 019
. matériel de transport	14	2		16
. matériel de bureau	2 669	350	419	2 600
Immobilisations en cours	266	535	465	336
Immobilisations corporelles	21 910	1 477	1 072	22 315
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations	124 550	5 049		129 599
Autres titres immobilisés				
Créances rattachées à des participations	15 972	6 423		22 395
Prêts et autres immobilisations financières	2 102	44	28	2 118
Immobilisations financières	142 623	11 516	28	154 111
TOTAL GENERAL	167 021	13 022	1 210	178 833

Mouvements des amortissements

(K€)	Amort. début d'exercice	Mouvements de l'exercice		Amort. fin d'exercice
		Dotations	Diminutions	
Frais d'établ., de recherche et de développement				
Autres postes d'immobilisations incorporelles	573	135	97	612
Immobilisations incorporelles	573	135	97	612
Terrains	105		11	94
Constructions	3 235	303	102	3 436
Installations techniques, matériel et outillage industriels	252	11	1	262
Autres immobilisations corporelles				
. instal, agencements, aménagements divers	3 181	600	45	3 737
. matériel de transport	14	0		14
. matériel de bureau	2 068	300	415	1 953
Immobilisations corporelles	8 856	1 214	573	9 497
TOTAL GENERAL	9 429	1 349	670	10 109

Immobilisations incorporelles

Au 31 décembre 2016, 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
			Château Arnoux	2
			Alençon	30
TOTAL FONDS DE COMMERCE / MARQUES		1 179	TOTAL DROITS AU BAIL	320

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 2016.

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 8,1 %.

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 2016. 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	508
Augmentation du taux d'actualisation de 1 point	536
Combinaison des deux scénarii	1 535

Les acquisitions de titres réalisées à ce jour, hors Camif Habitat, Partout et Ytem, ont été principalement réalisées à prix ferme et définitif. Ces acquisitions prévoient néanmoins une garantie de passif. Aucune garantie de passif n'a été activée à ce jour. Concernant Camif Habitat, un premier complément de prix a été versé en 2016 et un solde pourra être versé en 2021 dans le cas où les conditions de ce complément de prix se réaliseraient. Une dotation pour dépréciation des titres de la société Foncière Résidences d'un montant total de 608 K€ a été comptabilisée pour tenir compte de la quote-part de situation nette grevée par un résultat 2016 déficitaire. La dépréciation totale des titres de cette société s'élève à 8 619 K€.

Détail des filiales et participations

(K€)	Capital	Capitaux propres autres que capital et résultat	Quote-part de capital détenue	Valeur brute comptable des titres détenus	Valeur nette comptable des titres détenus	Prêts et avances consentis non remboursés	Cautions et avals fournis	CA HT du dernier exercice	Résultat du dernier exercice	Dividendes encaissés au cours de l'exercice
<i>Filiales détenues à plus de 50%</i>										
AZUR ET CONSTRUCTIONS	120	2 110	100,00	3 800	3 800	214		8 829	346	68
CONSTRUCTION IDEALE DEMEURE	500	2 096	100,00	3 735	3 735	1		10 397	541	303
FONCIERE RESIDENCES	9 000	-8 011	100,00	8 999	381	6 324		2 414	-608	0
GHPA	371	784	100,00	1 616	1 616	0		8 536	134	0
MAISONS BERVAL	600	1 192	100,00	2 528	2 528	78		10 092	543	213
MAISONS DE L'AVENIR	600	1 769	99,97	3 659	3 659	0		6 513	200	0
MAISONS DE LA COTE ATLANTIQUE	500	3 244	100,00	15 274	15 274	0		31 583	1 875	1 450
MAISONS HORIZON	50	2 070	100,00	2 475	2 475	454		15 792	795	291
MAISONS MARCEL MILLOT	40	1 932	100,00	3 909	3 909	100	15	7 480	186	25
MJB	180	2 621	100,00	4 100	4 100	0		5 438	368	446
MJB18	300	464	100,00	300	300	0		3 230	229	234
MOREL CONSTRUCTIONS	67	-299	100,00	4 692	4 692	285		3 754	9	0
OC RESIDENCES	600	3 806	100,00	3 812	3 812	0		25 256	1 747	1 211
PCA MAISONS	550	1 677	100,00	7 294	7 294	0		11 145	888	224
CTMI	120	509	100,00	1 551	1 551	177		12 169	197	0
MAISONS EVOLUTION	664	-331	100,00	2 196	2 196	0		7 719	-311	0
LES BASTIDES	40	946	100,00	2 000	2 000	0		5 175	306	162
MAISONS JAMBERT	302	1 776	100,00	5 002	5 002	0	134	7 698	-178	0
MAISONS LES NATURELLES	376	1 092	100,00	3 490	3 490	0		9 333	167	185
LOGIS DU MARAIS POITEVIN	1 500	-1 296	100,00	3 098	3 098	1 091		5 532	-356	0
MAISONS DE STEPHANIE	400	1 770	100,00	6 584	6 584	0		6 896	310	32
RENOVERT	397	665	100,00	1 360	1 360	0		311	191	0
BATISOFT AQUITAINE	50	138	100,00	52	52	0		9 061	465	231
MAISONS DE L'AVENIR 35	38	521	100,00	414	414	5		5 680	80	223
MAISONS DE L'AVENIR 44	38	413	100,00	373	373	1		6 468	192	129
MAISONS DE L'AVENIR 56	38	1	100,00	324	324	1		3 781	-170	0
MAISONS CHARENTE ATLANTIQUE	100	336	100,00	285	285	0		6 568	242	218
MCA24	100	-869	100,00	282	282	0		3 945	-354	0
MCA40	100	255	100,00	144	144	0		11 497	518	403
MODERNIUM	1	-5	51,00	0	0	373		0	-15	0
EXTRACO CREATION	150	5 283	100,00	10 046	10 046	0		27 627	650	615
BERMAX CONSTRUCTION	1 000	1 145	100,00	3 834	3 834	0		14 868	169	535
MAINE CONSTRUCTION	38	323	100,00	2 686	2 686	730		8 346	-598	0
MAISONS PARTOUT	229	1 191	100,00	3 517	3 517	0		9 531	689	298
CAMIF HABITAT	1 500	520	100,00	9 293	9 293	784		31 832	646	0
YTEM AMENAGEMENT	80	651	60,00	1 837	1 837	179		2 252	266	61
CMP	10	605	100,00	3 972	3 972	0		3 458	-58	0
CLEMENT CONSTRUCTIONS	50	944	100,00	973	973	0		2 402	181	63
MAISONS OPEN CHARENTES	50	-75	100,00	50	50	135		307	-66	0
MFC Services	30	11	100,00	30	30	12		55	7	41
GMFC	1	-5	100,00	1	1	0		1 382	41	0
TOTAL	20 880	31 968		129 585	120 967	10 944	149	354 350	10 462	7 658
<i>Participations détenues entre 10 et 50%</i>										
LE CARRÉ DES VIGNES	1	0	50,00	1	1	2 428		0	-3	0
GEPHIMO	50	477	49,80	6	6	470		0	0	0
MS PROMOTION	10	224	50,00	5	5	0		0	200	200
INNOVIO	10	-80	50,00	0	0	979		0	-24	0
LES JARDINS D'AURELIEN	1	-140	50,00	0	0	1 658		0	0	0
VENCE AZUR	1	-43	50,00	0	0	1 434		3 254	-95	0
CLOS CECILE	1	-35	50,00	1	1	2 742		0	-60	0
LA GARONNETTE	3	-14	33,33	1	1	277		0	-34	0
TOTAL	77	389		13	13	9 989	0	3 254	-15	200

Eléments concernant les entreprises liées et les participations

(K€)	Montant concernant les entreprises	
	Liées	avec lesquelles la société a un lien de participation
Avances et acomptes sur immobilisations		
Participations	120 967	13
Créances rattachées à des participations	10 944	9 989
Prêts		
Avances et acomptes versés sur commandes (actif circulant)		
Créances clients et comptes rattachés	471	
Autres créances		
Capital souscrit appelé non versé		
Total actif	132 381	10 002
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédits		
Emprunts et dettes financières divers	4 097	
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 338	
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	3 076	
Autres dettes		
Total passif	8 511	
Produits de participation	7 658	
Autres produits financiers	357	128
Total produits	8 015	128
Charges financières	681	
Total charges	681	

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 31/12/2016 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 31/12/2016	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	1 089	51
Programme de rachat d'actions - Titres	60 000	1 462
TOTAL	89 652	1 645

Détail des mouvements sur l'exercice 2016	Achats (nb titres)	Ventes (nb titres)
Actions propres - souscrites lors de l'introduction en Bourse de la société		
Contrat de liquidité - Titres	34 559	35 184
Programme de rachat d'actions - Titres		
TOTAL	34 559	35 184

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€)	31/12/2015	Dotations	Reprises	31/12/2016
Dépréciation stocks de produits finis	6	34		40
TOTAL DEPRECIATION STOCKS	6	34	0	40

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 31/12/2016 :

(K€)	31/12/2016
Créances sur clients facturés	7 781
Factures à établir	329
Créances sur travaux non facturables	148 232
POSTE CLIENTS (BRUT)	156 342
Provisions pour dépréciation des comptes clients	1 710
POSTE CLIENTS (NET)	154 632

Les avances et acomptes reçus concernant les chantiers en cours s'élèvent à 113 577 K€ soit un poste clients sur travaux non facturables net d'acomptes de 34 654 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€)	31/12/2015	Dotations	Reprises	31/12/2016
Dépréciation des comptes clients	1 539	431	260	1 710
Dépréciation des autres comptes de tiers	558	44		602
TOTAL DEPRECIATION COMPTES DE TIERS	2 096	475	260	2 311

Echéance des créances

Etat des créances	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'un an
Créances rattachées à des participations	22 395	22 395	
Prêts			
Autres immobilisations financières	2 118	2 118	
Clients douteux ou litigieux			
Autres créances clients	156 342	156 342	
Personnel et comptes rattachés	2 040	2 040	
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	90	90	
Impôts sur les bénéfices			
Taxe sur la valeur ajoutée	25 440	25 440	
Autres impôts, taxes et versements assimilés			
Divers			
Groupe et associés			
Débiteurs divers	8 319	8 319	
Charges constatées d'avance	500	500	
Totaux	217 244	217 244	

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 31/12/2016 se détaille comme suit :

(K€)	31/12/2016
SICAV monétaires / Certificats de dépôt	12 166
Autres valeurs mobilières	4
TOTAL VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENTS	12 170

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	500		
Total	500		

Note 6 - Capitaux propres

Composition du capital social

Désignation	Nombre	Valeur unitaire	Total (K€)
Au début de l'exercice	6 937 593	0,18	1 250
Emises dans l'exercice			
Remboursées dans l'exercice			
A la fin de l'exercice	6 937 593	0,18	1 250
Augmentation de capital par incorporation de réserves			
Réduction de capital par prélèvement sur les réserves			

Tableau de variation des capitaux propres

(K€)	Capital	Primes et réserves	Ecarts de conv. réeval.	Prov. règlement. Sub. invest.	Report à nouveau	Résultat	Total Capitaux Propres
Solde au 31 décembre 2015	1 250	116 877	-	300	1 315	10 341	130 082
Dividendes ou intérêts aux parts sociales versés au titre de 2015					57	-4 440	-4 383
Variation de capital							-
Variation des primes et réserves							-
Affectation du résultat social 2015		6 000			-99	-5 901	0
Report à nouveau débiteur							-
Résultat de l'exercice 2016						11 669	11 669
Autres variations				-17			-17
Solde au 31 décembre 2016	1 250	122 877	-	284	1 273	11 669	137 352

Note 7 - Provisions pour risques et charges

L'évolution du poste se décompose comme suit :

(K€)	Solde 31/12/2015	Dotations	Reprises utilisées	Reprises non utilis.	Solde 31/12/2016
Provisions pour litiges, contentieux	2 632	911	491	436	2 617
Provisions pour S.A.V.	1 269	622	458		1 433
Provisions pour pensions et obligations similaires	125	12			137
Autres provisions pour charges	0				0
TOTAL	4 026	1 544	949	436	4 187

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 31/12/2016, le passif relatif à ces gratifications s'élève à 137 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		
	31	31		
		A plus d'un an à l'origine	13 223	948
Emprunts et dettes financières divers (1)	748	748		
Fournisseurs et comptes rattachés	50 730	50 730		
Personnel et comptes rattachés	4 269	4 132	137	
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	3 243	3 243		
Impôts sur les bénéfices	607	607		
Taxe sur la valeur ajoutée	31 783	31 783		
Obligations cautionnées				
Autres impôts, taxes et assimilés	1 337	1 337		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	3 076		3 076	
Groupe et associés (2)	4 108	4 108		
Autres dettes	115 482	115 482		
Dettes représentatives de titres empruntés				
Produits constatés d'avance				
Totaux	239 825	222 441	16 436	948
(1) Emprunts souscrits en cours d'exercice	4 900	(2) Montant des divers emprunts et dettes contractés auprès des associés physiques		
(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice	9 989			

Note 9 - Produits financiers

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

(K€)	31/12/2016
Dividendes	7 858
Produits financiers groupe	485
Produits de placements	3
Escomptes obtenus	868
Reprise de provisions	
TOTAL	9 215

Note 10 – Charges financières

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

(K€)	31/12/2016
Intérêts sur emprunts	306
Intérêts sur participation	40
Rémunération comptes courants Groupe	73
Agios bancaires	8
Dotation dépréciation actifs financiers	608
Divers	9
TOTAL	1 044

Note 11 – Produits exceptionnels

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

(K€)	31/12/2016
Produits sur cession éléments actif	4
Amortissements dérogatoires	114
TOTAL	119

Note 12 – Charges exceptionnelles

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

(K€)	31/12/2016
VNC éléments actif cédés	48
Pénalités sur marchés	371
Amendes et pénalités	0
Dotations aux amortissements	
Amortissements dérogatoires	98
Divers	
TOTAL	517

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	13 675	1 608		12 068
Résultat exceptionnel et participation des salariés aux fruits de l'expansion	-535	-137		-398
Résultat comptable	13 140	1 470		11 669

L'évaluation de l'impact financier lié au contrôle fiscal en cours au sein la société Maisons de la Côte Atlantique a été comptabilisé au poste Impôt sur les bénéfices pour un montant de 189 K€.

Accroissement ou allègement de la charge fiscale future

(K€)	Base	Taux	Montant
<i>Allègements futurs</i>			
Frais d'acquisition sur titres	38	34,43%	13
Participation des salariés	137	34,43%	47
Organic	422	34,43%	145
Total allègements futurs	597	34,43%	206
<i>Accroissements futurs</i>			
Néant			
Total accroissements futurs		34,43%	
Allègement net futur	597	34,43%	206

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

Il a été comptabilisé dans le poste Impôt sur les bénéfices un montant de 971 K€ au titre du CICE pour l'exercice 2016.

Ce CICE a permis en 2016 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 1,5 million d'euros, notamment pour compléter ou renouveler ses pavillons d'exposition, véritables vitrines du savoir-faire de la société. Par ailleurs, Maisons France Confort poursuit ses investissements 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 2016 s'élève à 349 K€ et se décompose comme suit :

Rémunération	:	347 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	59
Fournisseurs, fact. non parvenues	15 197
Clients, avoirs à établir	194
Salariés, charges à payer	2 418
Org. sociaux, charges à payer	986
Etat, charges à payer	1 317
Total des charges à payer	20 170

Détail des produits à recevoir

Etat des produits à recevoir	Montant brut (K€)
Intérêts à recevoir	75
Clients, factures à établir	148 561
Fournisseurs, avoirs à recevoir	3 635
Salariés, produits à recevoir	10
Org. Sociaux, produits à recevoir	90
Divers produits à recevoir	87
Total des produits à recevoir	152 457

Engagements donnés

Désignation	Engagement (K€)
Garantie sur emprunt société Maisons Marcel Millot S.A.S.	15
Garantie sur emprunt société Jambert S.A.S.	134
Garanties données pour respect d'engagements	1 308
Total	1 457

Engagements reçus

Désignation	Engagement (K€)
Garantie de paiement des sous-traitants	20 010
Garanties reçues pour respect d'engagements	1 308
Retour à meilleure fortune Abandon Filiale LMP	873
Total	22 191

Engagements de soutien financier des filiales : LMP, Maine Construction, Morel Constructions et Maisons de l'Avenir Morbihan.

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 31/12/2016 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 : 1,90 %

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 : 46 % (Employés / Cadres) - 30 % (VRP)

Le calcul de l'engagement au 31/12/2016 s'élève à 962 K€uros. L'évaluation des fonds versés à un organisme externe s'élève au 31/12/2016 à 302 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 31/12/2016
Ouvriers - ETAM	407
VRP	197
Cadre	62
Total	666

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 8 mars 2017, Maisons France Confort S.A. a procédé à une prise de participation majoritaire (51%) dans le Groupe L'Atelier des Compagnons basé à Saint-Ouen (93).

Le Groupe L'Atelier des Compagnons intervient principalement sur le segment de la rénovation BtoB, avec une large palette de chantiers allant de la réhabilitation à la maintenance, incluant le génie climatique et le traitement des façades. Cette acquisition vient parfaitement compléter les savoir-faire et le positionnement des activités Rénovert, Camif Habitat et Illico Travaux, orientées sur la rénovation BtoC.

Très présent et fortement reconnu en Ile-de-France, le Groupe L'Atelier des Compagnons a réalisé en 2016 un chiffre d'affaires de près de 50 M€. La société emploie aujourd'hui 200 collaborateurs.

3. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES INDIVIDUELS POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2016

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2016, 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 2016 s'élèvent à 120 980 K€, sont évalués à leur coût d'acquisition et dépréciés sur la base des modalités décrites dans la note 1 de l'annexe.

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes individuels pour l'exercice clos le 31 décembre 2016

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.

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.

Les Commissaires aux Comptes

Paris La Défense, le 28 avril 2017

Saint-Herblain, le 28 avril 2017

KPMG Audit IS

Deloitte & Associés

Christian de BRIANSON
Associé

Béatrice de BLAUWE
Associée

Anne BLANCHE
Associée

1. RENSEIGNEMENTS GENERAUX CONCERNANT LA SOCIETE ET SON CAPITAL	114
2. ACTIONNARIAT / BOURSE	117
2.1. Répartition du capital et des droits de vote au 28 février 2016	117
2.2. Evolution de l'actionnariat en pourcentage sur trois ans	117
2.3. Pactes et conventions d'actionnaires	117
2.4. Marché du titre	118
2.5. Dividendes sur 5 ans	118
3. RESOLUTIONS PROPOSEES A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 19 MAI 2016	119
3.1. Résolutions en matière ordinaire	119
3.2. Résolutions à caractère extraordinaire	122
4. RESPONSABLES DE L'INFORMATION	123
4.1. Information et relations investisseurs	123
4.2. Agenda de communication pour l'année 2016	123
5. INFORMATIONS INCLUSES PAR REFERENCE	123

1. RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX CONCERNANT LA SOCIÉTÉ 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^{er} mai 2068, sauf cas de prorogation ou de dissolution anticipée décidée par l'Assemblée Générale Extraordinaire.

Objet social (article 3 des statuts)

La Société a pour objet :

- le commerce de tous matériaux de construction,
- la conception, la commercialisation, la fabrication, l'exécution de tous corps d'état, la coordination, la maîtrise d'œuvre de maisons individuelles en diffus, promotion ou vente en l'état futur d'achèvement ; ainsi que tous bâtiments en général,
- l'achat, l'aménagement, la rénovation et la revente de tous terrains et immeubles,
- la prestation de services et l'activité de conseils en informatique, l'exploitation de sites en réseau liée aux activités précitées,
- et généralement, toutes opérations commerciales, industrielles et financières, mobilières et immobilières se rattachant même indirectement au dit objet et pouvant contribuer à son développement, le tout dans la mesure où les dispositions légales en vigueur peuvent le permettre.

Registre du commerce et des sociétés

095 720 314 RCS ALENCON

Code NAF

4120A

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

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

Exercice social (article 17 des statuts)

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

Franchissement des seuils

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

Répartition statutaire des bénéfices (article 18 des statuts)

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

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

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

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

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

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

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

Titres au porteur identifiables (article 9 des statuts)

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

Assemblées générales

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

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

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

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

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

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

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

Droits de vote double

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

Capital social

Le capital de la Société s'élève à 1 250 000 € divisé en 6 937 593 actions ordinaires entièrement libérées. Le nombre total de droits de vote au 31 décembre 2016 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 19 mai 2016 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 e.

Options de souscription

Néant.

Autres titres donnant accès au capital

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

Actions nécessaires pour modifier les droits des actionnaires

Toute modification des statuts doit être décidée ou autorisée par l'Assemblée générale des actionnaires statuant aux conditions de quorum et de majorité requises par les dispositions légales ou réglementaires en vigueur pour les Assemblées générales extraordinaires.

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

Date	Nature de l'opération	Valeur nominale	Augmentation du capital	Prime d'émission et d'apport	Nombre de titres émis	Montant cumulé du capital social	Nombre d'actions
Montant exprimés en Francs							
27/11/78	Transformation de la société	250				900 000	3 600
08/04/81	Incorporation	250	600 000		2 400	1 500 000	6 000
08/04/81	Augmentation de capital en numéraire	250	1 000 000		4 000	2 500 000	10 000
07/11/94	Incorporation	250	2 500 000		10 000	5 000 000	20 000
07/11/94	Augmentation de capital en numéraire	250	666 750	333 375	2 667	5 666 750	22 667
07/12/98	Conversion d'OC*		500 000	500 000	2 000	6 166 750	24 667
21/04/00	Augmentation de capital par prélèvement sur la prime d'émission		392 820	-392 820		6 559 570	24 667
Montant exprimés en Euros							
21/04/00	Conversion en Euros (suppression de la référence à la valeur nominale)				1 825 358	1 000 000	1 850 025
21/04/00	Augmentation de capital (Introduction)		250 000	7 381 349	462 506	1 250 000	2 312 531
15/07/05	Division par 3 du nominal de l'action				4 625 062	1 250 000	6 937 593

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

2. ACTIONNARIAT / BOURSE

2.1. Répartition du capital et des droits de vote au 29 février 2017

La répartition du capital de la société MAISONS FRANCE CONFORT, à la date du 29 février 2017, 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 ^{**}	29 666	0,43	29 666	0,43	
Public & divers	3 090 231	44,54	3 090 231	45,13	
Autodétention	90 392	1,30		0,00	
TOTAL	6 937 593	100,00	6 847 201	100,00	

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

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

A la connaissance de la société, aucun actionnaire autre que ceux mentionnés ci-dessus ne détient plus de 5 % du capital ou des droits de vote et il n'existe pas de pacte d'actionnaires autre que celui désigné au point 2.3.

- Plan d'options : La société n'a pas mis en œuvre de plan d'options.

- Titre de capital potentiel : Néant.

	% actions	% droits de vote
Organes d'administration	1,68	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	31/12/2014		31/12/2015		31/12/2016	
	Actions	Droits de vote	Actions	Droits de vote	Actions	Droits de vote
MFC PROU-INVESTISSEMENTS	50,68%	51,34%	50,68%	51,34%	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	0,73%	0,74%	0,64%	0,64%	0,43%	0,43%
Public & divers	44,25%	44,83%	44,35%	44,93%	44,56%	45,14%
Autodétention	1,29%	0,00%	1,29%	0,00%	1,29%	0,00%
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

2.3. Pactes et conventions d'actionnaires

Certains actionnaires de la société MAISONS FRANCE CONFORT ont signé en date des 14 et 15 mars 2017, un pacte d'actionnaires contenant engagement collectif de conservation de titres conformément aux articles 787 B et 885 I Bis du Code Général des Impôts, aux termes duquel ils se sont engagés à conserver collectivement 3.590.910 actions représentant ainsi 51,76 % des droits financiers et 52,43 % des droits de vote.

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. Il sera ensuite prorogé tacitement d'année en année.

Cet engagement collectif de conservation des titres a été conclu entre :

- Monsieur Patrick VANDROMME (111 504 actions),
- Monsieur Philippe VANDROMME (6 actions),
- Indivision successorale Patrick et Philippe VANDROMME (3 600 actions)
- Et la société MFC Prou Investissements (3 475 800 actions).

2.4. Marché du titre

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

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

	Nombre de titres échangés	Cours Extrêmes (€)		Capitaux échangés €
		Plus hauts	Plus bas	
Années				
2000	217 647	5,50	3,86	1 055 575
2001	525 627	5,80	3,60	2 588 222
2002	972 747	7,33	4,17	5 577 995
2003	1 150 704	11,76	4,50	9 710 222
2004	3 063 141	23,26	9,95	48 917 433
2005	2 839 369	47,25	22,40	96 734 060
2006	2 261 867	63,00	42,50	117 851 594
2007	2 615 615	69,64	42,64	158 139 228
2008	2 021 536	46,91	11,61	56 191 370
2009	1 717 440	30,00	11,41	38 267 106
2010	1 829 338	35,00	24,76	55 218 145
2011	1 891 171	39,30	16,57	52 424 262
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
2015	887 068	42,45	28,51	32 143 579
2016	1 173 791	48,82	37,10	50 948 156
Mois				
01 - 2016	92 238	42,20	37,60	3 673 203
02 - 2016	55 936	41,20	37,10	2 170 289
03 - 2016	43 039	44,00	40,00	1 806 544
04 - 2016	34 989	43,20	40,87	1 471 345
05 - 2016	116 728	43,40	39,65	4 827 816
06 - 2016	75 397	43,91	39,36	3 138 316
07 - 2016	117 076	44,20	39,80	4 957 394
08 - 2016	136 309	46,00	43,02	6 067 385
09 - 2016	220 339	47,95	43,15	9 770 801
10 - 2016	88 953	48,82	46,68	4 242 704
11 - 2016	92 163	48,00	43,60	4 233 918
12 - 2016	100 624	47,50	44,81	4 588 441
01 - 2017	109 778	52,20	45,80	5 254 981
02 - 2017	83 290	52,45	49,00	4 289 453
03 - 2017	127 470	56,00	49,05	6 779 860

2.5. Dividendes sur 5 ans

Exercice clos le	Montant net total distribué (€)	Dividende net	Avoir fiscal
31 décembre 2016	6 937 593,00 ⁽¹⁾	1,00	
31 décembre 2015	4 440 059,52	0,64	
31 décembre 2014	4 509 435,45	0,65	
31 décembre 2013	6 937 593,00	1,00	
31 décembre 2012	7 284 472,65	1,05	

⁽¹⁾ Dividende proposé à l'Assemblée Générale du 23 mai 2017

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 23 MAI 2017

3.1. Résolutions en matière ordinaire

Première résolution - Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2016 - Approbation des dépenses et charges non déductibles fiscalement

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 2016, approuve, tels qu'ils ont été présentés, les comptes annuels arrêtés à cette date se soldant par un bénéfice de 11 669 433,14 euros.

L'Assemblée Générale approuve spécialement le montant global, s'élevant à 19 887 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 2016

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 2016, approuve ces comptes tels qu'ils ont été présentés se soldant par un bénéfice (part du groupe) de 14 966 303 euros.

Troisième 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 2016 suivante :

Origine :

Bénéfice de l'exercice	11 669 433,14 e
Report à nouveau	1 272 712,02 e

Affectation :

Aux actionnaires, à titre de dividende	6 937 593,00 e	
A la réserve ordinaire	5 000 000,00 e	
Au report à nouveau	1 004 552,16 e	
Totaux	12 942 145,16 e	12 942 145,16 e

L'Assemblée Générale constate que le dividende global brut revenant à chaque action est fixé à 1 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 6 juin 2017.

Le paiement des dividendes sera effectué le 8 juin 2017.

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	
2013	6 937 593,00 e * (1,00 e par action)	Néant	Néant
2014	4 509 435,45 e * (0,65 e par action)	Néant	Néant
2015	4 440 059,52 e * (0,64 e par action)	Néant	Néant

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

Quatrième résolution - Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés - Constat de l'absence de convention nouvelle

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport spécial des commissaires aux comptes mentionnant l'absence de convention nouvelle de la nature de celles visées aux articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce, en prend acte purement et simplement.

Cinquième résolution – Renouvellement de KPMG AUDIT IS aux fonctions de commissaire aux comptes titulaire

Sur proposition du Conseil d'administration, l'Assemblée Générale renouvelle KPMG AUDIT IS (512 802 653), dont le mandat arrive à échéance à l'issue de la présente Assemblée, aux fonctions de commissaire aux comptes titulaire pour une durée de six exercices soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale ordinaire annuelle à tenir dans l'année 2023 et appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

KPMG AUDIT IS a, dans la société et les sociétés qu'elle contrôle au sens de l'article L. 233-16 du Code de commerce, vérifié au cours des deux derniers exercices les opérations d'apport ou de fusion suivantes :

- opération de fusion simplifiée entre la société ITI (529 220 030), absorbante, et ITPC (523 695 153), absorbée, au 31 décembre 2016 avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2016,
- opération de fusion entre la société ITF (429 804 818), absorbante, et ITI (529 220 030), absorbée, au 31 décembre 2016 avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2016.

Ces vérifications ne font pas obstacle au renouvellement du mandat de commissaire aux comptes.

Sixième résolution – non-renouvellement et non remplacement de KPMG AUDIT ID aux fonctions de commissaire aux comptes suppléant

Sur proposition du Conseil d'administration, l'Assemblée Générale décide de ne pas renouveler et de ne pas remplacer KPMG AUDIT ID (512 802 489), dont le mandat arrive à échéance à l'issue de la présente Assemblée, aux fonctions de commissaire aux comptes suppléant conformément aux dispositions de l'article L 823-1 alinéa 2 du Code de commerce.

Septième résolution – Ratification de la nomination provisoire de Monsieur Pierre FOUCRY en qualité d'administrateur

L'Assemblée Générale ratifie la nomination, faite à titre provisoire par le Conseil d'Administration lors de sa réunion du 20 septembre 2016, aux fonctions d'administrateur de Monsieur Pierre FOUCRY demeurant 18 avenue du Colonel Bonnet à Paris (75016), en remplacement de Madame Marguerite BERARD ANDRIEU en raison de sa démission.

En conséquence, Monsieur Pierre FOUCRY exercera ses fonctions pour la durée du mandat de son prédécesseur restant à courir, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée tenue ce jour appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

Huitième résolution – Renouvellement de Monsieur Pierre FOUCRY en qualité d'administrateur

L'Assemblée Générale décide de renouveler Monsieur Pierre FOUCRY en qualité d'administrateur, pour une durée de quatre années, venant à expiration à l'issue de l'Assemblée tenue dans l'année 2021 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

Neuvième résolution – Renouvellement de Madame Sophie PARTURLE GUESNEROT en qualité d'administrateur

L'Assemblée Générale décide de renouveler Madame Sophie PARTURLE GUESNEROT en qualité d'administrateur, pour une durée de quatre années, venant à expiration à l'issue de l'Assemblée tenue dans l'année 2021 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

Dixième résolution – Renouvellement de BPCE en qualité d'administrateur

L'Assemblée Générale décide de renouveler la société BPCE, représentée par Monsieur Olivier COLONNA D'ISTRIA, en qualité d'administrateur, pour une durée de quatre années, venant à expiration à l'issue de l'Assemblée tenue dans l'année 2021 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

Onzième résolution – Nomination de Madame Maelenn NATRAL en remplacement de Monsieur Christian LOUIS VICTOR en qualité d'administrateur

L'Assemblée Générale décide de nommer Madame Maelenn NATRAL, demeurant 7 rue Alain Chartier à Paris (75015), en remplacement de Monsieur Christian LOUIS VICTOR, en qualité d'administrateur, pour une durée de quatre années, venant à expiration à l'issue de l'Assemblée tenue dans l'année 2021 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

Douzième résolution – Nomination de Madame Véronique DI BENEDETTO en remplacement de Madame Gilberte DUC en qualité d'administrateur

L'Assemblée Générale décide de nommer Madame Véronique DI BENEDETTO, demeurant 86 rue de Miromesnil à Paris (75008), en remplacement de Madame Gilberte DUC, en qualité d'administrateur, pour la durée restant à courir de Madame Gilberte DUC, venant à expiration à l'issue de l'Assemblée tenue dans l'année 2018 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

Treizième résolution – Montant des jetons de présence alloués aux membres du Conseil

L'Assemblée Générale décide de porter le montant global annuel des jetons de présence à allouer au Conseil d'Administration de vingt-sept mille euros à quarante mille euros.

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

Quatorzième résolution – Approbation des principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments de rémunération du président directeur général et du directeur général délégué

Connaissance prise du rapport prévu par l'article L.225-37-2 du code de commerce l'assemblée générale, approuve les principes et critères de détermination et de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature présentés dans le rapport précité figurant dans le document de référence 2017 de la société et attribuables, en raison de leur mandat, au président directeur général et au directeur général délégué.

Quinzième 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 du 19 mai 2016 dans sa 7^{ème} résolution à caractère ordinaire.

Les acquisitions pourront être effectuées en vue de toute affectation permise par la loi, notamment :

- 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/ou de plans d'actions attribuées gratuitement (ou plans assimilés) au bénéfice des salariés et/ou des mandataires sociaux du groupe ainsi que toutes allocations d'actions au titre d'un plan d'épargne d'entreprise ou de groupe (ou plan assimilé), au titre de la participation aux résultats de l'entreprise et/ou toutes autres formes d'allocation d'actions à des salariés et/ou des mandataires sociaux du groupe,
- 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 seizième 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.

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, avec faculté de subdélégation, 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

Seizième 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 calculée 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, la durée de validité de la présente autorisation,
3. donne tous pouvoirs au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation, 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.

Dix-septième résolution – Délégation à donner au Conseil d'Administration pour augmenter le capital par émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital dans la limite de 10 % du capital en vue de rémunérer des apports en nature de titres ou de valeurs mobilières donnant accès au capital

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des rapports du Conseil d'Administration et des commissaires aux comptes et conformément aux articles L. 225-147 et L. 228-92 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 supérieur à 10 % du capital 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. délègue tous pouvoirs au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation, 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 de faire le nécessaire en pareille matière,
5. prend acte que la présente délégation prive d'effet toute délégation antérieure ayant le même objet.

Dix-huitième résolution – Pouvoirs pour les formalités

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

4. RESPONSABLES DE L'INFORMATION

4.1. Information et relations investisseurs

MAISONS FRANCE CONFORT

Patrick VANDROMME
Président Directeur Général
Tél. : 02 33 80 66 61
Fax : 02 33 29 83 47
e-mail : pvandromme@maisonfc.fr

Jean-Christophe GODET
Directeur Administratif et Financier
Tél. : 02 33 80 66 61
Fax : 02 33 29 83 47
E-mail : finances@maisonfc.fr

ACTUS

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

DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC

Les documents tels que l'acte constitutif, les statuts, tous rapports courriers et autres documents dont une partie est incluse dans ce document de référence, les informations financières historiques de l'émetteur et de ses filiales pour chacun des deux exercices précédents peuvent être consultées au siège social de la société MAISONS FRANCE CONFORT S.A. - 2, route d'Ancinnes - 61 000 ALENCON.

Toute l'information réglementée est disponible sur le site : www.groupe-mfc.com

4.2. Agenda de communication pour l'année 2017

Evènement	Date
Chiffre d'affaires du 1 ^{er} trimestre 2017	4 mai 2017 *
Assemblée Générale Annuelle	23 mai 2017 à 10h30
Mise en paiement du dividende 2016	8 juin 2017
Chiffre d'affaires du 1 ^{er} semestre 2017	3 août 2017 *
Résultats semestriels 2017	19 septembre 2017 *
Réunion SFAF semestrielle	20 septembre 2017 à 10h00
Chiffre d'affaires du 3 ^{ème} trimestre 2017	2 novembre 2017 *
Chiffre d'affaires annuel 2017	6 février 2018 *

* 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 2015 et le rapport des commissaires aux comptes y afférent, en pages 59 à 92 du document de référence déposé auprès de l'AMF le 28 avril 2016 sous le numéro D. 16-0433.

Les comptes consolidés relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2014 et le rapport des commissaires aux comptes y afférent, en pages 53 à 84 du document de référence déposé auprès de l'AMF le 30 avril 2015 sous le numéro D. 15-0454.

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 au chapitre 4 du présent document de référence ou inclus par référence au chapitre 6 (partie 5) du présent document de référence. Les rapports des contrôleurs légaux relatifs aux exercices 2014 et 2015 ne contiennent pas d'observation.

Fait à Alençon, le 28 avril 2017

Patrick VANDROMME
Président du Conseil d'Administration et Directeur Général

TABLEAU DE CONCORDANCE DU DOCUMENT DE REFERENCE

8

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

	Pages		Pages
1 Personnes responsables	123	15 Rémunérations et avantages	
2 Contrôleurs légaux des comptes	48	15.1 Montant de la rémunération versée et avantages en nature	38
3 Inform. financières sélectionnées		15.2 Montant total des sommes provisionnées ou constatées aux fins de versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages	38
3.1 Informations historiques	5 & 10		
3.2 Informations intermédiaires	NA		
4 Facteurs de risque	53 à 56	16 Fonctionnement des organes d'administration et de direction	
5 Inform. concernant l'émetteur		16.1 Date d'expiration des mandats actuels	36 à 37
5.1 Histoire et évolution de la société	5, 10, 114	16.2 Contrats de service liant les membres des organes d'administration	40, 43
5.2 Investissements	10	16.3 Informations sur le Comité d'Audit et le Comité des Rémunérations	49, 51
6 Aperçu des activités		16.4 Gouvernement d'entreprise	47 à 57
6.1 Principales activités	5 à 6	17 Salariés	
6.2 Principaux marchés	14 à 20	17.1 Nombre de salariés	32 & 88
6.3 Evénements exceptionnels	NA	17.2 Participations et stock-options	48
6.4 Dépendance éventuelle	NA	17.3 Accord prévoyant une participation	48
6.5 Eléments fondateurs de toute déclaration de l'émetteur concernant sa position concurrentielle	18	18 Principaux actionnaires	
7 Organigramme		18.1 Actionnaires détenant plus de 5 % du capital social et des droits de vote	34
7.1 Description sommaire	4	18.2 Existence de droits de vote différents	115 & 116
7.2 Liste des filiales importantes	5,27,28,74	18.3 Contrôle de l'émetteur	4 & 117
8 Propriétés immobilières, usines et équipements		18.4 Accord connu de l'émetteur, dont la mise en œuvre pourrait, à une date ultérieure, entraîner un changement de son contrôle	NA
8.1 Immobilisation corporelle importante, existante ou planifiée	8 & 10	19 Opérations avec des apparentés	89
8.2 Question environnementale pouvant influencer l'utilisation des immobilisations corporelles	29 à 34	20 Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de l'émetteur	
9 Examen de la situation financière et du résultat		20.1 Informations financières historiques	59 à 111, 123
9.1 Situation financière	10, 24 à 28	20.2 Informations financières pro forma	NA
9.2 Résultat d'exploitation	10, 24 à 28	20.3 Etats financiers	59 à 111
10 Trésorerie et capitaux		20.4 Vérification des informations historiques annuelles	NA
10.1 Capitaux de l'émetteur	81, 104, 115	20.5 Date des dernières informations financières	NA
10.2 Source et montant des flux de trésorerie	62	20.6 Informations financières intermédiaires et autres	NA
10.3 Conditions d'emprunt et structure financière	82	20.7 Politique de distribution des dividendes	81
10.4 Informations concernant toute restriction à l'utilisation des capitaux, ayant influé sensiblement ou pouvant influer sur les opérations de l'émetteur	NA	20.8 Procédures judiciaires et d'arbitrage	72
10.5 Sources de financement attendues	NA	20.9 Changement significatif de la situation commerciale ou financière	NA
11 Recherche et développement, brevets et licences	6, 11 à 13	21 Informations complémentaires	
12 Information sur les tendances	21 & 22	21.1 Capital social	115
13 Prévis. ou estimations du bénéfice	NA	21.2 Acte constitutif et statuts	48, 114 à 116
14 Organes d'administration, de direction et de surveillance, et direction générale		22 Contrats importants	NA
14.1 Organes d'admin. et de direction	36 à 38, 48 à 52	Inform. provenant de tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêts	NA
14.2 Conflit d'intérêt au niveau des organes d'administration et de direction	NA	23	
		24 Documents accessibles au public	123
		25 Informations sur les participations	4,27,28,74

