



DOCUMENT DE
REFERENCE
2008



SOMMAIRE

1	RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LE GROUPE	3
	1. PRESENTATION DU GROUPE	4
	2. ACTIVITE	10
	3. MARCHE ET CONCURRENCE	13
	4. FACTEURS DE RISQUES	23
	5. EVOLUTION RECENTE ET PERSPECTIVES	26
2	RAPPORT DE GESTION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 28 MAI 2009	33
	1. RAPPORT SUR L'ORDRE DU JOUR EN MATIERE ORDINAIRE	34
	2. RAPPORT SUR L'ORDRE DU JOUR EN MATIERE EXTRAORDINAIRE	50
	3. RESULTAT DE LA SOCIETE MAISONS FRANCE CONFORT S.A. AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES	51
	4. RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS REGLEMENTES	52
3	GOVERNEMENT D'ENTREPRISE	53
	1. COMPOSITION ET FONCTIONNEMENT DU CONSEIL	54
	2. IDENTITE DES COMMISSAIRES AUX COMPTES	55
	3. RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE ET LE CONTROLE INTERNE	56
	4. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LE RAPPORT DU PRESIDENT	60
4	ETATS FINANCIERS CONSOLIDES	61
	1. COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2008	62
	2. NOTES ANNEXES AUX COMPTES CONSOLIDES	66
	3. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2008	91
5	ELEMENTS JURIDIQUES ET BOURSIERS	93
	1. RENSEIGNEMENTS GENERAUX CONCERNANT LA SOCIETE ET SON CAPITAL	94
	2. ACTIONNARIAT / BOURSE	97
	3. RESOLUTIONS PROPOSEES A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 28 MAI 2009	99
	4. RESPONSABLES DE L'INFORMATION	102
	5. INFORMATIONS INCLUSES PAR REFERENCE	102
6	RESPONSABLE DU DOCUMENT DE REFERENCE	103
	1. RESPONSABLE DU DOCUMENT DE REFERENCE	103
	2. ATTESTATION DU RESPONSABLE DU DOCUMENT DE REFERENCE	103
7	TABLEAU DE CONCORDANCE DU DOCUMENT DE REFERENCE	104

AUTORITÉ
DES MARCHÉS FINANCIERS

AMF

Le présent Document de Référence a été déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 26 mai 2009 conformément à l'article 212-13 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers.

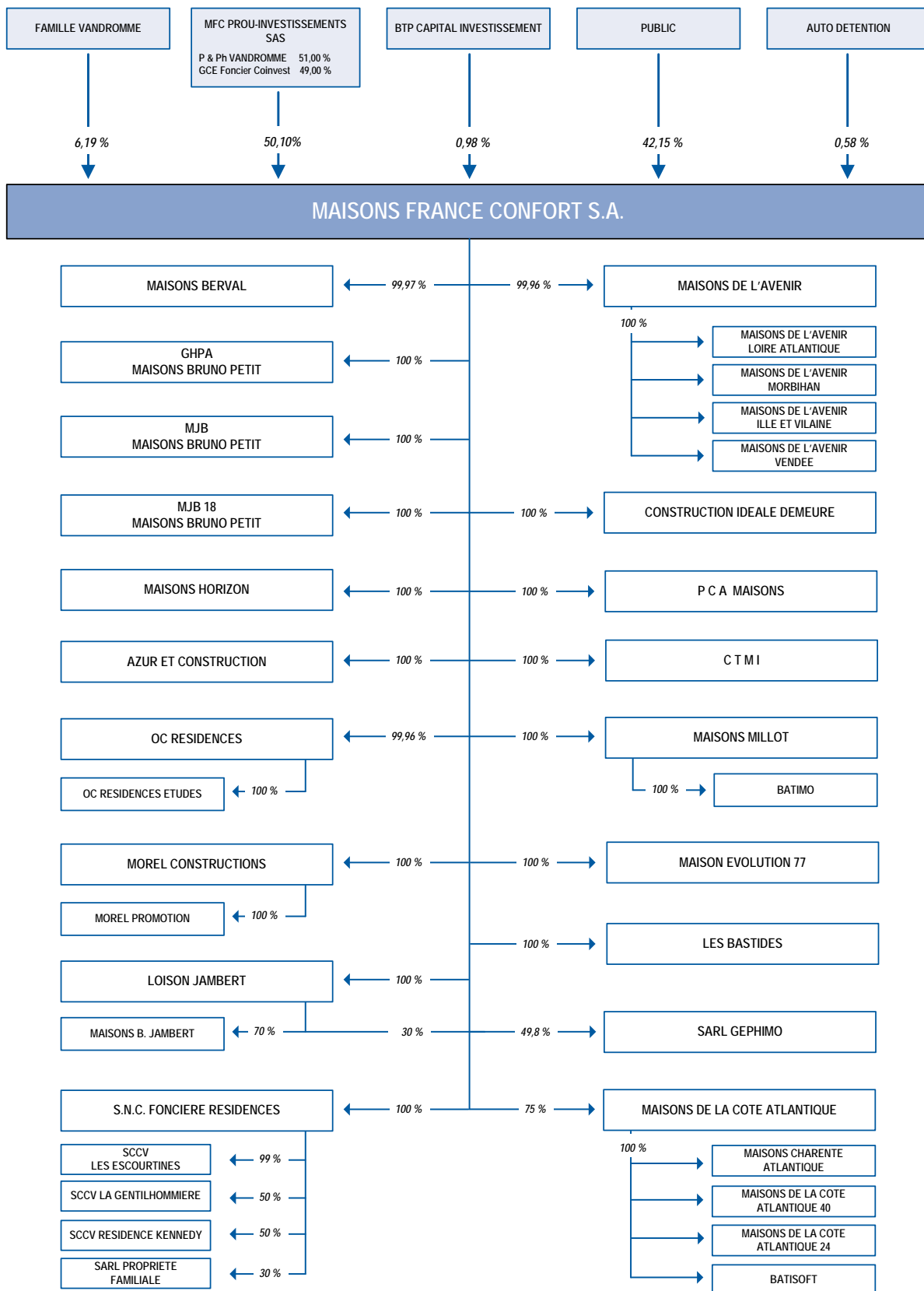
Il pourra être utilisé à l'appui d'une opération financière s'il est complété par une note d'opération visée par l'Autorité des Marchés Financiers.

RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LE GROUPE

1. PRESENTATION DU GROUPE	4
1.1. Organigramme au 31 mars 2009	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	11
2.3. Activité en matière de recherche et développement	12
3. MARCHE ET CONCURRENCE	13
3.1. Le Marché	13
3.2. Réglementation Professionnelle	18
3.3. Les aides	20
3.4. La concurrence	22
4. FACTEURS DE RISQUES	23
4.1. Risques inhérents à l'activité	23
4.2. Risques propres au groupe	24
5. EVOLUTION RECENTE ET PERSPECTIVES	26
5.1. Stratégie de développement	26
5.2. Perspectives d'évolution	27
5.3. Objectifs 2009	30

1. PRESENTATION DU GROUPE

1.1. Organigramme au 31 mars 2009



1.2. Tableau des filiales

Données en K€

Société	Activité	Acquisition	Chiffres d'affaires *		Résultat net *	
			2007	2008	2007	2008
Foncière Résidences (Groupe)	Marchand de biens		13 015	6 924	332	-329
Maisons de l'Avenir (Groupe)	Construction	01/01/00	55 600	50 312	3 537	2 808
OC Résidences	Construction	11/07/00	32 863	29 659	2 330	2 015
Maisons Berval	Construction	01/05/01	12 445	12 373	1 167	1 298
GHPA Maisons B. Petit	Construction	01/07/02	15 191	13 814	685	624
MJB Maisons B. Petit (Groupe)	Construction	01/07/03	17 718	20 776	1 666	1 891
Maisons Horizon	Construction	01/10/04	18 646	15 495	1 142	801
Azur & Construction	Construction	01/04/05	11 768	10 502	972	777
Constructions Idéale Demeure	Construction	03/10/05	11 988	10 662	784	825
Maisons Côte Atlantique (Groupe)	Construction	01/01/06	49 382	49 659	2 709	3 369
Millot (Groupe)	Construction	01/10/06	11 043	12 670	729	878
PCA Maisons	Construction	01/04/07	6 052	6 366	544	329
Morel Constructions (Groupe)	Construction	01/10/07	3 781	12 943	144	379
C.T.MI.	Construction	01/01/08		4 752		-17
Maison Evolution 77	Construction	01/01/08		7 038		345
Les Bastides	Construction	01/07/08		2 699		193
Groupe Maisons B. Jambert	Construction	01/07/08		5 997		358

* Chiffres correspondant à la période d'intégration dans les comptes consolidés du groupe MAISONS FRANCE CONFORT

1.3. Historique

Le Groupe MAISONS FRANCE CONFORT fondé en 1919, est l'un des principaux constructeurs français de maisons individuelles et le deuxième constructeur national (source : recensement 2007 des constructeurs réalisé par Caron Marketing).

La restructuration de la profession, la crise du début des années 90 que MAISONS FRANCE CONFORT a traversée sans perdre d'argent, ont assaini le marché. En outre, les durcissements de la réglementation ont permis aux intervenants de taille moyenne subsistants comme MAISONS FRANCE CONFORT de tirer parti de la situation.

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

1.4. Notre métier

MAISONS FRANCE CONFORT vend et construit des maisons individuelles **"en secteur diffus"** (le terrain étant acheté directement par le client).

Les maisons construites sont présentées sur catalogue puis – contrairement au secteur groupé (maisons en village où le terrain est nécessairement vendu en promotion avec la maison dont les caractéristiques principales sont préétablies) – les plans sont adaptés et personnalisés pour chaque client grâce à une CAO (Conception Assistée par Ordinateur) performante, qui permet une grande souplesse de l'offre. La conception des catalogues est centralisée mais déclinée par région, afin de tenir compte des contraintes architecturales et des styles de chacune.

La SNC FONCIERE RESIDENCES, filiale de MAISONS FRANCE CONFORT est chargée quant à elle du montage et de la réalisation de petites opérations (2 à 20 maisons) en VEFA (Ventes en l'Etat Futur d'achèvement). Son activité est marginale (7 M€ de CA en 2008) mais complémentaire à celle du secteur diffus notamment dans les zones périurbaines compte tenu de la pénurie de terrain.

Les marques nationales sont :

- ◆ MAISONS FRANCE CONFORT
- ◆ MAISONS BALENCY
- ◆ MAISONS DE MANON

Les marques régionales sont :

- ◆ BENOIST CONSTRUCTION
- ◆ JFR
- ◆ MAISONS DE L'AVENIR
- ◆ OC RÉSIDENCES
- ◆ MAISONS BERAL
- ◆ MAISONS BRUNO PETIT
- ◆ MAISONS HORIZON
- ◆ AZUR & CONSTRUCTION
- ◆ CONSTRUCTIONS IDEALE DEMEURE
- ◆ MAISONS COTE ATLANTIQUE
- ◆ MAISONS MARCEL MILLOT
- ◆ MAISONS PERFORMANCES
- ◆ PCA MAISONS
- ◆ MAISONS TRADILIGNES
- ◆ MAISONS AQUARELLES
- ◆ MAISONS NATURE HABITAT
- ◆ BRAND MAISONS INDIVIDUELLES
- ◆ LES MAISONS CLIO ALSACE
- ◆ MAISON EVOLUTION 77
- ◆ LES BASTIDES
- ◆ MAISONS BERNARD JAMBERT
- ◆ MARC JUNIOR

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 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 72 K€ et 589 K€ TTC, le prix de vente moyen s'établissant à 115 K€ TTC pour une surface habitable moyenne de 100 m².

Pour le consommateur final, une maison individuelle en Ile-de-France ou en PACA, terrain compris, ressort généralement à 250/300 K€ (surface moyenne du terrain 550 m²), et en province, entre 140 et 200 K€ (surface moyenne du terrain 850 m²).

1.5. Organisation interne et moyens du Groupe

1.5.1. Rôle de la Société mère

La Société mère est une société de services. Compte tenu de l'organisation du Groupe, chaque filiale est autonome et il n'y a ni rémunération des services rendus aux filiales à l'exclusion d'une centralisation partielle de la trésorerie, définie par conventions, ni facturation de frais de siège qui sont de ce fait intégralement supportés par la société mère.

1.5.2. Commercialisation

• Force de vente

MAISONS FRANCE CONFORT S.A. est principalement implantée en Normandie, Ile-de-France, Centre, Bourgogne, Franche-Comté, Rhône-Alpes, PACA, Languedoc-Roussillon, Midi-Pyrénées et Nord. 60 % des ventes sont assurées par les salariés, 40 % étant réalisées par des agents commerciaux exclusifs indépendants, auxquels est versée une commission. Cette organisation présente l'avantage d'une certaine souplesse en cas d'infléchissement de la conjoncture. Il est par ailleurs constaté que la motivation des agents exclusifs indépendants est particulièrement forte. Enfin, MAISONS FRANCE CONFORT organise des 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 : 140 vendeurs environ.
- Agents commerciaux : 90 vendeurs environ.

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

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

Au total, le Groupe MAISONS FRANCE CONFORT emploie 1 231 salariés au 31/12/08 dont 260 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 trouvent ainsi des terrains pour les clients et les aident à monter 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 se 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, 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 exposition ou simplement par téléphone, la relation avec le client va durer jusqu'à la livraison de sa maison, soit 18 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. » (Fisher, George) 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 de dessin / chiffrage

MAISONS FRANCE CONFORT a développé en interne une application de chiffrage automatique des maisons. Ainsi, à partir d'un avant-projet de maison, il est possible de faire un chiffrage précis et rapide.

Développé de manière pragmatique en concertation avec les vendeurs et les contrôleurs de vente, ce logiciel très convivial permet d'augmenter encore le professionnalisme de l'entreprise. Chaque projet est chiffré à l'euro près et les clients se sentent 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, de la fiabilité des chiffrages, et du professionnalisme.

Logiciel Avant-projet

Couplé à ce logiciel de chiffrage, il a été déployé dans les agences commerciales MAISONS FRANCE CONFORT un logiciel de dessin d'avant-projet qui permet de dessiner les plans en 3D et d'implanter virtuellement le projet des clients sur le terrain.

Une notoriété grandissante avec un référencement Internet idéal

Présent systématiquement dans les premiers sites à l'occurrence « Constructeur de Maisons Individuelles » (sur plus de 3 millions de pages trouvées) dans les moteurs de recherche, couplé à une forte communication, le site www.maisons-france-confort.com permet à près de 55 000 visiteurs uniques par mois d'obtenir des renseignements et des conseils sur l'acte de faire construire une maison du Groupe et ils sont plus de 6 000 par mois à nous laisser leurs coordonnées complètes (avec numéro de téléphone) pour des demandes de renseignements, soit plus de 200 par jour.

• L'international**Des vendeurs Internationaux pour l'ouverture de nos frontières**

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

L'attrait premier était la fameuse « veille pierre », cependant, celle-ci se fait de plus en plus rare, donc de plus en plus chère. Ainsi le prix dans le neuf est compétitif de 30 à 40 % selon les secteurs par rapport à l'ancien. Ce phénomène s'est ralenti compte tenu des effets de la crise. Néanmoins, cette clientèle reste présente (1 % des ventes en 2008) et doit se développer dans les prochaines années.

« Welcome to France...Confort »

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

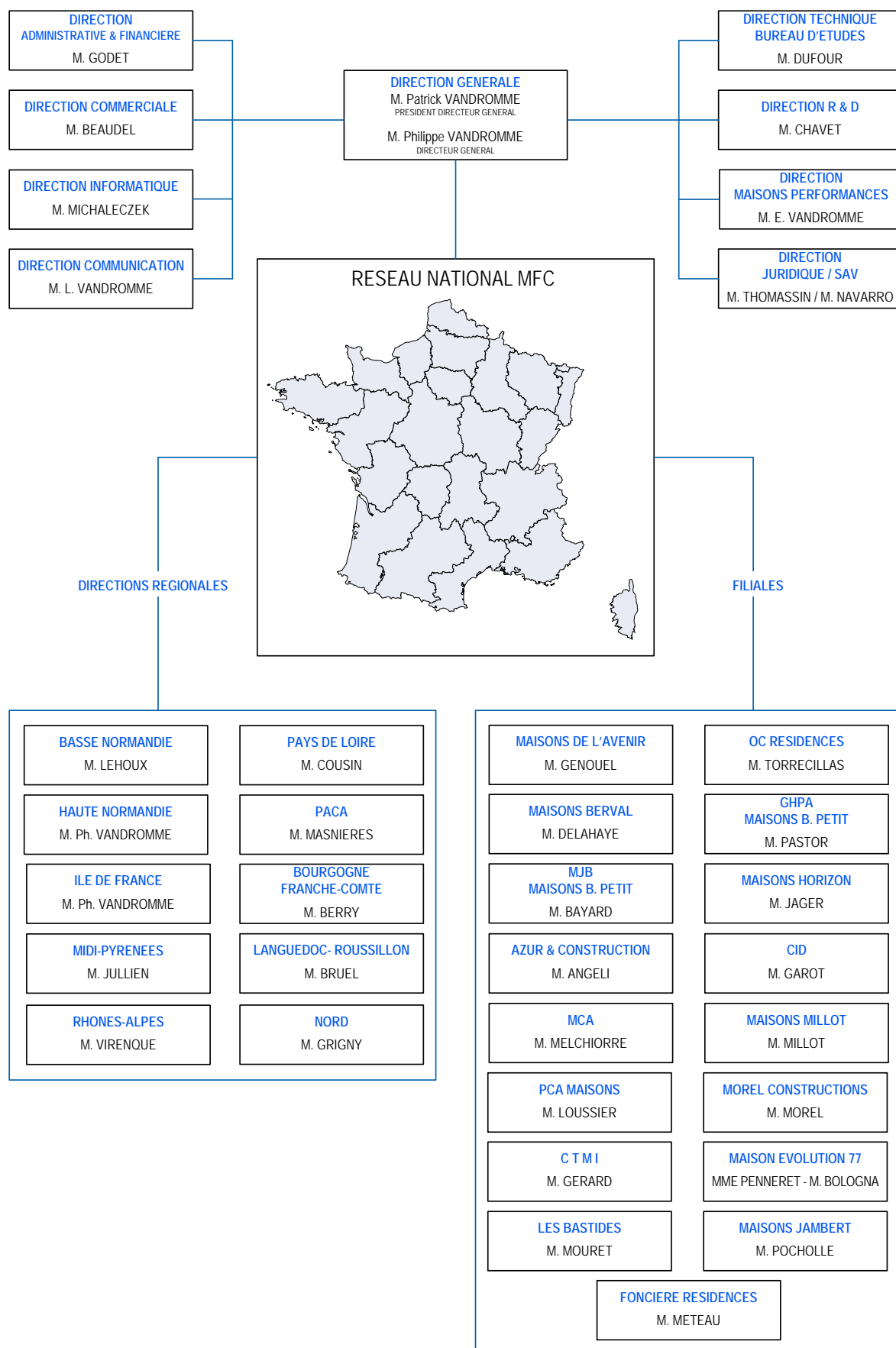
Depuis janvier 2005, MAISONS FRANCE CONFORT est présent sur les principaux salons consacrés à l'immobilier en France : Londres, Birmingham et Harrogate ainsi que dans les principaux supports : « French Property News », « Living France », en 2008, environ 60 contrats ont été signés par cette offre. Les équipes cosmopolites : 1 anglais, 1 néerlandais, 1 norvégien, 1 canadien, 1 espagnol et 2 français bilingues permettent d'envisager de nouvelles prospections.

1.5.3. Implantations**Biens appartenant au Groupe au 31 décembre 2008**

Les biens immobiliers d'exploitation appartenant au Groupe représentent environ 110 000 m² de terrain dont 19 500 m² de bâtiments.

Les bureaux de ventes et les 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)	2008	2007	2006
Evolution des commandes	5 233	6 106	6 145
Evolution des ouvertures	4 672	4 762	4 793
Evolution des chantiers en cours	3 412	3 615	3 525

Données financières

Tableau de synthèse de la rentabilité (Chiffres en M€, normes IFRS)	2008	2007
Chiffre d'affaires	499,6	483,0
Résultat opérationnel	28,2	34,5
Résultat financier	0,8	0,9
Résultat net	19,0	23,2
<i>dont intérêts minoritaires</i>	-	-

Une activité soutenue :

Politique de croissance externe

Sur la première partie de l'année 2008, MAISONS FRANCE CONFORT a mené 4 croissances externes qui sont venues parfaire sa présence nationale :

- La société CTMI compte 3 points de vente à Strasbourg, Colmar et Mulhouse et exploite les marques Maisons Clio Alsace et Brand Maisons Individuelles. Avec une cinquantaine de maisons vendues par an, CTMI affiche un chiffre d'affaires 2007 de près de 6 M€. Le Groupe prend ainsi pied dans des départements où il n'était pas présent. Cette entité rattachée à la filiale Maisons Horizon basée à Metz (57) s'inscrit dans la stratégie du Groupe d'acquérir des sociétés petites ou moyennes venant compléter la structure régionale déjà en place.
- Maison Evolution 77, acteur reconnu dans l'est de la région parisienne, compte 4 points de vente à Nemours, Montereau, Dammarie les Lys et Meaux. Avec plus d'une centaine de maisons vendues par an, Maison Evolution 77 a affiché en 2007 une production de 7,3 M€ et un résultat d'exploitation de 502 K€. Cette entité a été rattachée à la filiale Maisons Berval basée à Meaux (77).
- La société Les Bastides, basée dans les Alpes Maritimes (06), dispose d'une excellente réputation et bénéficie de ce fait de nombreux parrainages qui constituent l'essentiel de ses prospects. Avec une quarantaine de maisons construites par an, elle a réalisé un chiffre d'affaires 2007 de 4,3 M€ avec une rentabilité nette de 6,4 %. Cette acquisition est venue finaliser l'implantation du Groupe sur l'ensemble de la région PACA.
- La société Maisons Bernard Jambert et Marc Junior est présente en Maine et Loire et dans la Sarthe. Forte de sa notoriété, elle réalise d'excellentes performances financières avec un chiffre d'affaires 2007 de 12,3 M€ et une marge nette de 6,9 %. Avec cette acquisition le Groupe se renforce dans une région porteuse où il n'était pas présent.

Poursuite du développement du Groupe dans le Nord

Initiée au cours du 3^{ème} trimestre 2007, l'implantation du Groupe dans le Nord de la France s'est poursuivie tout au long de l'exercice et a permis à MAISONS FRANCE CONFORT de réaliser 290 ventes dans cette région

En 2008, le chiffre d'affaires net a évolué globalement de 3,4 %. A périmètre constant, la variation du chiffre d'affaires s'élève à -11 M€ soit une décroissance organique de 2,3 %.

Rentabilité du Groupe

Le résultat opérationnel qui s'élève à 28,2 M€ est en recul de 18,3 %. La marge opérationnelle, qui reste d'un bon niveau, représente 5,6 % du C.A. contre 7,1 % en 2007.

Le taux de marge brute du Groupe est resté globalement stable. Le résultat opérationnel est cependant affecté sur la période par les éléments suivants :

- Un retard de production lié à un décalage important des ouvertures de chantiers provoqué :
 - par un allongement des délais d'obtention des permis de construire suite à une mise en place difficile de la réforme,
 - par l'allongement des délais de mise à disposition, pour les clients, des terrains réservés à des lotisseurs ; les banques exigeant de ces derniers un taux de réservation plus élevé qu'auparavant, ce qui entraîne l'émission de nouvelles offres de prêts à des taux plus élevés et un risque d'augmentation des annulations,
 - par l'allongement des délais d'obtention des crédits-relais pour les secundo-accédants souvent obligés d'attendre la revente de leur bien.

Ce phénomène s'est accentué sur le dernier trimestre (baisse sensible des ouvertures de chantiers sur le 4ème trimestre : -17 % à périmètre constant) a eu pour effet d'allonger les délais habituels et d'augmenter le taux d'annulation de 17 à 21 %.

- Les investissements commerciaux importants qui se sont poursuivis sur l'année 2008 dans le cadre de l'implantation du Groupe dans la région Nord Pas-de Calais et pour la continuité du lancement de Maisons Performances. Ils ont généré des charges commerciales supplémentaires qui n'ont pas encore été totalement compensées par la production compte tenu du décalage de 9 mois entre une prise de commande et le début des travaux. Ces investissements budgétés ont permis de réaliser les objectifs de vente fixés.
- Un accroissement des dépenses de publicité et la mise en place de nouveaux supports commerciaux (partenariats sites internet) nécessaire au maintien de notre activité commerciale dans une conjoncture difficile.

Résultat financier

Le résultat financier qui s'établit à 810 K€ reste soutenu compte tenu de la structure financière du Groupe.

Résultat net

Compte tenu de ces éléments, le résultat net après impôts, qui s'élève à 19,0 M€, est en recul de 18,1 %.

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

En M€ : Normes IFRS	2008	2007
Capitaux propres	82,8	73,0
Valeur de placement et disponibilités	77,8	69,6
Passif financier	47,2	41,6
Endettement net	-30,6	-28,0
Gearing	-37 %	-38 %

Au 31 décembre 2008, la structure bilancielle s'est renforcée, facteur de résistance dans un environnement plus difficile.

2.2. Politique d'investissement

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

Postes en K€	2008	2007
Logiciels informatiques	98	125
Marques, fonds de commerce et droit au bail	48	139
Terrains, constructions et maisons pour exposition	1 578	589
Autres immobilisations (y compris immobilisations en cours)	2 530	2 880
Total	4 254	3 733

Principaux investissements réalisés en 2008

Acquisition du terrain dans le cadre de la future construction de la Direction Régionale Languedoc Roussillon,
 Construction de nouvelles maisons d'exposition : Loire Atlantique,...
 Réaménagement de la décoration des maisons témoins,
 Poursuite du renouvellement du parc informatique.

2.3. Activité en matière de recherche et développement

Informatique

Le nouveau progiciel de gestion de dossiers clients SISCA, développé en interne, a été mis en production en octobre 2008. En plus du premier module technique développé en 2006, différents modules ont été ajoutés : suivi des prospects, suivi administratif du dossier, suivi financier...

Nos filiales : Azur & Constructions, Bruno Petit MJB et Bruno Petit GHPA ont décidé de nous confier la gestion de leur informatique et de déployer SISCA au sein de leur infrastructure. L'intégration de Azur & Constructions sera effective fin avril. Celle de Bruno Petit MJB et Bruno Petit GHPA aura lieu avant la fin du troisième trimestre.

L'intégration à SISCA d'une Gestion Electronique de Documents est en cours d'étude ; l'objectif étant de pouvoir rattacher informatiquement à chaque dossier client, toutes les pièces le concernant : documents administratifs, factures, photos de chantier,....

Trois refontes (graphiques et fonctionnelles) de nos sites internet sont prévues en 2009 : celle du site www.maisons-balency.fr pour la fin avril, celle du site www.maisons-france-confort.com, portail du groupe MAISONS FRANCE CONFORT, avant la fin du 3ème trimestre 2009 et celle du site www.maisons-de-manon.fr pour la fin de l'année.

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, 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 Européenne croissante, 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 rendus 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.

Qualité

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

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

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, des revues de presses spécialisées, de notes internes dédiées, de la diffusion d'indicateurs qualité et de réunions de sensibilisation et d'informations.

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, des documents d'autocontrôle et une chaîne informatique ont été élaborés. 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). 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 notre notice descriptive.

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

3 . MARCHE ET CONCURRENCE

3.1. Le Marché

Généralités

Il est précisé préalablement que pour une analyse chiffrée plus fine, le lecteur pourra se reporter aux études de l'ANIL (Agence Nationale pour l'Information Logements) dans "Habitat Actualités", desquels sont extraits les chiffres mentionnés dans les paragraphes qui suivent, sauf désignation d'une autre source.

Le lecteur pourra également consulter les statistiques du Ministère de l'Ecologie, du Développement et de l'Aménagement Durables (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 de commencement)

En milliers de logements	Individuels purs (diffus)	PDM	Individuels groupés	PDM	Collectif	PDM	Total
1995	113,0 0,5%	39,9%	30,3 -6,5%	10,7%	140,1 -8,1%	49,4%	283,4 -4,6%
1996	123,2 9,0%	45,2%	26,4 -12,9%	9,7%	122,7 -12,4%	45,1%	272,3 -4,0%
1997	126,9 3,0%	47,0%	27,8 5,3%	10,3%	115,4 -6,0%	42,7%	270,1 -0,8%
1998	134,8 6,2%	48,0%	31,0 11,5%	11,0%	115,3 0,0%	41,0%	281,1 4,1%
1999	152,7 13,3%	48,1%	35,1 13,2%	11,1%	129,7 12,5%	40,8%	317,5 12,8%
2000	167,0 9,6%	55,1%	32,0 -9,8%	10,6%	104,0 -15,2%	34,3%	303,0 -2,0%
2001	157,2 -5,9%	53,7%	33,6 5,0%	11,5%	102,0 -2,0%	34,8%	292,8 -3,5%
2002	157,3 0,1%	53,5%	34,5 2,8%	11,7%	102,3 0,6%	34,8%	294,1 0,6%
2003	157,8 0,3%	51,7%	34,9 0,4%	11,4%	112,4 10,5%	36,8%	305,1 3,7%
2004	173,2 9,8%	49,8%	41,8 19,8%	12,0%	132,8 18,1%	38,2%	347,8 14,0%
2005	179,8 3,8%	45,8%	49,1 14,8%	12,5%	163,5 22,5%	41,7%	392,4 12,2%
2006	181,4 1,0%	45,1%	49,2 0,1%	12,3%	171,3 4,6%	42,6%	401,9 2,4%
2007*	183,2 -1,3%	44,2%	49,1 -5,3%	11,8%	182,4 3,1%	44,0%	414,7 0,1%
2008*	155,1 -15,3%	44,2%	43,8 -10,8%	12,5%	152,4 -16,4%	43,4%	351,3 -15,3%

*A compter du 1^{er} janvier 2007, ces chiffres intègrent les données relatives aux départements et régions d'Outre-mer

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

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

On constate depuis 2003 une forte augmentation du collectif, dû au développement des logements sociaux (HLM) et aux effets des lois de ROBIEN puis BORLOO 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.

La « loi accessibilité » a imposé sur les permis au 1^{er} janvier 2007 des contraintes techniques en matière de stationnement, d'élargissement des couloirs et ce pour les logements destinés à être loués.

Les constructeurs structurés de maisons individuelles sont devenus, au-delà de la construction de la maison, de véritables **sociétés de services**, qui proposent une offre complète aux acquéreurs, allant du choix du terrain (acheté directement par le client) en passant par la personnalisation des plans et leur intégration dans le site, aux démarches de dépôt et de demande de permis de construire et de financement.

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

Le secteur de la maison individuelle en secteur diffus présente un avantage majeur, celui de la **visibilité**. En effet, une opération de construction se déroule comme suit, en délais moyens :

Prise de commande – Feu vert travaux (c.à.d. permis de construire accordé, financement et terrains signés)	8,0 mois
Feu vert – ouverture de chantier	2,0 mois
Durée du chantier (tout corps d'état)	8,5 mois
TOTAL	18,5 mois

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

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

La demande

(source : "Bulletin DAEI-SES ; SITADEL / Ministère de l'Ecologie, du Développement et de l'Aménagement Durable)

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

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

2008 restera marquée par la plus grave crise immobilière depuis 1993, en conséquence directe de la crise mondiale liée aux « subprimes » américains. Le marché du neuf a été le premier atteint par le phénomène, les banques ont resserré leurs conditions d'emprunt, les ménages par crainte du chômage ont freiné leur projet d'achat.

Les ventes de logements neufs ont ainsi été pratiquement stoppées sur le dernier trimestre 2008 avec des chutes jusqu'à - 50 % dans la promotion.

En 2008, est annoncée pour 2009 la succession des dispositifs Borloo et Robien avec la loi Scellier (amendement Scellier) qui permet aux investisseurs de bénéficier directement d'une réduction d'impôt de 25 % du prix de revient du logement.

L'accession à la propriété immobilière reste l'une des priorités majeures de l'ensemble de la population française (87 % des Français souhaitent habiter une maison individuelle – Sondage TNS Sofres – janvier 2007). En outre, à ce facteur traditionnel s'ajoute aujourd'hui la prise en compte de l'insécurité sur l'avenir des ménages dans la mesure où le coût d'accession se compare favorablement au coût d'un loyer ; par contre, le fait d'être propriétaire de son logement sécurise financièrement l'avenir par rapport aux fonds perdus dans une location.

La primo-accession, cœur de cible de maisons France Confort, a été la priorité du gouvernement (avec le secteur automobile) pour relancer le logement en France, déjà en déficit de plus de 1 million en France. Ainsi les mesures suivantes ont été annoncées en fin d'année 2008 :

- relèvement en novembre 2008 du plafond du Prêt à l'Accession Sociale (PAS) passant de 30 à 40 000 € nets par an, permettant ainsi à plus de 65 % des ménages de pouvoir bénéficier de ce prêt aidé qui ouvre droit à l'APL (Aide Personnalisée au Logement).
- début décembre 2008, annonce du doublement du prêt à taux zéro à compter du 15 janvier 2009, soit en fonction des zones A, B ou C, de la composition du ménage et des revenus, des montants de 31 800 € à 65 000 € à 0 % sur 2009. Cet effet d'annonce relancera le logement en début d'année 2009, mais en revanche, a gelé les projets sur la fin d'année 2008.

La dynamique du marché repose sur trois tendances de fond :

1. Une volonté de désertier les centres villes au profit des zones périphériques

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

La maison individuelle, habitat plébiscité par les Français, répond plus que jamais à cette attente. Plus de 87 % des ménages préfèrent l'individuel au collectif (Source TNS Sofres – janvier 2007).

2. La possibilité d'accéder à la propriété

Grâce à des taux d'intérêt durablement bas et à l'allongement des durées de remboursement des prêts sur 30 voire 35 ans, la majorité des ménages dont les revenus mensuels sont compris entre 1 700 et 3 000 €, peuvent, selon les régions, accéder à la propriété. En province, la charge de remboursement terrain + maison est proche de celle du prix d'un loyer.

En revanche, la rareté des terrains et donc leur prix élevé, constitue depuis quelques années un frein au développement du marché en zones périurbaines. On a cependant constaté sur 2007 les premières baisses du prix du foncier qui se sont accentuées fortement en 2008 compte tenu de la chute de la demande.

3. La démographie et la composition des ménages (source INSEE)

Elles ont fortement évolué ces dernières années avec un taux de croissance annuel du nombre de ménages de 1,2 % par an depuis 1975, dû au vieillissement de la population et aux divorces ; la taille des ménages passant de 2,88 personnes/ménage en 1975 à 2,3 personnes en 2005 (Sources : recensements 1975 à 1990, estimations à partir du recensement 1999, de Sitadel et de l'enquête annuelle de recensement 2005, INSEE et SESP).

Cette tendance de fond continuera, dans les prochaines années, avec un rythme de croissance annuel du nombre des ménages proche de 250 000/an. Entre 1999 et 2030, il y aura environ 24 % de ménages supplémentaires en France, par conséquent 24 % de logements supplémentaires, alors que la population n'aura augmenté que de 9 %.

Une enquête de l'Université Paris Dauphine / Crédit Foncier (novembre 2006) indique par ailleurs que le besoin annuel de logements sera de 500 000 entre 2005 et 2010 et de 470 000 jusqu'en 2020.

Evolution de l'activité

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

1. La baisse des taux d'intérêt

La baisse tendancielle des taux a eu un impact fort sur la demande jusqu'au premier semestre 2007. L'effet inverse a été constaté jusqu'en décembre 2008 avec une augmentation sensible des taux d'intérêt. De nouveau, on assiste en ce début d'année 2009 à une baisse des taux.

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

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

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

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

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

Le montant du prêt à 0 % a été doublé au 1^{er} janvier 2007. Dans le cadre du plan de relance de l'économie, le montant du prêt à taux zéro est de nouveau doublé entre le 15 janvier 2009 et le 31 décembre 2009.

3. La hausse constante de «l'ancien» et des loyers

Cette hausse que l'on constate principalement dans les grandes agglomérations et qui, notamment dans l'ancien (+ 98 % en 10 ans et + 60 % dans le neuf selon le Moniteur du 11/11/2005), ne permet plus à la plupart des ménages d'acquérir leur logement engendrant ainsi une forte demande locative et une augmentation des loyers. La tendance à la hausse de l'ancien s'est inversée en 2008 parallèlement à la remontée des taux d'intérêt et à la crise immobilière.

4. La montée de l'insécurité en France

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

5. La déductibilité des intérêts d'emprunt

En août 2007, la loi Tepas (travail, emploi et pouvoir d'achat) a instauré le principe d'un crédit d'impôt sous forme de déductibilité des intérêts d'emprunt des prêts contractés pour acheter un logement neuf ou ancien destiné à la résidence principale de l'acquéreur. Pendant cinq ans, l'acquéreur peut déduire chaque année 20 % du montant des intérêts dans la limite de 3 750 euros pour une personne seule et 7 500 euros pour un couple soumis à imposition commune, avec majoration de 500 euros par personne à charge. La loi de finances pour 2008 a porté à 40 % le taux du crédit d'impôt pour les intérêts d'emprunts payés la première année.

6. La loi sur « l'Engagement national pour le logement »

Face à l'augmentation des prix de l'immobilier depuis près de dix ans et par conséquent à la difficulté de plus en plus croissante aux primo-accédants, aux étudiants, aux foyers aux revenus modestes et aux retraités de trouver à se loger ou de devenir propriétaire, l'accès à un logement décent pour tous est devenu l'une des préoccupations majeures de l'Etat. La loi portant sur l'engagement national pour le logement, publiée en juillet 2006, comporte plusieurs thématiques dont notamment des mesures destinées à favoriser l'accession à la propriété des ménages modestes :

- mise en place d'une TVA à 5,5 % pour l'accession sociale dans le neuf dans les quartiers en rénovation urbaine définis par l'agence nationale de rénovation urbaine,
- possibilité pour le locataire d'un logement social de devenir propriétaire de son logement par l'achat progressif des parts de son habitat,
- majoration d'un montant maximum de 15 000 euros du prêt à taux 0 jusqu'au 31 décembre 2010 pour l'accès à la propriété des ménages situés dans les plafonds de ressources du logement social,
- possibilité de se servir, lors d'un départ à la retraite, du capital d'un PERP (plan épargne retraite populaire) dans le cadre d'un premier achat de logement,
- possibilité pour les mairies qui le souhaitent d'installer un guichet d'information sur l'accession à la propriété (indication des projets de ventes de logements sociaux aux locataires, information sur les opérations d'accession sociale à la propriété situées sur la commune...).

L'un des objectifs principaux de cette loi est d'accroître l'offre foncière des logements, l'une des priorités est également de favoriser l'attribution de logements sociaux.

7. Le dispositif « Pass Foncier » dynamisé par la chartre « Propriétaire de ma maison pour 15 € par jour® »

Le dispositif « Pass-foncier » est issu d'une convention entre l'Etat, le 1^{er} logement et la Caisse des dépôts et consignations signée le 20 décembre 2006 pour quatre ans à compter du 1.1.2007.

L'objectif est de favoriser l'acquisition dans le neuf de la première résidence principale en limitant le coût initial de l'opération au seul coût de la construction en neutralisant le prix du terrain.

Celui-ci est mis à disposition du ménage accédant, pendant toute la durée de remboursement des prêts souscrits pour la construction, dans le cadre d'un bail à construction à des conditions privilégiées. Cet avantage est réservé aux opérations engagées aux primo-accédants dont les revenus sont inférieurs aux plafonds PLSA et bénéficiant d'une aide d'une collectivité locale.

La loi de finances rectificative pour 2007 renforce le dispositif en faisant bénéficier d'un taux de TVA à 5,5 % (au lieu de 19,6 %) les opérations d'accession en logement individuel.

Le ministère du Logement et de la Ville a souhaité rassembler les collectivités locales et les professionnels motivés pour proposer, grâce à ce dispositif, aux ménages primo-accédants à revenus modestes, le plus large choix possible de logements et de solutions de financement, adaptés à leurs besoins, pour un budget de 15 € maximum par jour après déduction des aides personnelles au logement, sans autre apport personnel que les frais d'acquisition et d'hypothèque.

L'offre

En 2007 (source SITADEL du Ministère de l'Ecologie, du Développement et de l'Aménagement Durable), près de 232 351 maisons individuelles « groupés et diffus » ont été mises en chantier.

On peut considérer que les grands groupes spécialisés dans le BTP sont a priori peu adaptés à un marché où les particularismes régionaux, en matière d'architecture notamment, sont importants, sauf en filialisant et/ou en régionalisant cette activité.

Les grands groupes ont en effet plutôt tendance à vouloir mettre en place des stratégies d'offre globale. Or ces stratégies ne répondent pas à la demande individuelle. Cela a pour conséquence de laisser le secteur aux mains des PME-PMI qui sont mieux adaptées pour répondre à la demande. En revanche, ces dernières ont le plus souvent une assise très locale et n'ont pas les moyens suffisants pour se développer.

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

Nous pouvons dénombrer aujourd'hui environ 3 000 entreprises spécialisées dans la construction de maisons individuelles en France. La prépondérance des PME est très nette dans la profession. Cela vient du fait que les marchés sont essentiellement régionaux. Le secteur se caractérise par une forte atomisation (voir tableau ci-dessous) :

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

	1996	1998	2000	2002	2004	2007
Nombre de constructeurs	3 689	4 220	3 921	3 388	3 120	3 000
Gros Constructeurs > 100						
Nombre	87	105	145	157	164	193
Part de marché	32%	36%	41%	45%	47%	50%
Moyens Constructeurs						
Nombre	690	820	830	805	850	820
Part de marché	36%	35%	33%	31%	35%	30%
Petits Constructeurs < 20						
Nombre	2 912	3 295	2 946	2 426	2 106	1 987
Part de marché	32%	29%	26%	24%	18%	20%

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 11 dernières années : la part du marché des constructeurs structurés qui réalisent + de 100 maisons est passée de 32 % à 50 %, et le nombre de petits constructeurs de - de 20 maisons est passé de 2 912 à 1 987, ils ne correspondent plus qu'à 20 % du marché. L'évolution réglementaire, commerciale et financière accélère ces phénomènes de concentration.

Les PME réalisant moins de 20 maisons/an représentent 66 % des entreprises (68 % en 2004), mais ne réalisent que 20 % du marché de la maison individuelle.

Celles qui réalisent entre 20 et 100 maisons par an représentent 27 % des entreprises et réalisent 30 % du marché de la maison individuelle (35 % en 2004).

Les constructeurs structurés réalisant + de 100 maisons/an sont au nombre de 193 et représente 6 % des entreprises de construction mais réalisent 50 % du marché de la maison individuelle, soit exactement la moitié.

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

L'obligation qui est faite aux constructeurs depuis le 1^{er} novembre 2004 de délivrer une garantie de paiement aux sous-traitants, ne fera qu'accentuer plus encore ce phénomène de concentration.

L'évolution de la typologie de la profession est intéressante et on remarque que les constructeurs structurés réalisant plus de 100 maisons/an sont en 11 ans passés en nombre de 87 à 193 et en parts de marchés de 32 % à 50 %.

Positionnement de MAISONS FRANCE CONFORT sur le marché

MAISONS FRANCE CONFORT est aujourd'hui l'un des deux premiers constructeurs nationaux de maisons individuelles en secteur diffus.

Evolution du marché français

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006*	2007*	2008*
Ouvertures de chantiers											
Secteur diffus (en milliers)	134,8	152,7	167,0	157,2	157,3	157,8	173,4	179,8	185,6	183,2	155,1
Croissance (%)	6,2	13,3	9,6	[5,9]	0,1	0,3	10,1	3,8	1,0	[1,3]	[15,3]
Groupe MFC (en unités)	981	1 300	2 046	2 170	2 590	2 719	3 251	3 538	4 793	4 762	4 672
Croissance (%)	20,1	32,5	58,2	6,1	19,4	5,0	19,6	8,8	35,5	[0,0]	[1,9]
Part de marché de MFC (en %)	0,73	0,85	1,23	1,38	1,65	1,76	1,87	1,97	2,58	2,60	3,01

*A compter du 1^{er} janvier 2006, ces chiffres intègrent les données relatives aux départements et régions d'Outre-mer

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

Avec 4 672 ouvertures de chantiers en diffus en 2008 MAISONS FRANCE CONFORT a conquis des parts de marché dans un contexte économique très difficile et représente 3 % du marché total national. Sur les 74 départements où le Groupe est actuellement présent, les parts de marché des ventes se situent en moyenne à 4,9 % avec des pointes sur certains départements qui atteignent 28 % dans l'Indre, 16 % dans le Tarn et le Var.

3.2. Réglementation Professionnelle

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

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

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

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

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

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

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

En tant que vendeur et constructeur de produits immobiliers, MAISONS FRANCE CONFORT est soumis au droit commun de la vente, à la réglementation sur le contrat de construction et à la réglementation issue du droit de la consommation.

Ainsi, la loi du 31 décembre 1989 (loi Neiertz) accorde aux acquéreurs non professionnels une faculté de rétractation d'une durée de sept jours à compter de la réception du contrat définitif, ou du contrat préliminaire lorsqu'il en existe un, par lettre recommandée avec accusé de réception ; le contrat ne devenant définitif qu'à l'expiration de ce délai (article L.271.1. du CCH).

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

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

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

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

Ce dispositif de garantie est complété par une assurance de dommage obligatoire instituée par la loi n°78-12 du 4 janvier 1978, l'assurance dite de «dommages-ouvrage». Le maître d'ouvrage ou le constructeur pour le compte de celui-ci, doit souscrire cette assurance avant l'ouverture du chantier. Elle garantit, en dehors de toute recherche de responsabilité, le paiement des travaux de réparation des dommages relevant de la garantie décennale que doivent souscrire les professionnels. Cette assurance de préfinancement permet donc au maître d'ouvrage d'être indemnisé très rapidement.

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

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

Une particularité : l'incidence de la décision publique sur le financement

Les pouvoirs publics interviennent de longue date pour soutenir l'accès à la propriété. Cette action se traduit au travers de deux formes : la mise en place d'un secteur aidé et d'un système de financements administrés, qui complètent le secteur libre.

3.3. Les aides

Les aides à la pierre – Le Prêt à Taux zéro

Ces aides, sous la forme de subventions permettent aux acquéreurs de contracter des emprunts à des taux inférieurs à ceux du marché, ce qui facilite le financement en réduisant les charges financières. Ces aides sont entièrement à la charge de l'Etat.

Depuis le 1^{er} octobre 1995, les prêts aidés par l'Etat connus sous le nom de prêts PAP ont été remplacés par un nouveau système très avantageux de prêts consentis avec un taux d'intérêt de 0 % et dont le remboursement très étalé dans le temps peut bénéficier, dans certains cas, d'un différé qui peut aller jusqu'à 15 ans et 6 mois. Contrairement aux PAP, ils peuvent être distribués par l'ensemble des prêteurs et portent l'appellation de «**prêts à taux zéro**».

Ces prêts (d'un montant moyen de 16 500 €) dynamisent depuis plusieurs années le secteur de la maison individuelle en diffus.

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

Le Prêt à Taux Zéro a vu au 1^{er} janvier 2007 son montant augmenté d'un maximum de 10 à 15 000€ supplémentaires en fonction de la zone A, B ou C et en fonction du nombre de personnes dans le ménage si ces derniers construisent ou acquièrent un logement neuf, et respectent les plafonds de ressources du logement social. Toutefois, ce dispositif ne s'applique que si l'acquéreur bénéficie d'une aide à l'accession à la propriété de la part d'une collectivité territoriale du lieu d'implantation de leur logement.

Dans le cadre du plan de relance de l'économie, le montant du prêt à taux zéro est de nouveau doublé entre le 15 janvier 2009 et le 31 décembre 2009.

Les aides à la personne

Elles ne sont disponibles qu'après acquisition du logement. Les ménages perçoivent une aide pour alléger le poids du loyer ou pour faciliter le remboursement du crédit. Le système est conçu pour accompagner les jeunes ménages (principalement) pendant les années où leurs ressources sont en théorie plus faibles et où la cellule familiale s'agrandit. Les aides à la personne sont financées par les régimes sociaux, le budget de l'Etat et une contribution des entreprises.

Les financements administrés

En plus des aides qu'il accorde, l'Etat intervient aussi en réglementant une partie du marché, créant de ce fait une voie intermédiaire entre le secteur libre et le secteur aidé. Un des principaux objectifs des pouvoirs publics est de laisser les banques financer le logement français. C'est dans cette optique que s'est développée, à partir de 1965, l'épargne logement qui a eu pour but d'orienter l'épargne des ménages vers l'acquisition de leur résidence principale.

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

Dans l'éventualité où le recours à des prêts aidés n'est pas envisageable, il reste les prêts immobiliers classiques, dits du secteur libre. Remboursables chaque mois, ces prêts s'étalent sur une période de 2 à 20 ans, voire 35 ans pour les jeunes primo accédants. Dans le cas d'une construction, l'emprunteur peut généralement bénéficier d'un différé de remboursement du capital pendant une certaine période.

Les dispositifs « ROBIEN », « BORLOO », « SCELLIER »

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.

Le dernier en date « SCELLIER » permet en zones A et B de déduire fiscalement sur 9 ans, 25 % de l'investissement.

Le PASS FONCIER

Ce dispositif, entré en vigueur le 1^{er} janvier 2007 et signé entre l'Etat, le 1 % logement et la Caisse des dépôts et consignations (CDC), permet d'acquérir sa résidence en deux temps, en séparant l'achat de la maison de celui du foncier. L'acquéreur peut ainsi rembourser en priorité la maison (sur vingt-cinq ans au maximum) avant d'entamer le paiement du terrain. En cas de difficultés, il pourra encore devenir locataire du terrain pendant quinze ans. Le Pass-Foncier devrait concerner 20 000 ménages par an de 2007 à 2010 (Source www.borloo-de-robien.com).

« Propriétaire de ma maison pour 15€ par jour ® »

Le ministère du Logement et de la Ville a souhaité rassembler les collectivités locales et les professionnels motivés pour proposer, grâce à ce dispositif, aux ménages primo-accédants à revenus modestes, le plus large choix possible de logements et de solutions de financement, adaptés à leurs besoins, pour un budget de 15 € maximum par jour après déduction des aides personnelles au logement, sans autre apport personnel que les frais d'acquisition et d'hypothèque.

C'est dans ce cadre que le 21 février 2008, a été signée une charte visant à promouvoir l'accession dans le neuf de ces ménages :

- en maison individuelle en secteur diffus en CCMI aussi bien que groupé (hors copropriété),
- pour 15 € par jour au maximum après déduction des aides personnelles au logement,

La construction peut être implantée sur tout terrain constructible (conditions de superficie à respecter) et non uniquement sur les terrains prêtés par la commune.

Cette charte concerne les ménages :

1. qui sont éligibles à l'achat en deux temps dans le cadre du dispositif PASS-FONCIER® et, plus particulièrement, ceux constitués d'au moins trois personnes et dont le revenu net mensuel est compris entre 1.500 et 2.100 € par mois ;
2. qui souhaitent acheter dans le neuf (en vente en l'état futur d'achèvement - VEFA) ou faire construire, une maison individuelle, en secteur diffus ou groupé (hors copropriété).

Trois critères cumulatifs doivent être remplis pour bénéficier de ce dispositif :

- Etre primo-accédant de sa résidence principale au sens de la réglementation du nouveau prêt à 0 % (article 244 quater J du Code Général des Impôts) ;
- disposer de ressources inférieures aux plafonds de ressources du prêt social location-accession (PSLA), déterminés par l'arrêté du 27 mars 2007;

Nombre de personne dans le ménage	Zone A	Zones B et C
1	27 638 €	23 688 €
2	35 525 €	31 588 €
3	40 488 €	36 538 €
4	44 425 €	40 488 €
5	48 363 €	44 425 €
personne supplémentaire	0 €	0 €

- être bénéficiaires d'une aide à l'accession sociale à la propriété (subvention ou bonification de prêt) attribuée par une ou plusieurs collectivités locales du lieu d'implantation du logement.

L'emprunt porte sur une durée de 18 à 25 ans pour la maison, puis de 10 à 15 ans pour le terrain (soit une durée totale maximum de 40 ans), étant fait observer que le ménage bénéficie à tout moment pendant la durée du bail à construction de la faculté de lever l'option d'achat portant sur le terrain.

La maison doit répondre à des critères techniques acceptables et se verra appliquer une TVA à 5,5 %.

Les actions conjuguées des équipes MAISONS FRANCE CONFORT et de ses partenaires Crédit Foncier et Caisse d'Epargne ont abouti en 2008 à plus de 300 prises de commandes en Pass Foncier notamment dans l'Oise, en Bretagne, en Franche Comté, dans le Grand Sud-ouest et en Midi-Pyrénées.

3.4. La concurrence

Le collectif, le groupé et l'individuel étant des segments de marché très compartimentés et assez dissemblables notamment en matière de risque économique, de nature de clients et de structure de financement, toute comparaison entre ces trois secteurs est extrêmement délicate.

Constructeurs de maisons individuelles

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

Classement des 10 premières sociétés de construction de maisons individuelles (Source Caron Marketing)

Groupe ou réseau	Ventes 2007 (en nombre)
GEOXIA Maisons individuelles	9 972
MAISONS FRANCE CONFORT	6 243
PROCIVIS IMMOBILIER*	5 136
MIKIT France **	2 100
CGIE **	1 613
GROUPE FOUSSE CONSTRUCTION	1 602
MAISONS PIERRE S.A.	1 539
BDL SAS	1 338
BABEAU SEGUIN	1 247
AST GROUPE	1 064

* Ex réseau des Crédits Immobiliers et Maisons d'en France

** Réseau de franchisés

Autres constructeurs de logements

Nexity est un acteur majeur sur le marché du logement. Il réalise 66 % de son chiffre d'affaires en promotion de maisons individuelles et d'appartements. Nexity est par ailleurs le premier producteur de terrain à bâtir en lotissement. Le Groupe est coté au compartiment B d'Euronext.

Kaufman & Broad, coté aux Etats-Unis a introduit sa filiale française à la Bourse de Paris en février 2000. C'est un promoteur important qui n'intervient pas en secteur diffus. Le groupe est coté au compartiment B d'Euronext.

4 . FACTEURS DE RISQUES

4.1. Risques inhérents à l'activité

Cyclicité de l'activité

Le monde de la construction est en général soumis à un mouvement saisonnier de production basse pendant la période d'hiver (janvier/février) dû aux intempéries et aux congés de fin d'année, ainsi que pendant la période d'été (congés du mois d'août). Bien qu'elle soit moins sensible que les activités de construction d'immeubles collectifs qui subissent les risques de stock de produits finis, et de promotion en secteur groupé, qui au minimum subissent le portage du terrain, la construction de maisons individuelles rencontre des fluctuations annuelles corrélées principalement à l'évolution du pouvoir d'achat et de la confiance des ménages, aux anticipations que ces derniers font sur l'emploi ainsi qu'à l'évolution des taux d'intérêt. Toutefois, plusieurs éléments amortisseurs limitent l'amplitude des variations, notamment l'allongement de la durée des crédits et les aides de l'Etat qui ont tendance à se pérenniser. En outre, le carnet de commandes est un clignotant très important qui, compte tenu de la durée d'exécution d'un contrat (en moyenne 18,5 mois) donne une bonne visibilité sur l'évolution de la conjoncture.

Le Groupe MAISONS FRANCE CONFORT est organisé (commercialisation par des agents indépendants pour 1/4 de ses ventes, sous-traitance à plus de 90 % des prestations) pour passer sans problèmes majeurs les périodes de basse conjoncture. Elle aurait par ailleurs, dans le cadre d'une baisse du marché, 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.

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

Risques de concurrence

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 (voir tableau page 17).

Risques réglementaires

Dans la conduite de son activité, MAISONS FRANCE CONFORT 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.

De même, la modification de la réglementation fiscale, et plus particulièrement la suppression de certains avantages fiscaux en matière d'investissement locatif, peut avoir une influence importante sur le marché de l'immobilier et par conséquent influencer sur la situation financière des opérateurs. Toutefois, MAISONS FRANCE CONFORT n'est actuellement que peu impliqué par ce type de mesures qui concerne essentiellement le locatif et qui représente 8 % de sa production.

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

Risques d'une pénurie foncière

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

Les Pouvoirs Publics, conscients de ce problème qui est plus lié à la réglementation et aux difficultés de la mise en place de la loi SRU qu'aux disponibilités foncières (la France étant en Europe, l'un des pays où la densité par habitat est la plus faible), ont affirmé leur volonté de débloquer des réserves foncières. La principale difficulté rencontrée est liée à la diminution du nombre de terrains disponibles en lotissements, suppléée en partie par les terrains individuels vendus directement par les propriétaires.

On assiste depuis 3 ans à un déplacement de la clientèle des primo accédants vers des petites agglomérations périphériques aux grandes villes. Aujourd'hui (source Caron Marketing 2005) 60 % des maisons (en diffus) sont réalisées dans des communes de moins de 5 000 habitants et 13 % dans des communes de 5 000 à 20 000 habitants.

Risques techniques

MAISONS FRANCE CONFORT procède généralement, par l'intermédiaire de son bureau d'études, à une recherche sur la qualité du terrain afin de déterminer les risques liés à la nature du sol. Néanmoins, le groupe peut rencontrer ce type de problèmes pendant ou après les travaux, 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 pollution

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

Risques liés aux fournisseurs et aux sous-traitants

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

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 de l'ordre de 150 KE/an soit environ 0,03 % du chiffre d'affaires.

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.

4.2. Risques propres au groupe

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 de crédit et 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 le risque de contrepartie.

Risques sur actions K€

(Montant en K€)	Actions Propres	Contrat Liquidité	Total
Position à l'actif	188	107	295
Position réelle : Base du cours au 31.12.2008 (11,69€)	473	104	577

Risques de liquidité

Les emprunts sont contractés à taux fixe. L'activité génère un excédent de financement et le Groupe place sa trésorerie excédentaire la majeure partie de l'année sur des supports garantis.

Risques d'annulations de commandes

Le taux d'annulation 2008 a évolué légèrement passant de 17 % à 21 %. Les annulations constatées n'ont qu'un impact limité sur le compte de résultat du groupe MAISONS FRANCE CONFORT, les charges activées dans le référentiel IFRS étant récupérables en cas d'annulation de commandes.

4.3. Assurances et Couverture des Risques

Description des assurances souscrites par le groupe MFC

A ce jour, les assurances souscrites par le Groupe sont les suivantes :

- Garantie de remboursement d'acompte : Déplafonné chez le principal garant - plafond de 1 à 3 M€ chez les autres garants,
- Garantie de livraison : Déplafonné chez le principal garant – plafond de 17 à 50 M€ chez les autres garants
- Assurance dommages ouvrage : Valeur reconstruction, sans plafond
- Tous risques chantiers : Plafond 140 K€ par sinistre
- Assurance responsabilité décennale : 300 K€ par sinistre
- Assurance responsabilité civile : Plafond de 9 000 K€ par sinistre
- Flotte Automobile : Tous Risques avec franchise 0,2 K€
- Assurance marchandises transportées : 2 à 8 K€ par sinistre
- Tous risques informatiques : 1 600 K€
- Multirisques professionnelles notamment risques industriels : Plafond de 12 300 K€ pour le site d'Alençon

Ces chiffres concernent la société MAISONS FRANCE CONFORT, chaque filiale négocie ses propres contrats sur des bases globalement identiques. En 2008, le montant global des primes, comptabilisé en charge par le Groupe, s'est élevé à 5 927 K€.

Description du niveau de couverture

L'activité étant principalement constituée de chantiers individuels qui sont tous couverts par les assurances tous risques chantiers, responsabilité décennale et responsabilité civile, la seule perte envisageable concerne le montant éventuel des franchises qu'aurait à supporter MAISONS FRANCE CONFORT en cas d'absence de recours auprès des sous-traitants. MAISONS FRANCE CONFORT, dans le cas de sinistres sériels, n'aurait à supporter qu'une franchise plafonnée à 10 fois la franchise de base. Ces garanties ont été assurées pour des montants substantiels en adéquation avec les risques encourus et la capacité du marché de l'assurance à les couvrir.

4.4. Litiges et faits exceptionnels

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

4.5. Propriété intellectuelle

Au 31 décembre 2008, MAISONS FRANCE CONFORT est propriétaire de ses marques (hormis CLIO Alsace) et il n'existe pas de dépendance à cet égard.

5. EVOLUTION RECENTE ET PERSPECTIVES

5.1. Stratégie de développement

Stratégie de croissance interne

MAISONS FRANCE CONFORT estime avoir un réel potentiel de développement en interne, en renforçant sa présence dans les régions où elle est déjà implantée et particulièrement les plus récentes afin de compléter le maillage régional.

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

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 5 % par département exploité. La part de marché du Groupe MAISONS FRANCE CONFORT est supérieure à 8 % dans 18 départements, comprise entre 5 et 8 % dans 17 départements et inférieure à 5 % dans 39 départements. Les parts de marché sont calculées sur le nombre de ventes 2007 réalisées avec un contrat de construction de maisons individuelles (Source Caron Marketing – SISAM).

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'UNCMI) ont donné à MAISONS FRANCE CONFORT et à ses dirigeants, une notoriété certaine, qui permet d'avoir une approche de fédérateur auprès des entreprises les plus performantes du secteur.

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

16 croissances externes significatives ont déjà été réalisées depuis 9 ans. Compte tenu de la qualité et de 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.

Recherche d'un complément de gamme à partir du foncier

Dans les zones périurbaines où la demande est pressante, il est de plus en plus difficile de construire en diffus compte tenu de la rareté des terrains et de la volonté des pouvoirs publics de favoriser les opérations groupées.

Pour répondre à cette demande et ne pas perdre de parts de marché sur ces zones porteuses, le groupe MAISONS FRANCE CONFORT, via sa filiale FONCIERE RESIDENCES, réalise de petites opérations (2 à 20 maisons) en VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement) ce qui limite le risque d'immobilisation et cantonne l'engagement en terrains.

Création d'un service de reprise des chantiers des constructeurs défallants

Ce service a été créé fin 2001 afin de terminer les chantiers en cours des constructeurs défallants par l'intermédiaire des Garants qui délivrent, dans le cadre de la loi de 1990 qui régit les contrats de construction, les garanties de bonne fin. Ce service a été réactivé afin de faire face dans les mois qui viennent, aux possibles reprises de chantiers de constructeurs défallants.

5.2. Perspectives d'évolution

Avec les produits actuels, les perspectives de croissance du marché sur le segment de la primo accession populaire se réduiront à terme. D'où deux nécessités, élargir "l'assiette" de la clientèle vers des cibles complémentaires et préparer l'offre à une évolution des conditions du marché.

Nécessité de s'orienter vers de nouveaux marchés "de niche"

- Maisons Performances : rendre accessible à tous « la maison de demain »

Lancée en 2007, la gamme Maisons Performances est dotée d'une structure constituée de profilés en acier galvanisé préassemblée en atelier qui offre un rapport qualité/prix exceptionnel avec un prix de vente inférieur de 15 % à l'offre traditionnelle MAISONS FRANCE CONFORT.

Ce concept favorise l'accès à la propriété pour les ménages ayant un revenu moyen compris entre 1 700 € et 3 000 € par mois.

La gamme Maisons Performances se décline en plusieurs configurations, de 73 à 100 m², avec 3 ou 4 chambres, de plain-pied ou à étage, avec ou sans garage, le tout à partir de 76 000 € (hors terrain). Face à des énergies fossiles de plus en plus rares, des réglementations énergétiques et environnementales à venir de plus en plus exigeantes, MAISONS FRANCE CONFORT a décidé de concilier économie et écologie en lançant dans la gamme Maisons Performances trois nouveaux packs énergétiques permettant d'atteindre des performances équivalentes au niveau BBC (Bâtiment Basse Consommation) et d'acquiescer une maison conforme à la réglementation thermique 2012 (BBC) à moins de 100 000 €.

Le pack Performance E privilégie l'énergie électrique et est doté d'une isolation hautement renforcée, d'un système de production d'eau chaude sanitaire par panneaux solaires et d'une pompe à chaleur air/eau sur radiateur non réversible.

Le pack Performance G fait appel à l'association d'une chaudière à condensation avec radiateur et du gaz naturel pour le chauffage, garantissant une facture énergétique réduite de 20 %. Il bénéficie également d'une isolation hautement renforcée et d'un système de production d'eau chaude sanitaire par panneaux solaires.

Le pack Performance PV s'appuie sur la technologie du photovoltaïque, avec 21 m² de panneaux solaires et une isolation hautement renforcée, atteignant un gain de 74,9 % sur les consommations (Cep) et de 49 % sur les déperditions Ubat (coefficient représentant les déperditions d'énergie moyenne de l'enveloppe de la maison).

- La maison à "énergie positive"

Lors de l'édition 2008 du Challenge des maisons innovantes qui a réuni près de 400 professionnels à Stockholm en décembre 2008, MAISONS FRANCE CONFORT a reçu la Maison d'Or dans la catégorie "la Maison de Grenelle".

Située près de Valence [26], cette maison expérimentale unique en France voire en Europe se distingue par la performance de son isolation et un système de chauffage révolutionnaire qui génère une surproduction d'électricité de 20 kwh/m³ par an.

Cette maison se positionnant en moyenne gamme, avec une architecture régionale, allie l'emploi de matériaux performants avec des matériaux innovants générant une faible consommation énergétique et une réduction des émissions de gaz à effet de serre. L'une des innovations majeures de cette maison, livrée en octobre 2008, réside dans son système de chauffage composé d'une chaudière électrogène qui, sur la base d'une chaudière à condensation, permet, en récupérant les gaz, de produire de l'électricité. La combinaison de cette chaudière révolutionnaire associée aux performances thermiques exceptionnelles du bâti, produit plus d'énergie que la maison n'en consomme, le surplus étant revendu au réseau.

Cette réalisation démontre la capacité de MAISONS FRANCE CONFORT à intégrer dans son offre les contraintes liées aux économies d'énergie et plus globalement au développement durable.

- la gamme Open

Le 31 janvier 2007, MAISONS FRANCE CONFORT a innové avec le lancement d'un concept de maisons personnalisables dans tout le sud de la France.

Avec la gamme Open, le nouvel accédant peut choisir l'architecture de sa façade (Provençale, Design, Élégance), préférer une maison plain-pied ou à étage et moduler l'aménagement intérieur grâce à un pack de prestations supplémentaires compris dans le prix de base (High Tech, Balnéo, Déco). L'espace de vie peut également être personnalisé (chambre supplémentaire, deuxième salle d'eau, suite parentale...). Le slogan de lancement reflète le besoin couvert : "Avec Open, devenez propriétaire d'une maison qui vous ressemble pour moins de 100 000 €".

Cette nouvelle gamme permet à MAISONS FRANCE CONFORT de se positionner sur un segment sous-exploité de primo-accédants, de tenir compte des nouvelles exigences environnementales tout en augmentant la productivité.

Lancée en Rhône Alpes début 2008, cette gamme a été également commercialisée à partir du second semestre 2008 dans les régions Ile de France, Normandie, Bourgogne Franche Comté et Nord Pas-de-Calais.

- la "maison-seniors"

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

Fonctionnelle et évolutive, la Maison Senior s'est vue décerner la Médaille d'Or aux Trophées UNCFMI des maisons innovantes 2006.

Un second catalogue et une communication dédiés à cette clientèle ont été lancés en mars 2005. En 2006, un catalogue spécifique a été réalisé pour le Sud de la France. La maison senior dans la société MFC représente pour le groupe 11 % des ventes de 2008.

- la "maison locative"

Ce concept répond aux très intéressantes mesures fiscales en vigueur (lois Borloo, Robien et Scellier) et s'adresse à une certaine topologie d'investisseurs, notamment ceux qui vont louer leur maison pendant 9 ans puis l'habiter pour leur retraite.

La maison locative représente 8 % des ventes du groupe en 2008. Le produit maison locatif continuera à être développé en 2009.

- "l'habitat travail"

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

- la "maison haut de gamme"

Ce marché est actuellement en plein développement compte tenu de la rareté de ce type d'habitat dans l'ancien et du recentrage de la clientèle vers le haut de gamme dans le cadre de la seconde accession où la revente du premier logement avec une forte plus-value permet un deuxième investissement plus important.

- la "maison tendance loft"

Lancement sur Midi-Pyrénées en janvier 2005 d'une offre maison junior plus, réservée à des jeunes cadres (26-35 ans) qui ne se retrouvent pas forcément dans des maisons dites «traditionnelles», et qui recherchent un habitat «style loft», sur des petits terrains proche de leur lieu d'activité.

Un catalogue avec CD Rom a été lancé début 2005 pour répondre à cette jeune clientèle, l'offre sera ensuite proposée dans les régions ou les villes en forte expansion économique.

- la "maison bioclimatique"

Cette gamme, lancée en septembre 2005 sur la région Midi-Pyrénées, favorise la conception d'un habitat individuel répondant aux enjeux écologiques tout en privilégiant le confort, la modernité et l'élégance. Le Groupe MAISONS FRANCE CONFORT se positionne ainsi comme un Créateur de Confort Durable. Ce produit s'est d'ailleurs distingué à plusieurs reprises en recevant :

- la médaille d'or dans la catégorie Projet/Innovation lors de l'édition 2005 des Trophées Vivrelec d'EDF et Le Prix du Public décerné par des constructeurs de maisons individuelles, des industriels et des journalistes,
- la Maison d'or de l'UMF dans la catégorie Nature G (challenge « Maison innovante 2005 »).

- la maison CEE

Une offre intitulée « Welcome Pack » a été lancée fin 2005 et a pris toute son ampleur en 2006 et 2007, pour les étrangers qui souhaitent venir s'installer en France en résidence secondaire ou pour leur retraite. Cette offre est portée par une équipe de huit commerciaux bilingues dont l'objectif est de proposer un service global aux ménages anglo-saxons : la recherche du terrain, des financements. Le groupe participe aux principaux salons en Grande-Bretagne. En 2008, les maisons CEE représentent 1 % des ventes du groupe.

Nécessité de proposer des services complémentaires aux acquéreurs avec l'Offre "PACK SERVICE CLIENT"

L'offre commerciale actuelle au niveau des services n'est que partielle, elle est basée essentiellement sur du ONE SHOT. L'objectif est donc d'élargir cette offre mais également de la rendre récurrente en fidélisant les clients et en valorisant le fichier client. Ainsi, l'objectif est de créer, par une ingénierie de services, un ensemble d'offres packagées décomposées en 4 grandes familles :

- emménagement,
- aménagement intérieur,
- aménagement extérieur,
- abonnement.

Cette ingénierie de services permet de créer une offre attractive gagnant / gagnant, en négociant pour le compte des clients un avantage commercial, en prescrivant l'offre des partenaires, tout en étant rémunéré comme apporteur d'affaires.

Les outils de ce marketing relationnel sont actuellement prêts et il est d'ores et déjà proposé un premier pool d'offres partenaires : assurance avec AXA, cuisine avec Mobalpa, piscine hors sol avec Exotiqu'eau, télésurveillance avec EPS, cheminée avec René Brisach, stores avec Store Roche, domotique avec Somfy et Delta Dore.

Au fur et à mesure des négociations, les packs services s'enrichissent, permettant ainsi d'accentuer un avantage concurrentiel en proposant des offres complémentaires.

Cet éventail d'offres a été complété en 2007 par des accords conclus avec EDF et GDF permettant à MAISONS FRANCE CONFORT de devenir "Souscripteur d'énergie" et avec EDF ENR qui propose une offre de panneaux photovoltaïques.

Nécessité de requalifier l'offre produit dans ses aspects fonctionnels

Les besoins évoluent aussi qualitativement, ce qui implique des évolutions fonctionnelles des produits. Pour les années à venir, il est prévu 6 grands axes d'évolution :

1. La «réassurance»

La motivation de sécurité est en croissance, quels que soient l'âge et la catégorie sociale des ménages : sécurité physique des biens et des personnes, mais aussi sécurisation économique et surtout «réassurance» existentielle qui va de pair avec les mentalités de cocooning.

2. L'économie

La recherche d'économie se déplace vers les notions d'économies d'usage : facilité et gains de temps dans l'utilisation et l'entretien, mais également vers les économies liées à la consommation d'énergie.

3. La santé

Toutes les notions de santé, d'écologie et de développement durable prendront de plus en plus d'importance dans les systèmes de motivation.

4. L'évolutivité

La répartition de l'espace habitable, les prestations de confort demandées changent avec l'âge et la composition de la famille. Les besoins qualitatifs de base étant résolus, l'attention de la demande se portera sur les capacités du produit à s'adapter aux besoins de chaque moment.

5. La productivité

Pour l'offre, la diminution des temps de travail, et de la pénibilité de chantier sont des impératifs face à l'inélasticité de l'offre de main d'œuvre professionnelle. Le développement des composants de pose semble inéluctable.

6. L'urbanité

Le développement de la maison individuelle s'exerce sous la pression de la demande individuelle des ménages. Mais l'environnement politico-social cherche à en contrer les effets pervers. Les interventions des pouvoirs publics sur les thèmes de la re-densification, de la qualité architecturale, impliqueront inévitablement des évolutions du produit.

Le développement durable au cœur des préoccupations

Véritable enjeu pour les générations futures, le développement durable doit être un axe transversal dans la conception des offres produits du Groupe. Outre les offres dédiées de type "maison Bioclimatique", le Groupe entend :

- proposer plus généralement des maisons respectueuses de l'environnement (tant en termes de construction que d'impacts liés à l'utilisation par le client)
- adapter l'offre afin de permettre au client de réaliser des économies d'énergies
- promouvoir les énergies renouvelables

C'est ainsi que le Groupe a notamment :

- créé en 2007 la "Charte Constructeur Citoyen", véritable engagement dans une dynamique de progrès au sein de l'entreprise tant au niveau de l'impact environnemental de l'activité qu'au niveau social et sociétal.
- signé un partenariat avec EDF Energies Nouvelles Réparties pour l'équipement photovoltaïque de maisons individuelles qui deviennent ainsi productrices d'électricité "propre".

Stratégie d'offre

Le système d'offre actuel - des milliers d'entreprises locales, à fonctionnement artisanal - ne pourra s'adapter aux perspectives d'évolution, sans une concertation autour de quelques leaders nationaux, capables :

- d'investir dans des études produits, sur les niches de croissance,
- de développer des économies d'échelle substantielles au niveau des approvisionnements en matériaux et de nouvelles méthodes constructives industrialisées,
- de proposer à leurs clients des services complémentaires : assurances, alarmes, télé-surveillance, téléphonie, bouquets satellites, etc...
- d'aborder une communication "grands médias".
- de spécialiser des forces de vente sur des clientèles très différentes (seniors, investisseurs notamment).

On constate déjà qu'au cours des dernières années, les constructeurs ont bénéficié de la croissance de façon très proportionnelle à leur taille, par exemple sur 10 ans (1994/2004) : > + 80 % pour les plus gros constructeurs, -5 % pour les moyens constructeurs et - 51 % pour les petits constructeurs et le monde de l'artisanat [Source Caron Marketing]. Enfin, la maîtrise foncière que souhaite développer MAISONS FRANCE CONFORT permettra de répondre aux marchés des maisons de ville, des maisons seniors, des maisons locatives directement liés à la localisation des terrains. Seuls des constructeurs ayant des structures suffisantes devraient être à même de donner une réponse cohérente à ces nouvelles demandes.

Des outils web de plus en plus efficaces

Depuis 2006, sachant que 64 % des français trouvent leur bien immobilier via le web ou consultent différents sites pour se renseigner dans le cadre de leur future accession, MAISONS FRANCE CONFORT renforce de manière soutenue sa visibilité sur Internet.

Aujourd'hui :

- 23 % des ventes du Groupe proviennent de ce canal contre 12 % en 2002 ;
- un doublement des demandes de catalogues depuis le début de l'année 2009 qui se sont élevées à plus de 10 000 sur les deux premiers mois ;
- le seul site "maisons-france-confort.fr" enregistre plus de 60 000 visites par mois notamment depuis la mise en place de liens depuis des sites spécialisés tels que "seloger.com" ou "ParuVendu.fr", des sites partenaires et l'achat de mots clés via Google.

2009 sera une nouvelle année d'investissements dans les outils web, véritable vecteur de progression.

5.3. Opportunités 2009

Carnet de commandes :

Commandes enregistrées par le Groupe en 2008

(M€)	COMMANDES 2008*	COMMANDES 2007*	VARIATION
En nombre	5 233	6 106	-14,3 %
En valeur HT	504,8	588,5	-14,2%

* commandes enregistrées avant annulation

Chantiers en cours

(M€)	2008	2007	VARIATION
En nombre	3 412	3 615	- 5,6%

Vers un rebond du marché

Pour 2009, MAISONS FRANCE CONFORT anticipe à la fois des conditions de marché encore difficiles liées à un environnement financier et économique mondial fortement perturbé et une activité qui restera impactée par le ralentissement des ventes constaté au deuxième semestre 2008.

Cependant, plusieurs facteurs déterminants permettent d'envisager une inflexion des tendances actuelles et une reprise progressive du marché.

- La France connaît toujours un besoin structurel très important avec un fort déficit de logements. Les besoins non couverts sont aujourd'hui de l'ordre de 450 000 logements par an et ce déficit ne cesse de s'accroître d'année en année. De plus, la réduction actuelle du lancement de nouveaux programmes par les promoteurs qui privilégient l'écoulement de leurs stocks amplifiera la pénurie dès que le marché repartira. Compte tenu des délais de relance des programmes, les constructeurs de maisons individuelles seront les premiers à être en mesure d'apporter une solution de construction rapide et à bénéficier de la relance du marché.
- Les futurs accédants et notamment les primo-accédants sont très fortement resolvabilisés grâce :
 - aux mesures mises en place par le gouvernement (doublement du prêt à taux zéro, relèvement des plafonds du Prêt d'Accession Sociale ouvrant droit à l'APL, Pass Foncier, mesures fiscales sur la déduction des intérêts des prêts),
 - à la baisse des taux d'intérêts mais aussi à celle du prix des terrains,
 - et à la stabilité des coûts de construction.
- La France reste le pays européen où le taux d'endettement des ménages est le plus bas (moins de 60 % du revenu disponible brut contre une moyenne de 80 % en Europe) et où seulement 56 % des ménages sont propriétaires.
- Enfin, la maison individuelle est l'habitat préféré de plus de 87 % des français. Dans un marché qui inévitablement connaîtra un rebond, car structurellement porteur, MAISONS FRANCE CONFORT est l'un des acteurs les mieux positionnés pour tirer pleinement profit d'une reprise du marché avec :
 - une solidité structurelle du Groupe,
 - un positionnement sur le segment des primo-accédants,
 - et une offre qui intègre les enjeux de demain dont notamment la prise en compte énergétique.

Renforcement de la place de leader

Dans l'environnement de marché actuel, MAISONS FRANCE CONFORT privilégie ses performances financières à une politique de croissances externes à marche forcée. Toutefois, dès les premiers signes de reprise, le Groupe se tient prêt à saisir les opportunités d'acquisition qui lui permettront de réaccélérer sa croissance. Disposant d'une structure financière solide et d'une très forte notoriété, le Groupe constitue en effet un excellent pôle de regroupement pour certains acteurs du secteur.

Dans les mois qui viennent, les possibles reprises de chantiers de constructeurs défaillants, avec des garants qui se tourneront inévitablement vers les acteurs les plus solides du secteur, peuvent représenter un vecteur de soutien de l'activité qui viendrait compenser le ralentissement des ventes constaté au dernier trimestre 2008.

MAISONS FRANCE CONFORT aborde ainsi l'année 2009 avec prudence mais aussi avec détermination afin de sortir une nouvelle fois renforcé de cette période difficile. C'est donc avec sérénité que le Groupe est en route pour devenir centenaire.

RAPPORT DE GESTION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 28 MAI 2009

1. RAPPORT SUR L'ORDRE DU JOUR EN MATIERE ORDINAIRE	34
1.1. Activité et résultat du groupe sur l'exercice écoulé	34
1.2. Activité des filiales	39
1.3. Activité propre de la société MAISONS FRANCE CONFORT S.A.	41
1.4. Facteurs de risques	42
1.5. Conséquences sociales de l'activité	43
1.6. Conséquences environnementales de l'activité	43
1.7. Approbation et affectation du résultat	44
1.8. Capital de la société	45
1.9. Conseil d'administration et mandataires sociaux	47
1.10. Politique en matière de gouvernement d'entreprise	48
1.11. Autorisation d'attribuer des options de souscription et/ou d'achat d'actions	49
1.12. Salariés	49
1.13. Conventions réglementées	49
1.14. Points divers : autorisation d'un programme de rachat d'actions par la société	49
2. RAPPORT SUR L'ORDRE DU JOUR EN MATIERE EXTRAORDINAIRE	50
2.1. Autorisation de réduction de capital (renouvellement)	50
2.2. Autorisation d'augmentation de capital (en cours)	50
2.3. Augmentation de capital réservée aux adhérents d'un PEE (renouvellement)	50
2.4. Autorisation de consentir des options (en cours)	50
2.5. Autorisation d'augmenter le capital social en vue de rémunérer des apports en nature (renouvellement)	50
2.6. Autorisation d'attribuer gratuitement des actions aux membres du personnel salarié (et/ou certains mandataires sociaux) (en cours)	50
3. RESULTAT DE LA SOCIETE MAISONS FRANCE CONFORT S.A. AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES	51
4. RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS REGLEMENTES	52

Chers Actionnaires,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale mixte ordinaire et extraordinaire conformément à la loi et aux dispositions de nos statuts, à l'effet notamment de vous demander de statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2008.

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

Ces documents ont été transmis au Comité d'Entreprise.

1. RAPPORT SUR L'ORDRE DU JOUR 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

Politique de croissance externe

Sur la première partie de l'année 2008, MAISONS FRANCE CONFORT a mené 4 croissances externes qui sont venues parfaire sa présence nationale :

- La société CTMI compte 3 points de vente à Strasbourg, Colmar et Mulhouse et exploite les marques Maisons Clio Alsace et Brand Maisons Individuelles. Avec une cinquantaine de maisons vendues par an, CTMI affiche un chiffre d'affaires 2007 de près de 6 M€ avec une marge nette supérieure à 5,5 %. Le Groupe prend ainsi pied dans des départements où il n'était pas présent. Cette entité rattachée à la filiale Maisons Horizon basée à Metz (57) s'inscrit dans la stratégie du Groupe d'acquiescer des sociétés petites ou moyennes venant compléter la structure régionale déjà en place.
- Maison Evolution 77, acteur reconnu dans l'est de la région parisienne, compte 4 points de vente à Nemours, Montereau, Dammarie les Lys et Meaux. Avec plus d'une centaine de maisons vendues par an, Maison Evolution 77 a affiché en 2007 une production de 7,3 M€ et un résultat d'exploitation de 502 K€. Cette entité a été rattachée à la filiale Maisons Berval basée à Meaux (77).
- La société Les Bastides, basée dans les Alpes Maritimes (06), dispose d'une excellente réputation et bénéficie de ce fait de nombreux parrainages qui constituent l'essentiel de ses prospects. Avec une quarantaine de maisons construites par an, elle a réalisé un chiffre d'affaires 2007 de 4,3 M€ avec une rentabilité nette de 6,4 %. Cette acquisition est venue finaliser l'implantation du Groupe sur l'ensemble de la région PACA.
- La société Maisons Bernard Jambert et Marc Junior est présente en Maine et Loire et dans la Sarthe. Forte de sa notoriété, elle réalise d'excellentes performances financières avec un chiffre d'affaires 2007 de 12,3 M€ et une marge nette de 6,9 %. Avec cette acquisition le Groupe se renforce dans une région porteuse où il n'était pas présent.

Poursuite du développement du Groupe dans le Nord

Initiée au cours du 3^{ème} trimestre 2007, l'implantation du Groupe dans le Nord de la France s'est poursuivie tout au long de l'exercice et a permis à MAISONS FRANCE CONFORT de réaliser 290 ventes dans cette région

Finalisation des accords avec le Groupe Caisses d'Epargne

Le 31 mars 2008, MAISONS FRANCE CONFORT annonçait l'entrée de GCE Foncier Coinvest, (société holding détenue à 51 % par la Caisse Nationale des Caisses d'Epargne et à 49 % par sa filiale, le Crédit Foncier de France) dans le capital de MFC PI (société holding de contrôle du Groupe MAISONS FRANCE CONFORT) à hauteur de 49 %. La famille Vandromme détient toujours la majorité du capital de cette structure de contrôle, l'actionnariat de la structure cotée MFC restant inchangé. Cette opération a pour principaux objectifs :

- de renforcer et élargir les partenariats existant de longue date entre les deux groupes : prescription de crédits et de produits associés, développement de projets immobiliers communs et partenariat dans le domaine de projets d'aménagement, mise en place de produits investisseurs, de cautions et de garanties, développement de diagnostics, études immobilières et d'expertises croisées en matière de développement durable ;
- de compléter la gamme de métiers immobiliers développés par le Groupe Caisse d'Epargne.

Le premier exemple de synergies est intervenu en février 2008 avec la signature commune de la Charte "Propriétaire de ma maison pour 15 euros par jour®". Initiée par le ministère du Logement et de la Ville, cette mesure est destinée à favoriser la primo-accession des ménages aux revenus modestes. D'autres actions en cours démontrent d'ores et déjà le potentiel de synergies entre les deux groupes.

1.1.2. Activité commerciale

Les commandes enregistrées par le Groupe en 2008 s'inscrivent en repli de 14,3 % (19,9 % à périmètre constant) par rapport à 2007 dans un marché en recul de -23 % (source Bulletin Markemétron - décembre 2008). La tendance observée à la fin du 3ème trimestre s'est fortement accentuée sur la fin de l'année, particulièrement sur les mois de novembre et décembre.

1.1.3. Périmètre de consolidation

Compte tenue des acquisitions de l'exercice, le Groupe dont nous vous décrivons l'activité intègre donc les sociétés suivantes au 31 décembre 2008 :

Raison sociale	Activité	Date d'intégration	Raison sociale	Activité	Date d'intégration
Maisons France Confort S.A.	Construction	Société Mère	Maisons MILLOT SAS	Construction	01/10/2006
Maisons de l'Avenir	Construction	01/01/2000	PCA Maisons	Construction	01/04/2007
Maisons de l'Avenir Loire Atlantique	Construction	27/12/2002	MOREL Constructions	Construction	01/10/2007
Maisons de l'Avenir Ile et Vilaine	Construction	09/12/2005	MOREL Promotion	Promotion Immobilière	01/10/2007
Maisons de l'Avenir Morbihan	Construction	20/12/2005	Bati Soft Aquitaine	Construction	01/01/2006
Maisons de l'Avenir Vendée	Construction	04/10/2006	Batimo	Construction	01/10/2006
OC Résidences	Construction	11/07/2000	C.T.M.I.	Construction	01/01/2008
OC Résidences Etudes	Bureau d'études	21/11/2007	Agepro	Maitrise d'œuvre	01/01/2008
Maisons BERVAL	Construction	11/05/2001	Maisons Evolution 77	Construction	01/01/2008
GHPA (Bruno Petit)	Construction	11/07/2002	Les Bastides	Construction	01/07/2008
MJB (Bruno Petit)	Construction	11/07/2003	Loison Jambert	Holding	01/07/2008
MJB 18 (Bruno Petit)	Construction	06/09/2004	Maisons Bernard Jambert	Construction	01/07/2008
Maisons Horizon	Construction	01/10/2004	Marc Junior 72	Construction	01/07/2008
Azur et construction	Construction	01/04/2005	Marc Junior 49	Construction	01/07/2008
Constructions Idéale Demeure	Construction	01/10/2005	Foncière Résidences	Promotion Immobilière Marchand de biens	02/04/2001
Maisons de la Côte Atlantique	Construction	01/01/2006	SCCV Le Jardin des Escourtines	Promotion Immobilière	01/10/2003
Maisons Charentes Atlantique	Construction	01/01/2006	SCCV La Gentilhommeière	Promotion Immobilière	19/09/2005
Maisons Côte Atlantique 40	Construction	24/10/2006	SCCV Résidence KENNEDY	Promotion Immobilière	13/04/2004
Maisons Côte Atlantique 24	Construction	12/02/2007	S.A.R.L. Propriété Familiale	Promotion Immobilière	01/06/2006

1.1.4. Analyse et commentaires sur les comptes consolidés de l'exercice 2008

Evènements significatifs ayant un impact sur les comptes consolidés établis au 30 juin 2008

Correction d'erreur

Les travaux réalisés par l'IFRIC au cours des derniers mois ont amené le groupe à revoir en profondeur la reconnaissance du revenu au sein de ses différentes activités.

Le groupe exerce une activité limitée de promotion immobilière par le biais de sa filiale FONCIERE RESIDENCES. La reconnaissance du chiffre d'affaires de cette filiale était jusqu'à présent effectuée proportionnellement à l'avancement technique dont le point de départ était la date d'obtention de la déclaration d'ouverture de chantier (DROC).

Le Groupe a constaté que la reconnaissance du revenu et de la marge sur certains programmes VEFA n'était pas en conformité avec la norme IAS 11 « contrats de constructions », le chiffre d'affaires étant appréhendé avant la signature du contrat de VEFA avec le client.

Désormais, après correction d'erreur, le chiffre d'affaires relatif à l'activité de promotion est reconnu conformément à la norme IAS 11 selon les modalités suivantes :

- Prise en compte de la marge à l'avancement uniquement pour les lots actés en fonction du taux d'avancement technique du programme,
- Pour les lots disponibles ou réservés, comptabilisation en stocks des déboursés directs auxquels est ajoutée une quote-part de frais financiers et de frais techniques,
- Comptabilisation de pertes à terminaison dans le cas de marges prévisionnelles négatives.

La correction d'erreur qui en découle porte sur les sociétés FONCIERE RESIDENCES, SCCV GENTILHOMMIERE ainsi que la société PROPRIETE FAMILIALE (mise en équivalence). L'incidence de cette correction d'erreur vous est communiquée dans le tableau ci-dessous :

Les impacts sur le bilan, compte de résultat et tableau de flux de trésorerie sont présentés dans l'annexe aux comptes.

Changement de présentation

Le montant de la T.V.A. sur factures à établir relative aux travaux encours figurant au passif du bilan du Groupe a été compensé avec la créance de T.V.A. relative aux acomptes reçus des clients afin de déterminer chantier par chantier un solde débiteur ou créditeur de T.V.A. Cette compensation a été opérée afin de suivre le même traitement que la compensation des encours clients avec les acomptes reçus et permet de donner une meilleure information sur le montant de TVA dû réellement à l'Etat.

L'impact de ce changement de présentation ne porte uniquement que sur les postes bilan et est résumé dans l'annexe aux comptes

Résultats de l'exercice

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

(montants en K€)	31/12/2008	31/12/2007	Variation	
			K€	%
Chiffre d'affaires	499 619	482 974	16 645	3,4%
Résultat opérationnel	28 171	34 474	-6 303	-18,3%
Résultat financier	810	888	-78	-8,8%
Résultat de l'ensemble consolidé	18 994	23 190	-4 196	-18,1%
<i>Part groupe</i>	<i>18 991</i>	<i>23 188</i>	<i>-4 197</i>	<i>-18,1%</i>
<i>Part minoritaires</i>	<i>3</i>	<i>2</i>	<i>1</i>	<i>50,0%</i>

L'activité du groupe 2008 évolue de 3,4 %. Cette évolution intègre les opérations de croissance externe réalisées par le Groupe depuis le début de l'année (CTMI, Maison Evolution 77, Les Bastides et Maisons Bernard Jambert) pour 20 M€.

Cette évolution tient également compte de l'activité des acquisitions de 2007 consolidées sur 12 mois en 2008 soit une évolution de chiffre d'affaires de + 8 M€.

A périmètre constant, la variation du chiffre d'affaires s'élève à -11 M€ soit une décroissance organique de 2,3 %.

Le résultat opérationnel qui s'élève à 28,2 M€ est en recul de 18,3 %. La marge opérationnelle, qui reste d'un bon niveau, représente 5,6 % du C.A. contre 7,1 % en 2007.

Le taux de marge brute du Groupe est resté globalement stable. Le résultat opérationnel est cependant affecté sur la période par les éléments suivants :

- Un retard de production lié à un décalage important des ouvertures de chantiers provoqués :
 - par un allongement des délais d'obtention des permis de construire suite à une mise en place difficile de la réforme,
 - par l'allongement des délais de mise à disposition, pour les clients, des terrains réservés à des lotisseurs ; les banques exigeant de ces derniers un taux de réservation plus élevé qu'auparavant, ce qui entraîne l'émission de nouvelles offres de prêts à des taux plus élevés et un risque d'augmentation des annulations,
 - par l'allongement des délais d'obtention des crédits-relais pour les secundo-accédants souvent obligés d'attendre la revente de leur bien.

Ce phénomène s'est accentué sur le dernier trimestre (baisse sensible des ouvertures de chantiers sur le 4ème trimestre : -17 % à périmètre constant) a eu pour effet d'allonger les délais habituels et d'augmenter le taux d'annulation de 17 à 21 %.

- Les investissements commerciaux importants qui se sont poursuivis sur l'année 2008 dans le cadre de l'implantation du Groupe dans la région Nord Pas-de Calais et pour la continuité du lancement de Maisons Performances. Ils ont généré des charges commerciales supplémentaires qui n'ont pas encore été totalement compensées par la production compte tenu du décalage de 9 mois entre une prise de commande et le début des travaux. Ces investissements budgétés ont permis de réaliser les objectifs de vente fixés.
- Un accroissement des dépenses de publicité et la mise en place de nouveaux supports commerciaux (partenariats sites internet) nécessaire au maintien de notre activité commerciale dans une conjoncture difficile.

Dans cet environnement particulièrement difficile, MAISONS FRANCE CONFORT est parvenu à maintenir une rentabilité tout à fait satisfaisante avec une marge opérationnelle de 5,6 %.

Le résultat financier qui s'établit à 810 K€ reste soutenu compte tenu de la structure financière du Groupe.

Structure financière du Groupe

Le bilan consolidé simplifié du Groupe se résume comme suit :

(montants en K€)	31/12/2008	31/12/2007*
Actifs non courants	55 501	49 908
Stocks	24 138	21 169
Créances clients et autres créances	109 002	115 409
Trésorerie	77 790	69 636
Total actif	266 431	256 122
Capitaux propres	82 751	72 957
Intérêts minoritaires	5	5
Passifs non courants	25 485	25 504
Passifs courants	158 190	157 656
Total passif	266 431	256 122

* retraité de la correction d'erreur

Les actifs non courants s'établissent à 55 501 K€ en hausse de 11 %. La hausse de ce poste provient principalement :

- de l'évolution du poste « Ecart d'acquisition » consécutive à l'acquisition des sociétés CTMI, MAISON EVOLUTION, LES BASTIDES et du groupe BERNARD JAMBERT,
- des investissements du Groupe 2008.

L'augmentation du poste stocks de 2 969 K€ est liée à l'acquisition de terrains (principalement dans le cadre de l'activité de notre filiale de promotion immobilière : FONCIERE RESIDENCES).

Les créances de l'actif circulant s'établissent à 109 002 K€ en baisse de 5,55 %.

La trésorerie active du Groupe évolue de 11,71 % et s'établit à 78 M€.

L'endettement net du Groupe, qui reste négatif, évolue comme suit :

(montants en K€)	31/12/2008	31/12/2007
Passifs financiers - part à plus d'un an	25 300	25 356
Passifs financiers à court-terme	21 860	16 152
Endettement brut	47 160	41 508
Trésorerie active	-77 790	-69 636
Endettement net	-30 630	-28 128

L'évolution de l'endettement brut est principalement liée au financement des nouvelles acquisitions de l'exercice.

L'endettement à long terme (maximum : 5 ans) reste stable puisque le poste « passifs non courants » s'élève à 25 485 K€ contre 25 504 K€ en 2007.

Les passifs courants s'établissent à 158 190 K€ en baisse de 0,34 %.

Nous vous demanderons d'approuver ces comptes.

1.1.5. Progrès réalisés et les difficultés rencontrées

Sur l'ensemble de l'année, MAISONS FRANCE CONFORT démontre sa forte capacité de résistance avec un chiffre d'affaires qui atteint 499,6 M€ en hausse de 3 % pour un résultat net de 19 M€.

L'année 2008 restera cependant marquée par des conditions de marché qui se sont dégradées au fur et à mesure des mois et par la mise en place de mesures importantes pour s'adapter à la crise financière mondiale et ses conséquences sur la conjoncture économique de notre pays.

En août 2008, nous avons décidé de suspendre nos croissances externes en cours pour préserver intacte notre solidité financière et ne prendre aucun risque.

1.1.6. Activité en matière de recherche et de développement

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

- de promouvoir le développement de notre nouveau produit « industrialisé » lancé au cours de l'exercice précédent.

- de développer la démarche qualité dans le but d'améliorer la satisfaction clients, de raccourcir les délais de chantiers et d'augmenter les marges
- de développer l'offre produits et plus particulièrement :
 - la gamme « maisons open »
 - la maison « performance »
 - le « pack services clients »
 - la maison « senior »
 - la maison locative
 - la maison « junior + »
 - la maison Bioclimatique

L'activité du Groupe en matière de recherche et développement consiste également à intégrer dans son offre les contraintes liées aux économies d'énergie et plus globalement au développement durable. Cette démarche s'est traduite concrètement en 2008 avec deux succès :

La maison à "énergie positive"

Lors de l'édition 2008 du Challenge des maisons innovantes qui a réuni près de 400 professionnels à Stockholm en décembre 2008, MAISONS FRANCE CONFORT a reçu la Maison d'Or dans la catégorie "La Maison de Grenelle".

Située près de Valence (26), cette maison expérimentale unique en France voire en Europe se distingue par la performance de son isolation et un système de chauffage révolutionnaire qui génère une surproduction d'électricité de 20 kwh/m³ par an. Cette maison se positionnant en moyenne gamme, avec une architecture régionale, allie l'emploi de matériaux performants avec des matériaux innovants générant une faible consommation énergétique et une réduction des émissions de gaz à effet de serre.

L'une des innovations majeures de cette maison, livrée en octobre 2008, réside dans son système de chauffage composé d'une chaudière électrogène qui, sur la base d'une chaudière à condensation, permet, en récupérant les gaz, de produire de l'électricité. La combinaison de cette chaudière révolutionnaire associée aux performances thermiques exceptionnelles du bâti, produit plus d'énergie que la maison n'en consomme, le surplus étant revendu au réseau.

Partenariat avec EDF ENR

Le Groupe et EDF Energies Nouvelles Réparties (EDF ENR), ont signé un accord de partenariat. Centré sur la mise à disposition de solutions photovoltaïques performantes et économiques, ce partenariat a pour vocation de permettre aux clients Particuliers d'intégrer concrètement et simplement les énergies renouvelables dans leur projet de maison neuve.

1.1.7. Evénements importants depuis la clôture

Aucun événement post-clôture n'est à signaler à la date d'établissement du présent rapport.

1.1.8. Evolutions et perspectives d'avenir

L'évolution des prises de commandes début 2009 permet de constater une nette reprise des contacts sur janvier et février 2009.

Pour 2009, MAISONS FRANCE CONFORT anticipe à la fois des conditions de marché encore difficiles liées à un environnement financier et économique mondial fortement perturbé et une activité qui restera impactée par le ralentissement des ventes constaté au deuxième semestre 2008. Cependant, plusieurs facteurs déterminants permettent d'envisager une inflexion des tendances actuelles et une reprise progressive du marché.

- La France connaît toujours un besoin structurel très important avec un fort déficit de logements. Les besoins non couverts sont aujourd'hui de l'ordre de 450 000 logements par an et ce déficit ne cesse de s'accroître d'année en année. De plus, la réduction actuelle du lancement de nouveaux programmes par les promoteurs qui privilégient l'écoulement de leurs stocks amplifiera la pénurie dès que le marché repartira. Compte tenu des délais de relance des programmes, les constructeurs de maisons individuelles seront les premiers à être en mesure d'apporter une solution de construction rapide et à bénéficier de la relance du marché.
- Les futurs accédants et notamment les primo-accédants sont très fortement resolvabilisés grâce :
 - aux mesures mises en place par le gouvernement (doublement du prêt à taux zéro, relèvement des plafonds du Prêt d'Accession Sociale ouvrant droit à l'APL, Pass Foncier, mesures fiscales sur la déduction des intérêts des prêts),
 - à la baisse des taux d'intérêts mais aussi à celle du prix des terrains,
 - et à la stabilité des coûts de construction.

Dans cet environnement, le Groupe dispose de 3 facteurs de résistance et de succès déterminants :

- une structure financière extrêmement solide avec une trésorerie disponible de 78 M€ et une trésorerie nette d'endettement de 31 M€ au 31 décembre 2008 ;
- une adaptation rapide à la crise grâce à une variabilité importante des charges (coûts fixes de 12 % seulement) préservant ainsi la rentabilité du Groupe ;

- enfin, un positionnement sur le segment des primo-accédants qui demeure le plus porteur du marché.

1.2. Activité des filiales

Comme par le passé, la société mère supporte en totalité les frais de groupe. Hormis le sous-groupe MCA dont MAISONS FRANCE CONFORT ne détient que 75 %, toutes nos filiales sont fiscalement intégrées (pour les sociétés CTMI, MAISON EVOLUTION 77 et LES BASTIDES, l'option produira pour la première fois ses effets au titre de l'exercice ouvert le 1^{er} janvier 2009).

L'activité de nos filiales est résumée dans le tableau ci-après :

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

Dénomination (Montants exprimés en K€)	Forme	Détection		C.A. 2008	Résultat courant 2008		Résultat net 2008	Note	
		%	Lien						
MAISONS DE L'AVENIR	S.A.S.	99,97%	Directe	18 803	-3,8%	4 075	1,1%	3 351	-6,9%
MAISONS DE L'AVENIR LOIRE ATLANTIQUE	S.A.S.	99,97%	Indirecte (100 % MA)	7 597	-8,9%	815	-23,8%	539	-25,4%
MAISONS DE L'AVENIR ILLE ET VILLAINAISE	S.A.S.	99,97%	Indirecte (100 % MA)	13 056	-21,7%	818	-50,5%	570	-47,4%
MAISONS DE L'AVENIR MORBIHAN	S.A.S.	99,97%	Indirecte (100 % MA)	9 853	-5,4%	873	-15,4%	574	-16,7%
MAISONS DE L'AVENIR VENDEE	S.A.S.	99,97%	Indirecte (100 % MA)	1 168	50,3%	18	-53,8%	11	-65,8%
OC RESIDENCES	S.A.S.	99,96%	Directe	29 673	-9,7%	3 028	-13,9%	2 005	-14,0%
OC RESIDENCES ETUDES	S.A.R.L.	99,96%	Indirecte (100 % OC Résidences)	517	> 100%	14	> 100%	9	> 100%
MAISONS BERVAL	S.A.S.	99,97%	Directe	12 373	-0,6%	1 958	11,0%	1 298	10,7%
GHPA	S.A.S.	100,00%	Directe	13 814	-9,1%	933	-9,0%	626	-8,6%
MJB	S.A.S.	100,00%	Directe	15 467	17,2%	2 225	13,0%	1 489	13,7%
MJB 18	S.A.S.	100,00%	Directe	5 309	17,0%	602	12,8%	400	12,7%
MAISONS HORIZON	S.A.S.	100,00%	Directe	15 495	-16,9%	1 214	-29,2%	809	-29,0%
AZUR & CONSTRUCTION	S.A.S.	100,00%	Directe	10 502	-10,8%	1 232	-12,5%	778	-20,0%
CONSTR IDEALE DEMEURE	S.A.S.	100,00%	Directe	10 662	-11,1%	1 263	8,9%	849	11,7%
FONCIERE RESIDENCES	S.N.C.	100,00%	Directe (99 %) Indirecte (1 % MJB)	6 530	-49,0%	-608	< 100%	-616	< 100%
LE JARDIN DES ESCOURTINES	S.C.C.V.	99,00%	Indirecte (99 % FONCIERE RESIDENCES)	0	-	27	-	27	- (1)
RESIDENCE KENNEDY	S.C.C.V.	50,00%	Indirecte (50 % FONCIERE RESIDENCES)	0	-	0	-	0	- (1)
LA GENTILHOMMIERE	S.C.C.V.	50,00%	Indirecte (50 % FONCIERE RESIDENCES)	788	84,4%	111	-30,0%	111	-30,0% (1)
PROPRIETE FAMILIALE	S.A.R.L.	29,95%	Indirecte (29,95 % FONCIERE)	4 577	23,2%	495	> 100%	278	> 100%

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

Dénomination <i>(Montants exprimés en K€)</i>	Forme	Détenion		C.A. 2008	Résultat courant 2008		Résultat net 2008		Note
		%	Lien						
PROPRIETE FAMILIALE	S.A.R.L.	29,95%	Indirecte (29,95 % FONCIERE)	4 577	23,2%	495	> 100 %	278	> 100%
GEPHIMO	S.A.R.L.	49,80%	Directe	1 799	2,7%	53	-70,6%	26	-77,9%
MCA	S.A.S.	75,00%	Directe	31 520	-24,0%	3 383	-29,5%	2 426	-4,0%
MAISONS CHARENTE ATLANTIQUE	S.A.S.	75,00%	Indirecte (100 % MCA)	6 119	-6,6%	516	-11,1%	292	> 100%
MAISONS DE LA COTE ATLANTIQUE 40	S.A.S.	75,00%	Indirecte (100 % MCA)	2 885	> 100%	-64	-90,0%	2	< 100%
MAISONS DE LA COTE ATLANTIQUE 24	S.A.S.	75,00%	Indirecte (100 % MCA)	9 060	878,8%	1 202	> 100%	573	> 100%
BATISOFT	S.A.R.L.	75,00%	Indirecte (100 % MCA)	3 657	-3,4%	148	> 100%	94	> 100%
MILLOT SAS	S.A.S.	100,00%	Directe	12 589	14,5%	1 314	22,6%	874	20,7%
BATIMO	S.A.R.L.	100,00%	Indirecte (100 % MILLOT)	2 234	46,8%	5	-29,9%	3	-28,2%
PCA MAISONS	S.A.S.	100,00%	Directe	6 366	5,6%	554	-31,0%	335	-67,1%
MOREL CONST.	S.A.S.	100,00%	Directe	12 390	-18,9%	711	-31,1%	372	-38,2%
CTMI	S.A.S.	100,00%	Directe	4 716	-26,5%	11	-97,6%	1	-99,7%
MAISON EVOLUTION 77	S.A.S.	100,00%	Directe	7 038	-4,2%	510	> 100%	341	> 100%
LES BASTIDES	S.A.S.	100,00%	Directe	4 954	15,2%	424	1,8%	231	-16,4%
LOISON JAMBERT	S.A.S.	100,00%	Directe	732	67,4%	16	-93,9%	6	-98,5% (2)
MAISONS B. JAMBERT	S.A.S.	70,00%	Indirecte (70 % LOISON)	6 860	21,3%	794	8,6%	697	17,9% (3)
MARC JUNIOR 49	S.A.S.	70,00%	Indirecte (100 % JAMBERT)	6 114	-11,4%	627	-27,5%	445	-24,0% (3)/(4)
MARC JUNIOR 72	S.A.S.	70,00%	Indirecte (100 % JAMBERT)	2 297	> 100%	76	> 100%	65	> 100% (3)/(4)

- (1) Sociétés civiles de promotion immobilière créées spécifiquement pour un projet immobilier dont la réalisation s'est achevée au cours de l'exercice.
- (2) Holding de contrôle du Groupe Jambert
- (3) Changement de date de clôture intervenu au cours de l'exercice (exercice de 14 mois)
- (4) Filiales dissoutes par anticipation (TUP) au 31/12/2008

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 2008

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

(montants en K€)	31/12/2008	31/12/2007	Variation	
			K€	%
Chiffre d'affaires	227 007	230 413	-3 406	-1,5%
Résultat d'exploitation	3 370	11 340	-7 970	-70,3%
Résultat financier	12 816	15 135	-2 319	-15,3%
Résultat courant avant impôts	16 187	26 475	-10 288	-38,9%
Résultat net	15 520	20 687	-5 167	-25,0%

La société MAISONS FRANCE CONFORT dont nous vous demandons d'approuver les comptes sociaux, a réalisé un chiffre d'affaires de 227 007 K€ contre 230 413 K€ en 2007 soit une baisse de 1,5 %.

Le résultat d'exploitation, qui s'établit à 3 370 K€ a principalement été affecté par les éléments suivants :

- Le retard de production lié à un décalage important des ouvertures de chantiers (cf. causes dans la partie analyse des comptes consolidés). Ce retard de production a impacté le résultat d'exploitation de l'ordre de 3 M€.
- Les investissements commerciaux importants qui se sont poursuivis sur l'année 2008 dans le cadre de l'implantation du Groupe dans la région Nord Pas-de Calais et pour la continuité du lancement de Maisons Performances. Ils ont généré des charges commerciales supplémentaires qui n'ont pas encore été totalement compensées par la production compte tenu du décalage de 9 mois entre une prise de commande et le début des travaux. Ces investissements budgétés ont permis de réaliser les objectifs de vente fixés. L'impact s'élève à 2 M€.
- Un accroissement des dépenses de publicité et la mise en place de nouveaux supports commerciaux (partenariats sites internet) nécessaire au maintien de notre activité commerciale dans une conjoncture difficile pour environ 1 M€.
- Une augmentation des provisions pour risques et charges afin de couvrir d'éventuels litiges suite à l'évolution importante des réceptions sur les deux dernières années. L'impact s'élève à 0,8 M€.

Nous vous rappelons que la société mère supporte également en totalité les frais de groupe et de cotation.

L'évolution du résultat financier se décompose comme suit :

(montants en K€)	31/12/2008	31/12/2007
Dividendes perçus des filiales	13 582	14 118
Produits financiers sur placements	1 003	859
Escomptes obtenus	1 032	1 079
Produits financiers	15 617	16 056
Charges financières sur endettement	1 086	814
Activité sur contrat de liquidité	515	107
Provision dépréciation titres	1 199	0
Charges financières	2 800	921
Résultat financier	12 817	15 135

L'évolution des charges financières liées à l'activité du contrat de liquidité s'explique par la variation du cours de l'action MAISONS FRANCE CONFORT S.A. au cours de l'exercice. Une provision pour dépréciation des titres de la société FONCIERE RESIDENCES d'un montant de 1 199 K€ a été comptabilisée pour tenir compte de la quote-part de situation nette grevée par un résultat 2008 déficitaire.

Après une charge d'impôt société de 335 K€, la société réalise un résultat net de 15 520 K€ contre 20 687 K€ en 2007.

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

(montants en K€)	31/12/2008	31/12/2007
Actifs non courants	69 713	60 602
Stocks	1 428	510
Créances clients et autres créances	180 514	194 694
Trésorerie	24 853	24 516
Total actif	276 508	280 322
Capitaux propres	64 358	58 187
Provisions	3 280	2 507
Emprunts et dettes financières	30 873	24 554
Avances et acomptes reçues sur cmdes	102 614	112 320
Dettes d'exploitation	75 383	82 754
Total passif	276 508	280 322

L'évolution de l'actif immobilisé provient essentiellement de l'acquisition des titres des sociétés CTMI, MAISON EVOLUTION 77, LES BASTIDES et LOISON JAMBERT.

L'évolution des créances provient de l'évolution de l'activité en corrélation avec l'évolution des avances et acomptes reçus sur commandes en cours.

La trésorerie active reste largement positive et s'établit à 24 853 K€. L'évolution de l'endettement financier provient des nouveaux emprunts contractés pour financer les nouvelles acquisitions de l'exercice.

Notre structure de bilan reste saine avec des capitaux propres de fin d'exercice qui s'élèvent à 64,4 M€ contre 58,2 M€ au 31/12/2007.

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

L'évolution des prises de commandes début 2009 permet de constater une nette reprise des contacts sur janvier et février 2009. Dans l'environnement de marché actuel, MAISONS FRANCE CONFORT privilégie ses performances financières à une politique de croissances externes à marche forcée. Toutefois, dès les premiers signes de reprise, le Groupe se tient prêt à saisir les opportunités d'acquisition qui lui permettront de réaccélérer sa croissance. Disposant d'une structure financière solide et d'une très forte notoriété, le Groupe constitue en effet un excellent pôle de regroupement pour certains acteurs du secteur.

Dans les mois qui viennent, les possibles reprises de chantiers de constructeurs défaillants, avec des garants qui se tourneront inévitablement vers les acteurs les plus solides du secteur, peuvent représenter un vecteur de soutien de l'activité qui viendrait compenser le ralentissement des ventes constaté au dernier trimestre 2008. MAISONS FRANCE CONFORT aborde ainsi l'année 2009 avec prudence mais aussi avec détermination afin de sortir une nouvelle fois renforcé de cette période difficile.

1.3.3. Prises de participation de l'exercice

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

Dénomination	Forme	Siège	SIRET	%
CTMI	SAS	78, Grand Rue - 68000 COLMAR	40 134 067 400035	100%
Agepro	SARL	78, Grand Rue - 68000 COLMAR	42 372 451 700010	100%
Maison Evolution 77	SAS	3, chemin Rural - 77148 LAVAL EN BRIE	40 777 460 300044	100%
Les Bastides	SAS	308, avenue Sainte Marguerite - 06200 NICE	40 362 971 000035	100%
Loison Jambert	SAS	18, boulevard du General de Gaulle - 49100 ANGERS	45 133 768 700011	100%
Maisons B. Jambert	SAS	18, boulevard du General de Gaulle - 49100 ANGERS	34 402 350 200034	70%
Marc Junior 49	SAS	55, boulevard Eugene Chaumin - 49000 ANGERS	40 449 007 000020	70%
Marc Junior 72	SAS	55, boulevard Eugene Chaumin - 49000 ANGERS	49 108 105 500015	70%

Au cours du dernier trimestre 2008, les sociétés Agepro, Marc Junior 49 et Marc Junior 72 ont été dissoutes par anticipation après transmission universelle de patrimoine à leur société mère respective. Ces opérations juridiques n'ont eu aucune incidence sur les comptes consolidés du groupe.

1.4. Facteurs de risques

La société estime qu'il ne pèse pas de risque particulier sur son activité si l'on excepte les risques qui résulteraient d'une évolution défavorable des taux d'intérêts des prêts immobiliers consentis aux particuliers et ceux résultant d'un renchérissement des prix des terrains susceptible de ralentir l'évolution favorable du marché de la construction de maisons individuelles.

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

La société n'ayant pas d'engagements ni d'activités internationaux, n'a pas de risque de taux à prendre en compte. Ses engagements financiers sont faibles et contractés à taux fixe, de sorte que le risque de taux est inexistant. Le cours de bourse a été marqué par une baisse principalement liée à la crise des subprimes sur le second semestre de l'année 2008. La société possède à ce jour 40 426 actions propres.

Le contrat de liquidité signé avec le groupe CIC, dans laquelle notre société possède désormais 100 % d'intérêts porte sur 8 886 actions au 31 décembre 2008.

La baisse du cours de l'action qu'il convient de rapporter à un faible prix moyen d'acquisition et le faible nombre de titres ne fait peser aucun risque sur la société.

La situation d'endettement net du Groupe demeure très favorable puisque ce dernier reste négatif. Le passif financier à plus d'un an représente 30 % des capitaux propres du groupe et il est toujours contracté sur une durée courte de 5 ans maximum et par ailleurs exclusivement affecté au financement des opérations de croissance externe.

1.5. Conséquences sociales de l'activité

1.5.1. L'effectif

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

	CADRES	EMPLOYES	VRP	TOTAL	Dont CDD
Maisons France Confort S.A.	56	447	144	647	16
Groupe	125	846	260	1 231	22

Répartition Hommes / Femmes

	HOMMES	FEMMES	TOTAL
Maisons France Confort S.A.	443	204	647
Groupe	857	374	1 231

1.5.2. Rémunérations

(montants en K€)	31/12/2008	31/12/2007	Variation	
			K€	%
Rémunérations brutes				
Maisons France Confort S.A.	19 274	17 296	1 978	11,44%
Groupe	42 010	38 933	3 077	7,90%
Charges sociales				
Maisons France Confort S.A.	10 679	9 534	1 145	12,01%
Groupe	21 892	19 920	1 972	9,90%

1.5.3. L'organisation du temps de travail

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

1.5.4. Les relations professionnelles

La quasi-totalité des sociétés du groupe sont dotées d'instances de Délégués du Personnel. MAISONS FRANCE CONFORT S.A. est doté également d'un Comité d'Entreprise, d'un CHSCT et d'un délégué syndical.

1.5.5. La formation professionnelle

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

(montants en K€)	31/12/2008	31/12/2007
Maisons France Confort S.A.	454	387
Groupe	654	563

1.5.6. Les œuvres sociales

Le montant des sommes versées au C.E. s'élèvent à 175 K€ contre 153 K€ en 2007.

1.5.7. L'importance de la sous-traitance

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

Montant des travaux sous-traités

(montants en K€)	31/12/2008	31/12/2007
Maisons France Confort S.A.	114 156	112 836
Groupe	245 520	231 209

1.6. Conséquences environnementales de l'activité

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

Parallèlement, le Groupe s'engage pour le Développement Durable et vient de créer la "Charte Constructeur Citoyen". Cette charte a pour objet d'engager une dynamique de progrès au sein de l'entreprise tant au niveau de l'impact environnemental de l'activité qu'au niveau social et sociétal. Ne souhaitant pas se résumer à la construction de maisons dites "écologiques", le Groupe a décidé d'être plus ambitieux et s'oblige à respecter "6 Engagements Citoyens" à travers un "Plan d'Actions" annuel, mis en place dès 2008 :

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

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

Dans le cadre de cette démarche, plusieurs actions atypiques et originales ont déjà été concrétisées :

- Adhésion au Pacte Mondial des Nations Unies ;
- Mise en place de moyens pour systématiser le recyclage du papier au sein du Groupe ;- Raccordement des bureaux et des agences commerciales à l'électricité verte (Offre équilibre d'EDF) ;
- Accompagnement du champion de moto Cyril Desprès dans son soutien d'une école située dans les faubourgs de Dakar, pour la réalisation de travaux de rénovation et d'infrastructures ;
- Soutien également à Edith Dassé, qui a décroché en juin 2008 à Vancouver son deuxième titre de Championne du Monde de triathlon handisport ;
- Sponsorisée par MFC, une équipe d'étudiants de l'IUT Génie Civil Mécanique d'Alençon a parcouru 180 km avec seulement 1 litre d'essence lors du Marathon Shell ;
- Tous les salariés se sont vus offrir un Mug afin de réduire la consommation de gobelets plastiques au bureau.

Enfin, avec la gamme de maisons Bioclimatiques, nous continuons de promouvoir les énergies nouvelles et "énergies propres" (panneaux solaires, récupération des eaux de pluie, etc...).

1.7. Approbation et affectation du résultat

1.7.1. Approbation du résultat

Nous vous demandons d'approuver les comptes consolidés se soldant par un bénéfice (part du groupe) de 18 991 K€ et les comptes sociaux se soldant par un bénéfice de 15 520 K€.

1.7.2. 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 15 519 642,22 € de la façon suivante :

Origine :

Bénéfice de l'exercice	15 519 645,22 €
Report à nouveau	3 711 434,90 €

Affectation :

Aux actionnaires, à titre de dividende	4 162 555,80 €	
A la réserve ordinaire	13 000 000,00 €	
Au report à nouveau	2 068 524,32 €	
	<hr/>	<hr/>
Totaux	19 231 080,12 €	19 231 080,12 €

Le dividende revenant à chaque action serait ainsi fixé à 0,60 €.

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 pour les personnes remplissant les conditions prévues aux termes dudit article.

Certaines personnes physiques peuvent opter pour le prélèvement libératoire au taux de 18 % en vertu et dans les conditions prévues à l'article 117 quater du Code Général des Impôts.

1.7.3. Paiement des dividendes

Ce dividende sera payable le 11 juin 2009.

Au cas où, lors de la mise en paiement de ces dividendes, la société détiendrait certaines de ses propres actions, les sommes correspondant aux dividendes non versés à raison de ces actions, seraient affectées au report à nouveau.

1.7.4. Distributions antérieures de dividendes

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

Au titre de l'exercice	Revenus éligibles à la réfaction pour les personnes		Revenus non éligibles à la réfaction
	Dividendes	Autres revenus	
2005	6 035 705,91 € (0,87 € par action)	Néant	Néant
2006	8 116 983,81 € (1,17 € par action)	Néant	Néant
2007	9 435 126,48 € (1,36 € par action)	Néant	Néant

1.7.5. Les 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 4 690 € et l'impôt correspondant, soit 1 563 €.

1.8. Capital de la société

1.8.1. 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 2008, plus de 5 %, de 10 %, de 15 %, de 20 %, de 25 %, 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-INVESTISSEMENT	> 50 %
FIDELITY INTERNATIONAL LIMITED (FIL)	> 5 %
AMIRAL GESTION	> 5 %

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

En €	Date de l'AGE	Durée de validité (mois)	Date d'expiration de la délégation	Montant autorisé	Augment. réalisée(s) les années précédentes	Augment. réalisée(s) au cours de l'exercice	Montant résiduel au jour de l'étab. du présent tableau
Autorisation d'augmenter le capital avec maintien du DPS	23/05/08	26	23/07/10	312 500 €	0	0	312 500 €
Autorisation d'augmenter le capital avec suppression du DPS	23/05/08	26	23/07/10	312 500 €	0	0	312 500 €
Autorisation d'augmenter le capital avec suppression du DPS dans la limite annuelle de 10 % du capital avec modalités de fixation du prix de souscription définies	NON	-	-	-	-	-	-
Autorisation d'augmenter le capital avec suppression du DPS en faveur des adhérents d'un PEE	15/05/07	26	15/07/09	37 500 €	0	0	37 500 €

En €	Date de l'AGE	Durée de validité (mois)	Date d'expiration de la délégation	Montant autorisé	Augment. réalisée(s) les années précédentes	Augment. réalisée(s) au cours de l'exercice	Montant résiduel au jour de l'étab. du présent tableau
Autorisation d'augmenter le capital avec maintien du DPS	23/05/08	26	23/07/10	312 500 €	0	0	312 500 €
Autorisation d'augmenter le capital avec suppression du DPS	23/05/08	26	23/07/10	312 500 €	0	0	312 500 €
Autorisation d'augmenter le capital avec suppression du DPS dans la limite annuelle de 10 % du capital avec modalités de fixation du prix de souscription définies	NON	-	-	-	-	-	-
Autorisation d'augmenter le capital avec suppression du DPS en faveur des adhérents d'un PEE	15/05/07	26	15/07/09	37 500 €	0	0	37 500 €
Autorisation d'augmenter le capital avec suppression du DPS en faveur de ... (catégorie de personnes)	NON	-	-	-	-	-	-
Autoriser d'augmenter le capital en rémunération d'un apport de titres	15/05/07	26	15/07/09	125 000 €	0	0	125 000 €
Autorisation d'émettre des options de souscription d'actions	23/05/08	38	23/07/11	-	-	-	-
Autorisation d'attribuer des actions gratuites à émettre	23/05/08	38	23/07/11	37 500 €	0	0	37 500 €

1.8.3. 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 ;
- A la connaissance de la société, il n'existe pas de pactes et autres engagements signés entre actionnaires ;
- 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 12 (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.

1.8.4. Actions d'autocontrôle

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

1.8.5. Actions auto-détenues dans le cadre d'un programme de rachat d'actions

Dans le cadre de l'autorisation conférée et conformément aux objectifs déterminés par l'Assemblée Générale du 23 mai 2008, la Société n'a procédé, entre le 23 mai 2008 et le 28 février 2009 (dernière information connue à ce jour), à aucune cession en bourse.

Au 28 février 2009, le nombre des actions inscrites à l'actif du bilan de la société est de 40 426 pour une valeur de 188 K€ évaluée aux cours d'achat moyen de 4,65 €. Ce nombre d'actions, d'une valeur nominale globale de 7,3K€, représente 0,58 % du capital.

Par ailleurs, dans le cadre du contrat de liquidité signé avec CIC SECURITIES, dans lequel la quote-part des droits de la société est désormais de 100 %, il a été procédé, entre le 1^{er} mars 2008 et le 28 février 2009 :

- à l'acquisition en bourse de 189 727 actions au cours moyen de 22,60 € pour un montant total de 4 287,7 K€ hors frais de négociation,

- et à la cession en bourse de 194 034 actions au cours moyen de 22,09 €, pour un montant total de 4 286,2 K€, hors frais de négociation.

Au 28 février 2009, le nombre d'actions possédées par la société dans le cadre du contrat de liquidité est de 7 869 pour une valeur de 104,1 K€ évalué aux cours d'achat moyen. Au cours de février 2009, ce nombre d'actions, d'une valeur nominale globale de 1,4 K€ représente 0,11 % du capital.

1.9. Conseil d'administration et mandataires sociaux

1.9.1. Liste des mandats et fonctions exercés par les mandataires

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

Nom des mandataires	Mandat dans la société	Date de nomination ou renouvellement	Date de fin de mandat	Autre(s) fonction(s) dans la société	Mandats et/ou fonctions dans une autre société (groupe et hors groupe)
Monsieur Patrick VANDROMME	Administrateur et P.D.G.	23/05/2008	AGO 2014	NEANT	- DG MAISONS DE L'AVENIR - DG OC RESIDENCES - DG MAISONS BERVAL - DG GHPA - DG MJB - DG MJB 18 - DG MAISONS HORIZON - DG AZUR et CONSTRUCTION - DG MCA - DG MILLOT SAS - DG PCA Maisons - DG JAMBERT SAS - Président MFC PROU-INVESTISSEMENTS
Monsieur Philippe VANDROMME	Administrateur et Directeur Général Délégué	18/05/2004	AGO 2010	NEANT	
Monsieur Christian LOUIS VICTOR	Administrateur	15/05/2007	AGO 2013	NEANT	- Président du Directoire de Natixis Garanties - PDG Compagnie Européenne de Garanties Immobilières (CEGI) - Gérant CEGI Vertriebsgesellschaft mbH (Allemagne) - Gérant SCESRA SARL - Gérant CLV Développement - Administrateur CIFA (Compagnie Immobilière et Financière d'Aquitaine) - Administrateur Financière Quarre S.A. - Administrateur PACEMETAL - Vice-Président et Administrateur SURASSUR S.A., société luxembourgeoise de réassurance
Monsieur Willi MUSSMANN	Administrateur	23/05/2006	AGO 2012	NEANT	- Associé dans une société spécialisée dans le conseil et la direction d'entreprises
Madame Gilberte DUC	Administrateur	23/05/2008	AGO 2014	NEANT	

1.9.2. Nominations, renouvellements

Nous vous demandons de bien vouloir nommer en qualité d'administrateur, Monsieur Jean François CHENE et ce pour la durée de six années qui expireront en 2015 lors de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

1.9.3. Jetons de présence

Nous vous proposons de fixer à 21 000 € (2 000 x 3 + 1 000 x 2 + 13 000) le montant annuel des jetons de présence alloués au conseil d'administration. Cette décision applicable à l'exercice en cours serait maintenue jusqu'à délibération contraire.

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

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

1.9.4. Rémunérations des mandataires

Mandataires (quelle que soit la durée du mandat pendant l'exercice)	Dans la société		Avantages en nature	Dans les sociétés contrôlées	
	Rémunérations			Rémunérations	Avantages en nature
	Au titre du mandat	Autres rémunérations			
Monsieur Patrick VANDROMME P.D.G.	Rémunération 2008 124 K€ Intéressement 2007 versé sur 2008 NEANT	Jetons présence 915 €	NEANT	NEANT	NEANT
Monsieur Philippe VANDROMME Directeur Général	Rémunération 2008 104 K€	Jetons présence 915 €	NEANT	NEANT	NEANT
Madame Gilberte DUC Administrateur	NEANT	Jetons présence 12 500 €	NEANT	NEANT	NEANT
Monsieur Christian LOUIS VICTOR Administrateur	NEANT	Jetons présence 1 982 €	NEANT	NEANT	NEANT
Monsieur Willi MUSSMANN Administrateur	NEANT	Jetons présence 1 982 €	NEANT	NEANT	NEANT

Les montants sont exprimés en valeurs brutes.

Le Président du conseil d'administration perçoit une rémunération à la fois fixe et proportionnelle. Nous vous rappelons que, compte tenu de la conjoncture, le Président a expressément renoncé au versement de ses primes proportionnelles 2007 et 2008. 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.

1.10. Politique en matière de gouvernement d'entreprise

1.10.1. Mode d'exercice de la direction générale

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

Monsieur Philippe VANDROMME a été reconduit dans ses fonctions de directeur général délégué.

1.10.2. 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.

1.10.3. Description Administrateurs indépendants

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

Nous vous proposons de nommer un nouvel administrateur indépendant en la personne de Monsieur Jean François CHENE.

1.10.4. Nombre d'actions devant être détenues par un

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

1.10.5. Nombre d'administrateurs élus par les salariés

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

1.10.6. Règlement intérieur du conseil

Le conseil, lors de sa délibération du 27 mars 2003, a adopté un règlement intérieur qui, notamment, oblige les administrateurs à s'abstenir de faire concurrence à la société, les oblige à révéler tout conflit d'intérêt, à se documenter, leur interdit d'effectuer des opérations d'initiés et organise précisément le fonctionnement du conseil.

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

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

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 le conseil d'administration, dans sa composition actuelle comprend deux administrateurs indépendants.

1.10.3. Opérations sur titres

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

1.11. Autorisation d'attribuer des options de souscription et/ou d'achat d'actions

L'assemblée générale mixte réunie le 23 mai 2008 a autorisé le conseil d'administration à attribuer des options de souscription et/ou d'achat d'actions.

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

1.12. Salariés

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

1.13. Conventions réglementées

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

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

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

En conclusion, nous vous demanderons de donner quitus entier et définitif à votre conseil d'administration de sa gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2007, ainsi qu'aux Commissaires aux Comptes pour l'accomplissement de leur mission qu'ils vous relatent dans leur rapport général.

1.14. Points divers : autorisation d'un programme de rachat d'actions par la société

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 23 mai 2008.

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'AFEI admise par l'AMF,
- conserver les actions achetées et les remettre ultérieurement à l'échange ou en paiement dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe, 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 27 € par action. Le montant maximal de l'opération est ainsi fixé à 18 731 493 €.

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

2.1. Autorisation de réduction de capital (renouvellement)

Nous vous invitons à statuer en matière extraordinaire pour autoriser votre conseil d'administration à annuler, sur ses seules décisions, en une ou plusieurs fois, dans la limite de 10 % du capital soit 693.759 actions, les actions que la société détient ou pourra détenir par suite des rachats réalisés dans le cadre de l'article L 225 – 209 du Code de commerce ainsi qu'à réduire le capital social à due concurrence conformément aux dispositions et réglementaires en vigueur.

2.2. Autorisation d'augmentation de capital (en cours)

Les autorisations conférées à votre Conseil d'Administration pour augmenter le capital avec maintien ou avec suppression du droit préférentiel de souscription par l'assemblée générale du 23 mai 2008 sont valablement en cours jusqu'au 23 juillet 2010.

2.3. Augmentation de capital réservée aux adhérents d'un PEE (renouvellement)

L'autorisation conférée à notre Conseil d'Administration de réaliser une augmentation de capital, par application des dispositions de l'article L.225-129 VII et L.125-138 du Code de commerce et de l'article L.443-5 du Code du travail, a été renouvelée en 2007 pour une durée de 26 mois expirant le 15 juillet 2009.

Nous vous proposons en conséquence de renouveler cette autorisation pour une nouvelle période de 26 mois qui expirera le 28 juillet 2011.

2.4. Autorisation de consentir des options (en cours)

L'autorisation conférée au Conseil d'Administration de consentir des options dans le cadre des dispositions des articles L.225-177 à L.225-185 du Code de commerce a été renouvelée le 23 mai 2008 pour une durée de 38 mois expirant le 23 juillet 2011.

2.5. Autorisation d'augmenter le capital social en vue de rémunérer des apports en nature (renouvellement)

L'autorisation conférée au conseil d'administration en le 15 juillet 2007 pour une durée de 26 mois expire le 15 juillet 2009, il vous est proposé de la renouveler pour une durée de 26 mois qui expirera le 28 juillet 2011.

2.6. Autorisation d'attribuer gratuitement des actions aux membres du personnel salarié (et/ou certains mandataires sociaux) (en cours)

L'autorisation conférée au conseil d'administration d'attribuer gratuitement des actions aux membres du personnel et/ou à certains mandataires sociaux consentie le 23 mai 2008 expire le 23 juillet 2011, il n'y a donc pas lieu de la renouveler.

Votre conseil vous invite à approuver par votre vote, le texte des résolutions qu'il vous propose et vous remercie de la confiance que vous lui témoignerez ainsi.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

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

NATURE DES INDICATIONS	EXERCICE 2004	EXERCICE 2005	EXERCICE 2006	EXERCICE 2007	EXERCICE 2008
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	2 312 531	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	153 684 394	181 306 556	200 715 854	230 413 001	227 006 921
Résultat avant impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	13 697 577	10 069 641	16 603 868	28 469 788	18 602 274
Impôts sur les bénéfices	1 788 432	-177 244	3 152 200	4 202 735	335 304
Participation des salariés due au titre de l'exercice	367 467	0	891 939	1 149 447	0
Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	10 250 550	11 230 507	11 416 735	20 686 562	15 519 645
Résultat distribué	4 046 929	6 035 706	8 116 984	9 435 126	4 162 556
III - Résultats par action					
Résultat après impôts, participation des salariés mais avant dotations aux amortissements et provisions	4,99 €	1,48 €	1,81 €	3,33 €	2,63 €
Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	4,43 €	1,62 €	1,65 €	2,98 €	2,24 €
Dividende attribué à chaque action (a)	1,75 €	0,87 €	1,17 €	1,36 €	0,60 €
IV - Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	355	442	525	587	647
Montant de la masse salariale de l'exercice	8 308 574	9 365 861	16 296 540	17 295 573	19 273 943
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, œuvres sociales, etc.)	5 273 221	6 560 140	9 250 549	9 533 506	10 679 173

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

Exercice clos le 31 décembre 2008

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

1 Absence d'avis de convention et d'engagement

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention ni d'aucun engagement conclu au cours de l'exercice et soumis aux dispositions de l'article L.225-38 du Code de commerce.

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

Par ailleurs, en application du Code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions et engagements suivants, approuvés au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours du dernier exercice.

- Nature et objet :
Rente viagère en contrepartie d'une acquisition antérieure.
- Modalités :
Votre société a versé au cours de l'exercice à Madame DUC, administrateur, une rente viagère d'un montant de 9 147 €.

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.

Caen et Nantes, le 12 mai 2009,

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.

Thierry Lefèvre
Associé

Yves Gouhir
Associé

Deloitte et Associés

Eric Piou
Associé

GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

1. COMPOSITION ET FONCTIONNEMENT DU CONSEIL	54
1.1. Composition du Conseil d'Administration	54
1.2. Fonctionnement du Conseil	55
2. IDENTITE DES COMMISSAIRES AUX COMPTES	55
3. RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE ET LE CONTROLE INTERNE	56
3.1 Préparation et organisation des travaux du conseil d'administration :	56
3.2. Procédures de contrôle interne	57
3.3. Principes de détermination des rémunérations des mandataires sociaux	59
3.4. Limitation des pouvoirs du Directeur Général	59
4. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LE RAPPORT DU PRESIDENT	60

1. COMPOSITION ET FONCTIONNEMENT DU CONSEIL

1.1. Composition du Conseil d'Administration

Président Directeur Général

Patrick VANDROMME

Renouvelé le 23 mai 2008 pour un mandat venant à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013.

Autres mandats dans le Groupe :

- Directeur Général de MAISONS DE L'AVENIR
- Directeur Général de OC RESIDENCES
- Directeur Général de MAISONS BERVAL
- Directeur Général de Sté GHPA (MAISONS BRUNO PETIT)
- Directeur Général de Sté MJB (MAISONS BRUNO PETIT)
- Directeur Général de la SAS MJB 18
- Directeur Général de la SAS MAISONS HORIZON
- Directeur Général de la Sté AZUR & CONSTRUCTION
- Directeur Général de la Sté MAISONS DE LA COTE ATLANTIQUE
- Directeur Général de la Sté MILLOT SAS
- Directeur Général de la Sté PCA Maisons
- Directeur Général de la Sté JAMBERT S.A.S.
- Président de SAS MFC PROU-INVESTISSEMENTS

Directeur Général Délégué

Philippe VANDROMME

Nommé Directeur Général Délégué pour une durée indéterminée.

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

Administrateurs

Christian LOUIS-VICTOR

Renouvelé le 15 mai 2007 pour un mandat venant à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013.

- Président du Directoire de Natixis Garanties
- PDG Compagnie Européenne de Garanties Immobilières (CEGI)
- Gérant CEGI Vertriebsgesellschaft mbH (Allemagne)
- Gérant SCESRA SARL
- Gérant CLV Développement
- Administrateur CIFA (Compagnie Immobilière et Financière d'Aquitaine)
- Administrateur Financière Quarre S.A.
- Administrateur PACEMETAL
- Vice-Président et Administrateur SURASSUR S.A., société luxembourgeoise de réassurance

Gilberte DUC

Renouvelée le 23 mai 2008 pour un mandat venant à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013.

Willi MUSSMANN

Renouvelé le 23 mai 2006 pour un mandat venant à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012.

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

1.2. Fonctionnement du Conseil

Réunions

Le Conseil d'Administration s'est réuni 4 fois au cours de l'année 2007.

Dispositions particulières

Lors du Conseil d'Administration du 27 mars 2003, il a été adopté un Règlement Intérieur qui, notamment, oblige les administrateurs à s'abstenir de faire concurrence à la société, les oblige à révéler tout conflit d'intérêt, à se documenter, leur interdit d'effectuer des opérations d'initiés et organiser précisément le fonctionnement du Conseil.

Comités

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

Rémunérations

Le montant global des rémunérations perçues par les membres du Comité de Direction, au titre de l'année 2008, s'est élevé à 238 K€ - hors déplacement. Le montant global des jetons de présence alloués au Conseil d'Administration en 2008 s'est élevé à 18 294 €.

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 89.

Options

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

Personnel

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

2008	0
2007	1 149
2006	892
2005	0
2004	367

2. IDENTITE DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Titulaires	Date de premier mandat	Date de fin de mandat
Cabinet KPMG S.A. représenté par par M. Thierry LEFEVRE & M. Yves GOUHIR 5, avenue de Dubna - BP 60260 - 14209 HEROUVILLE SAINT CLAIR	13 juillet 1999	Assemblée Générale Ordinaire, statuant sur les comptes clos le 31 décembre 2010
Cabinet Deloitte & Associés représenté par par M. Eric PIOU 7, impasse Augustin Fresnel - BP 39 - 44801 SAINT HERBLAIN CEDEX	23 mai 2008	Assemblée Générale Ordinaire, statuant sur les comptes clos le 31 décembre 2013
Suppléants	Date de premier mandat	Date de fin de mandat
M. Eric THOUVENEL 5, avenue de Dubna - BP 60260 - 14209 HEROUVILLE SAINT CLAIR	26 mai 2005	Assemblée Générale Ordinaire, statuant sur les comptes clos le 31 décembre 2010
Cabinet BEAS 7,9, villa Houssay - 92200 NEUILLY SUR SEINE	23 mai 2008	Assemblée Générale Ordinaire, statuant sur les comptes clos le 31 décembre 2013

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

Chers actionnaires,

Comme la loi m'y invite, je vous rends compte des conditions de préparation et d'organisation des travaux du conseil d'administration ainsi que des procédures de contrôle interne mises en place par notre société

Pour accomplir cette tâche, je me suis entretenu notamment avec les Directeurs Administratif et Financier et avec les Commissaires aux Comptes.

3.1 Préparation et organisation des travaux du conseil d'administration :

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

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

Le faible nombre d'administrateurs en référence au caractère essentiellement familial de la société a amené le conseil d'administration à renoncer à la création de 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 le conseil d'administration, dans sa composition actuelle comprend deux administrateurs indépendants.

Les administrateurs indépendants sont choisis en considération de leur connaissance de l'environnement professionnel de l'activité exercée par la société et de leurs compétences personnelles en matière de direction d'entreprises.

Les deux délégués du comité d'entreprise sont convoqués à toutes les réunions du conseil.

Ils y assistent régulièrement.

Les commissaires aux comptes sont convoqués à toutes les réunions du conseil d'administration et ont à cœur d'y participer. Généralement au moins l'un des deux commissaires assiste effectivement à la réunion et dans la majorité des cas les deux commissaires sont présents.

Les convocations sont faites par écrit huit jours au moins à l'avance, sauf exception, les administrateurs ayant en outre été préalablement informés du calendrier prévisionnel des réunions du conseil en début d'année.

Les réunions se tiennent généralement au siège social, toutefois une réunion au moins par an a lieu à PARIS afin de faciliter l'accès des participants, administrateurs parisiens et dirigeants des filiales invités à présenter l'activité de leur société à l'occasion de la réunion d'arrêtés des comptes de la société mère.

Le conseil s'est réuni CINQ fois au cours de l'année 2008.

La présence physique des membres aux réunions a été souhaitée et elle est effective, le règlement intérieur du conseil ne prévoyant pas le recours à des moyens de visioconférence.

Les membres du conseil ont témoigné d'une grande assiduité, aucun absentéisme notable n'étant à déplorer.

Aucune réunion n'a été provoquée à l'initiative d'administrateurs.

Pour permettre aux membres du conseil de préparer utilement les réunions, le président s'efforce de leur communiquer toutes informations ou documents nécessaires préalablement.

Chaque fois qu'un membre du conseil en fait la demande, le président lui communique dans la mesure du possible les informations et documents complémentaires qu'il désire recevoir.

3.2. 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 La responsabilité du dispositif

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

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

Direction technique : au siège : Monsieur Philippe DUFOUR ; en région : Directeur Régionaux et directeurs d'Agences

Direction administrative et financière : M. Jean Christophe GODET

Direction informatique : M. Boris MICHALECZEK

Direction recherche et développement : M. Hervé CHAVET

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

Direction commerciale : M. Steve BEAUDEL.

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.

Chaque filiale est autonome dans sa gestion commerciale, sociale et financière dans le respect des règles définies par le groupe.

Le personnel dédié au contrôle interne s'est considérablement renforcé ces trois dernières années avec :

- La présence de M. Jean-Christophe GODET chargé notamment d'effectuer de nombreux contrôles auprès des filiales, de s'assurer de la correcte application des nouvelles normes IFRS s'imposant au groupe et de réaliser les audits d'acquisition des sociétés que le groupe entend acquérir,
- Celle de M. Frédéric BONVILAIN, chargé notamment de renforcer :
 - le processus de remontée de nos données d'activité mensuelles,
 - les procédures de rapprochement des investissements matériels et humains avec les données budgétaires.
- Et celle de M. Mickaël CHANCEREL Directeur Administratif et Financier Adjoint, dont la principale mission est le suivi financier des filiales (élaboration des budgets en concertation avec les Présidents de chaque filiale, validation de la remontée des situations trimestrielles et élaboration des comptes consolidés).

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 Charte et procédures

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

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

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

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

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

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

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

3.2.3. Contrôles et procédures en matière de reporting financier

Le cœur du contrôle interne du groupe repose sur des procédures destinées à assurer la fiabilité des comptes et des autres informations financières utilisées 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 service 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 position de trésorerie 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,

Rapport du Président du conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise et le contrôle interne

- la gestion des comptes clients en liaison avec les organismes de financement,
- le suivi des coûts de construction et des marges en cours et en fin de chantier,
- les modalités de réception définitive d'un chantier : procès verbal de réception, règlement des éventuels litiges, facturation définitive.

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

Pus généralement les risques garantis par une assurance sont décrits sous la note « Facteurs de Risques » du Document de Référence.

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

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

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

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

3.2.5. Perspectives d'avenir en matière de contrôle interne

Le développement de notre nouveau progiciel SISCAS 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 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.

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.

Une implantation progressive dans les filiales est prévue à compter de mai 2009. Ainsi, les sociétés AZUR, MJB et GHPA devraient intégrer le système SISCAS avant la fin de l'année 2009.

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. Principes de détermination des rémunérations des mandataires sociaux

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.

3.4. Limitation des pouvoirs du Directeur Général

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

**Le Président du Conseil d'Administration,
Patrick VANDROMME**

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

Rapport des Commissaires aux Comptes Établi en application de l'article L. 225-235 du Code de commerce, sur le rapport du président du Conseil d'administration de la société Maisons France Confort

Aux actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de la société Maisons France Confort 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 2008.

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 donnant les autres informations requises par l'article L. 225-37, 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 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 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 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 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 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.

Caen et Nantes, le 12 mai 2009,

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.

Thierry Lefèvre

Associé

Yves Gouhir

Associé

Deloitte et Associés

Eric Piou

Associé

ETATS FINANCIERS CONSOLIDES

1. COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2008	62
1.1. Bilan	62
1.2. Compte de résultat	63
1.3. Tableau de flux de trésorerie	64
1.4. Tableau de variation des capitaux propres	65
2. NOTES ANNEXES AUX COMPTES CONSOLIDES	66
Note 1 Faits marquants de l'exercice	66
Note 2 Règles et méthodes comptables	68
Note 3 Informations relatives au périmètre de consolidation	76
Note 4 Notes sur le bilan consolidé	78
Note 5 Notes sur le compte de résultat consolidé	87
Note 6 Autres informations	89
3. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2008	91

1. COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2008

1.1. Bilan

ACTIFS (en K€)	Annexe	31/12/2008 Net	31/12/2007 retraité
Immobilisations incorporelles	2.2.5 & 4.1	1 958	1 978
Goodwill	2.2.6 & 4.2	37 110	33 638
Immobilisations corporelles	2.2.7 & 4.3	14 393	12 023
Participations entreprises associées	2.2.2 & 4.4	623	518
Autres actifs financiers	2.2.4, 2.2.10 & 4.5	810	778
Impôts différés	2.2.16 & 4.6	606	973
TOTAL ACTIFS NON COURANTS		55 501	49 908
Stocks et en-cours	2.2.8 & 4.7	24 138	21 169
Créances clients	2.2.9, 2.2.10 & 4.8	80 903	91 196
Créances diverses	4.9	25 196	23 242
Actifs d'impôts courants	2.2.16	2 903	971
Trésorerie et équivalent de trésorerie	2.2.4 & 4.10	77 790	69 636
TOTAL ACTIFS COURANTS		210 930	206 214
TOTAL DES ACTIFS		266 431	256 122
CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS (en K€)	Annexe	31/12/2008 Net	31/12/2007 Net
Capital	2.2.11 & 4.11	1 250	1 250
Primes et réserves	2.2.11 & 4.11	62 510	48 519
Résultat consolidé de l'exercice	2.2.11 & 4.11	18 991	23 188
Total capitaux propres part du groupe		82 751	72 957
Intérêts hors groupe dans les réserves	2.2.11 & 4.11	3	3
Intérêts hors groupe dans le résultat	2.2.11 & 4.11	3	2
Part des intérêts minoritaires dans les capitaux propres		5	5
TOTAL CAPITAUX PROPRES		82 757	72 962
Impôts différés passifs	2.2.16 & 4.12	28	44
Passifs financiers - part à plus d'un an	4.13	25 300	25 356
Provisions non courantes	2.2.12 & 4.14	157	103
TOTAL PASSIFS NON COURANTS		25 485	25 504
Provisions courantes	2.2.12 & 4.15	5 804	4 822
Passifs financiers à court-terme	4.13	21 860	16 152
Dettes sur contrats en cours	2.2.13 & 4.16	6 992	11 342
Fournisseurs et comptes rattachés	4.17	93 258	92 581
Passifs d'impôt courant	2.2.16	792	1 841
Autres dettes fiscales et sociales	4.18	27 608	30 278
Autres créiteurs courants	4.19	1 876	640
TOTAL PASSIFS COURANTS		158 190	157 656
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DES PASSIFS		266 431	256 122

Les données au 31/12/2007 ont fait l'objet de retraitements détaillés au paragraphe 1.2 de l'annexe aux comptes consolidés.

1.2. Compte de résultat

(K€)	Notes	31/12/2008		31/12/2007 retraité		VARIATION	
		K€	% CA	K€	% CA	K€	%
CHIFFRE D'AFFAIRES	2.2.13 & 5.1	499 619	100,00%	482 974	100,00%	16 645	3,45%
Autres produits d'activité		680	0,14%	237	0,05%	443	187,16%
Achats consommés	5.2	-400 925	-80,25%	-384 266	-79,56%	-16 660	4,34%
Charges de personnel	5.3	-63 952	-12,80%	-58 852	-12,19%	-5 100	8,67%
Impôts et taxes	5.4	-4 228	-0,85%	-3 981	-0,82%	-246	6,19%
Dotations aux amortissements		-1 962	-0,39%	-1 737	-0,36%	-225	12,97%
Dotations aux provisions nettes	4.15 & 5.5	-831	-0,17%	118	0,02%	-949	-804,42%
Autres produits et charges d'exploitation		-230	-0,05%	-19	0,00%	-211	1116,47%
RESULTAT OPERATIONNEL		28 171	5,64%	34 474	7,14%	-6 303	-18,28%
Produits sur endettement financier	2.2.15 & 5.6	0	0,00%	0	0,00%	0	
Charges sur endettement financier	2.2.15 & 5.6	-1 767	-0,35%	-1 300	-0,27%	-467	35,94%
Coût de l'endettement financier net	2.2.15 & 5.6	-1 767	-0,35%	-1 300	-0,27%	-467	35,94%
Autres produits et charges financières	2.2.15 & 5.6	2 577	0,52%	2 188	0,45%	389	17,78%
RESULTAT FINANCIER		810	0,16%	888	0,18%	-78	-8,82%
Charge d'impôt	2.2.16 & 5.7	-10 092	-2,02%	-12 261	-2,54%	2 169	-17,69%
Quote-part dans les résultats des entreprises associées		105	0,02%	89	0,02%	17	18,91%
RESULTAT NET		18 994	3,80%	23 190	4,80%	-4 196	-18,09%
attribuable au Groupe		18 991		23 188		-4 197	-18,10%
attribuable aux intérêts minoritaires		3		2		1	
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation	2.2.7	6 888 281		6 874 088			
Résultat net par action (en Euros)	2.2.7	2,76		3,37		-0,61	-18,10%
Résultat net dilué par action (en Euros)	2.2.7	2,76		3,37		-0,61	-18,10%

Les données au 31/12/2007 ont fait l'objet de retraitements détaillés au paragraphe 1.2 de l'annexe aux comptes consolidés.

1.3. Tableau de flux de trésorerie

(En K€)	Notes	Exercice 2008	Exercice 2007 retraité
Résultat net consolidé (y compris minoritaires)		18 994	23 190
+/- Dotations nettes aux amortissements et provisions (hors actif circulant)		2 719	1 719
+/- 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			
+/- Plus ou moins values de cession		-165	9
+/- Profits et pertes de dilution			
+/- Quote-part de résultat liée aux sociétés mises en équivalence		-105	-89
- Dividendes (titres non consolidés)			
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt		21 442	24 829
+ Coût de l'endettement financier net		1 767	-888
+/- Charges d'impôt (y compris impôts différés)		10 092	12 261
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt (A)		33 302	36 201
- Impôt sur les sociétés (B)		-10 092	-12 478
+/- Variation du BFR lié à l'activité (C)		1 073	-10 080
+/- Variation du BFR lié à l'impôt sur les sociétés (D)		-2 886	-4 980
FLUX DE TRESORERIE GENERE PAR L'ACTIVITE (D) = (A + B + C + D)		21 396	8 664
- Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles		-4 253	-3 732
+ Encaissements liés aux cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles		533	147
- Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations financières		-37	-162
+ Encaissements liés aux cessions d'immobilisations financières		36	60
+/- Incidence des variations de périmètre	3.2	-4 724	-8 430
+ Dividendes reçus			
+/- Variations des prêts et des avances consenties		17	28
+ Subventions d'investissement reçues			
+/- Autres flux liés aux opérations d'investissement			
FLUX NET DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT (E)		-8 428	-12 088
+ 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		151	-372
- Dividendes mis en paiement au cours de l'exercice			
- Dividendes versés aux actionnaires de la société mère		-9 349	-8 048
- Dividendes versés aux minoritaires de sociétés intégrées		-2	-2
+ Encaissements liés aux nouveaux emprunts *		12 819	12 368
- Remboursements d'emprunts (y compris contrat de location financement)		-9 402	-6 998
- Intérêts financiers nets versés (y compris contrat de location financement)		-1 767	888
+/- Autres flux liés aux opérations de financement			
FLUX NET DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT (F)		-7 550	-2 164
+/- Incidence des variations des cours des devises (G)			
VARIATION DE LA TRESORERIE NETTE (D + E + F + G)		5 418	-5 588
TRESORERIE AU DEBUT DE L'EXERCICE		61 957	67 545
+/- Variation de la trésorerie		5 418	-5 588
TRESORERIE A LA CLOTURE DE L'EXERCICE		67 375	61 957
<i>dont trésorerie active</i>	4.10	<i>77 790</i>	<i>69 636</i>
<i>dont trésorerie passive (concours bancaires courants)</i>	4.13	<i>-10 415</i>	<i>-7 679</i>

(*) Le montant des encaissements liés aux nouveaux emprunts relatifs à l'exercice 2007 d'un montant initial de 14 639 K€ a été netté avec le montant de - 2 271 K€ figurant au poste "Incidence des variations de valorisation des engagements de rachat des minoritaires" dans la version publiée au 31/12/2007.

Les données au 31/12/2007 ont fait l'objet de retraitements détaillés au paragraphe 1.2 de l'annexe aux comptes consolidés.

1.4. 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	Mino-ritaires	Total
Capitaux propres au 31/12/2006 publiés précédemment	1 250	7 021	-327	50 817	0	58 761	13	58 774
Correction d'erreur au 31/12/06				-571		-571		-571
Capitaux propres au 31/12/2006 retraités	1 250	7 021	-327	50 246	0	58 190	13	58 203
Résultat de la période retraité				23 187		23 187	2	23 189
Résultat directement reconnu dans les capitaux propres						0		0
Charges et produits de la période				23 187		23 187	2	23 189
Opérations sur actions propres			-372			-372		-372
Dividendes				-8 048		-8 048	-2	-8 050
Variations de périmètre						0	-8	-8
Capitaux propres au 31/12/2007	1 250	7 021	-699	65 385	0	72 957	5	72 962
Résultat de la période				18 991		18 991	3	18 994
Résultat directement reconnu dans les capitaux propres						0		0
Charges et produits de la période				18 991		18 991	3	18 994
Opérations sur actions propres			151			151		151
Dividendes				-9 347		-9 347	-2	-9 350
Capitaux propres au 31/12/2008	1 250	7 021	-548	75 029	0	82 751	5	82 756

2. NOTES ANNEXES AUX COMPTES CONSOLIDES

Note 1 Faits marquants de l'exercice

1.1 Prises de participation de l'exercice

Sur l'exercice 2008, le Groupe a réalisé quatre opérations de croissance externe qui sont venues parfaire sa présence nationale :

- La société CTMI, qui compte trois points de vente à Strasbourg, Colmar et Mulhouse et exploite les marques Maisons Cléo Alsace et Brand Maisons Individuelles.
- Maison Evolution 77, acteur reconnu dans l'est de la région parisienne, qui compte quatre points de vente à Nemours, Montereau, Dammarie les Lys et Meaux et réalise plus d'une centaine de maisons par an.
- La société Les Bastides, basée dans les Alpes Maritimes (06) qui réalise une quarantaine de maisons par an. Cette acquisition est venue finaliser l'implantation du Groupe sur l'ensemble de la région PACA.
- La société Maisons Bernard Jambert et Marc Junior, présente en Maine et Loire et dans la Sarthe. Avec cette acquisition le Groupe se renforce dans une région porteuse où il n'était pas présent.

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

1.2 Correction d'erreur

Les travaux réalisés par l'IFRIC au cours des derniers mois ont amené le groupe à revoir en profondeur la reconnaissance du revenu au sein de ses différentes activités.

Le groupe exerce une activité limitée de promotion immobilière par le biais de sa filiale Foncière Résidences. La reconnaissance du chiffre d'affaires de cette filiale était jusqu'à présent effectuée proportionnellement à l'avancement technique dont le point de départ était la date d'obtention de la déclaration d'ouverture de chantier (DROC).

Le Groupe a constaté que la reconnaissance du revenu et de la marge sur certains programmes VEFA n'était pas en conformité avec la norme IAS 11 « contrats de constructions », le chiffre d'affaires étant appréhendé avant la signature du contrat de VEFA avec le client. Désormais, après correction d'erreur, le chiffre d'affaires relatif à l'activité de promotion est reconnu conformément à la norme IAS 11 selon les modalités suivantes :

- Prise en compte de la marge à l'avancement uniquement pour les lots actés en fonction du taux d'avancement technique du programme,
- Pour les lots disponibles ou réservés, comptabilisation en stocks des déboursés directs auxquels est ajoutée une quote-part de frais financiers et de frais techniques,
- Comptabilisation de pertes à terminaison dans le cas de marges prévisionnelles négatives.

La correction d'erreur qui en découle porte sur les sociétés Foncière Résidences, SCCV Gentilhommière ainsi que la société Propriété Familiale (mise en équivalence). L'incidence de cette correction d'erreur vous est communiquée dans le tableau ci-dessous :

IMPACTS SUR LE BILAN

(K€)	31/12/2007			30/06/2007		
	Avant changement	Après changement	IMPACT	Avant changement	Après changement	IMPACT
ACTIF						
Participations entreprises associées	555	518	-37	576	539	-37
Stocks et en-cours	11 646	21 169	9 523	11 351	17 027	5 676
Créances clients	101 197	91 196	-10 001	95 785	90 050	-5 735
Actifs d'impôts courants	454	971	517	0	349	349
TOTAL INCIDENCES ACTIF			2			253
PASSIF						
Capitaux propres part du Groupe	73 978	72 957	-1 021	62 731	62 029	-702
Dettes sur contrats en cours	8 158	11 342	3 184	8 223	10 489	2 266
Autres dettes fiscales et sociales	64 241	62 080	-2 161	62 803	61 492	-1 311
TOTAL INCIDENCES PASSIF			2			253

IMPACTS SUR LE COMPTE DE RESULTAT

(K€)	31/12/2007			30/06/2007		
	Avant correction	Après correction	IMPACT	Avant correction	Après correction	IMPACT
RESULTAT OPERATIONNEL						
Chiffres d'affaires	489 421	482 974	-6 447	250 593	248 481	-2 112
Achats consommés	-389 961	-384 266	5 695	-198 806	-196 925	1 881
Dotations aux provisions nettes	54	118	64	-379	-341	38
Autres produits et charges d'exploitation			0	-227	-232	-5
AUTRES POSTES						
Charge d'impôt	-12 497	-12 261	236	-6 483	-6 414	69
TOTAL INCIDENCES RESULTAT			-451			-130
RESULTAT PAR ACTIONS (en €)						
- Résultat net par action	3,44	3,37	-0,07	1,79	1,76	-0,03
- Résultat net dilué par action	3,44	3,37	-0,07	1,79	1,76	-0,03

IMPACTS SUR LE TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE

(K€)	31/12/2007			30/06/2007		
	Avant correction	Après correction	IMPACT	Avant correction	Après correction	IMPACT
Résultat net consolidé (y compris minorité)	23 640	23 190	-450	12 307	12 066	-241
Dot. nettes aux amortissements et provisions	1 835	1 719	-116	1 295	1 240	-55
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt	25 395	24 829	-566	13 499	13 203	-296
Charges d'impôt (y compris impôts différés)	12 497	12 261	-236	6 483	6 414	-69
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt	37 004 *	36 201	-803	19 419	19 054	-365
Impôt sur les sociétés	-12 743	-12 478	265	-4 725	-4 627	98
Variation du BFR lié à l'activité	-10 630	-10 080	550	-12 786	-12 429	357
Variation du BFR lié à l'impôt sur les sociétés	-4 968	-4 980	-12	-3 177	-3 267	-90
TOTAL INCIDENCES SUR LES FLUX NET DE TRESORERIE GENERES PAR L'ACTIVITE			0			0
TOTAL INCIDENCES SUR LA VARIATION DE LA TRESORERIE NETTE			0			0

* après modification du coût de l'endettement net d'un montant de - 888 K€ contre - 1 309 K€ dans la version des comptes publiés au 31/12/2007

1.3 Changement de présentation

Le montant de la T.V.A. sur factures à établir relative aux travaux encours figurant au passif du bilan du Groupe a été compensé avec la créance de T.V.A. relative aux acomptes reçus des clients afin de déterminer chantier par chantier un solde débiteur ou créditeur de T.V.A. Cette compensation a été opérée afin de suivre le même traitement que la compensation des encours clients avec les acomptes reçus et permet de donner une meilleure information sur le montant de TVA dû réellement à l'Etat.

L'impact de ce changement de présentation ne porte uniquement que sur les postes bilan et se résume comme suit :

(K€)	31/12/2007			30/06/2007		
	Avant changement	Après changement	IMPACT	Avant changement	Avant changement	IMPACT
ACTIF						
Créances diverses	55 045	23 242	-31 803	53 290	20 914	-32 376
TOTAL INCIDENCES ACTIF			-31 803			-32 376
PASSIF						
Autres dettes fiscales et sociales	62 080	30 277	-31 803	61 492	29 116	-32 376
TOTAL INCIDENCES PASSIF			-31 803			-32 376

Note 2 Règles et méthodes 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 2008 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 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 25 mars 2009 et seront soumis pour approbation à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire du 28 mai 2009.

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 et passifs 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 2.2.4.

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 2.2.13) reposant sur la marge prévisionnelle et le degré d'avancement de chaque chantier,
- les provisions pour risques et charges (note 2.2.12) : elles sont constituées pour faire face à des sorties de ressources probables au profit de tiers, sans contrepartie pour le Groupe. 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.
- Évaluation des provisions pour indemnités de fin de carrière (note 4.14) : 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.

Les effets (ampleur et durée au-delà de la date de clôture) de la crise économique et financière apparue en 2008, ne peuvent être anticipés. Dès lors ces estimations et hypothèses sont établies à partir de l'expérience passée et de l'anticipation de l'évolution des marchés dans lesquels opère le Groupe, ou d'autres facteurs considérés comme raisonnables au regard des circonstances. Ces appréciations ont une incidence sur les montants de produits et de charges et sur les valeurs comptables d'actifs et de passifs.

Les principaux domaines sur lesquels portent ces hypothèses et estimations concernent :

- les prévisions de résultat des programmes immobiliers en cours de construction et de commercialisation utilisées pour la comptabilisation de ces opérations à l'avancement;
- les plans d'affaires utilisés pour la réalisation des tests de valeur sur les écarts d'acquisition et les autres actifs incorporels

Concernant uniquement les VEFA, les incertitudes liées à la crise économique et financière rendent plus aléatoires la réalisation des hypothèses de prix de vente et de rythme d'écoulement à la base des prévisions de résultat des programmes immobiliers. De même la réalisation des budgets prévisionnels à moyen terme utilisés pour la mise en œuvre des tests de dépréciation, malgré leur prudence, pourrait être sensiblement différente en cas de prolongement de la crise économique et financière.

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

Nouvelles normes, amendements et interprétations en vigueur au sein de l'Union Européenne et d'application obligatoire pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2008

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 1er janvier 2008.

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

Nouvelles normes, amendements et interprétations approuvés par l'Union européenne dont l'application anticipée est permise (non encore appliqués par le Groupe)

Norme		Date d'application		Impacts Groupe attendus
		UE	Groupe	
IAS 1 révisée	Présentation des états financiers	01/01/09	01/01/09	Présentation modifiée des états financiers
IAS 23 révisée	Coûts d'emprunts	01/01/09	01/01/09	Sans incidence sur les comptes du Groupe
IFRIC 13	Programme de fidélisation des clients	01/01/09	01/01/09	Sans incidence sur les comptes du Groupe
IFRIC 14 IAS 19	Limitation de l'actif au titre des prest. définies	01/01/09	01/01/09	Sans incidence sur les comptes du Groupe
IFRS 8	Secteurs opérationnels	01/01/09	01/01/09	Etude en cours Pas d'incidence significative identifiée
IFRS 2 Amendement	Paiements fondés sur des actions	01/01/09	01/01/09	Sans incidence sur les comptes du Groupe

Normes, amendements et interprétations publiés par l'IASB mais non encore approuvés par l'Union Européenne

Norme		Date d'appl. IASB	Impacts Groupe attendus
IAS 39	Instruments financiers - Eligibilité des instruments couverts	01/07/09	Sans incidence sur les comptes du Groupe
IFRS 3 révisée	Regroupements d'entreprises	01/07/09	Sans incidence sur les comptes du Groupe
IAS 27 révisée	Etats financiers consolidés et individuels	01/07/09	Présentation modifiée des états financiers

Amendement IAS 32 et IAS1	Instruments financiers remboursables par anticipation à la juste valeur et obligations liées à la liquidation	01/01/09	Sans incidence sur les comptes du Groupe
IFRIC 12	Concessions	01/01/08	Sans incidence sur les comptes du Groupe
IFRIC 15	Contrats de promotion immobilière	01/07/08	Sans incidence sur les comptes du Groupe
IFRIC 16	Couverture d'un investissement net dans une activité à l'étranger	01/10/08	Sans incidence sur les comptes du Groupe
IFRIC 17	Distribution en nature aux actionnaires	01/07/09	Sans incidence sur les comptes du Groupe
Premier projet annuel d'améliorations des IFRS		01/01/09	

* L'IFRIC a étudié la méthode de reconnaissance des revenus dans le cadre des contrats de promotion immobilière (IFRIC 15). L'IFRIC stipule qu'un contrat de construction incluant la fourniture de matériaux est un contrat de vente de biens à comptabiliser selon les critères de reconnaissance des produits. La méthode de l'avancement est appliquée à une vente de biens si le contrat a pour effet de transférer le contrôle de l'actif en cours de construction en l'état et les risques et avantages associés au client de manière continue. Le contrat de VEFA prévoit de droit le transfert de propriété juridique au fur et à mesure de la construction. Cette interprétation est applicable aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2009. L'adoption par l'UE de cette interprétation, publiée par l'IASB en juillet 2008, devrait intervenir en 2009.

2.2.2 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 intérêts minoritaires au bilan et 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 du Groupe dans l'entreprise associée est comptabilisée au bilan (poste « Participations entreprises associées ») et au compte de résultat (poste « Quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence nette d'impôt différé ») pour le montant reflétant la quote-part du Groupe respectivement dans l'actif net et dans le résultat net de l'entreprise associée, à partir de la date à laquelle l'influence notable est exercée jusqu'à la date à laquelle elle prend fin.

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.

2.2.3 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.

2.2.4 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 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 2.2.15.

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 directement en capitaux propres, à l'exception du montant des pertes de valeur et, pour les éléments monétaires disponibles à la vente, des écarts de change. Lorsque ces placements sont décomptabilisés, le cumul des profits ou pertes comptabilisé en capitaux propres est transféré en résultat.

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

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

Autres

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

Instruments financiers dérivés

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

Instruments financiers composés

Le Groupe n'utilise aucun instrument financier composé.

Capital

Le Groupe n'utilise aucun instrument financier composé.

Actions ordinaires

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

Actions préférentielles

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

Rachat d'instruments de 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 diminution des capitaux propres. Les actions rachetées sont classées en tant qu'actions propres et déduites des capitaux propres.

2.2.5 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 de vie indéterminée détenues par le Groupe, qui ne sont pas amorties.

2.2.6 Goodwill

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

Acquisitions antérieures au 1er janvier 2004

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

Acquisitions réalisées à compter du 1er janvier 2004

S'agissant des acquisitions d'entreprises ayant eu lieu à compter du 1er janvier 2004, le goodwill représente la différence entre le coût d'acquisition et la part d'intérêt

du Groupe dans la juste valeur nette des actifs, passifs et passifs éventuels identifiables acquis. Lorsqu'il en résulte une différence négative (goodwill négatif), elle est comptabilisée immédiatement en résultat.

Acquisitions d'intérêts minoritaires

Le goodwill résultant de l'acquisition d'intérêts minoritaires d'une filiale représente la différence entre le coût de l'investissement complémentaire et la valeur comptable des actifs nets acquis à la date d'échange.

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.

2.2.7 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 2.2.10). Le coût des immobilisations corporelles au 1er 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).

Actifs loués

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

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

Coûts ultérieurs

Le coût de remplacement d'un composant d'une immobilisation corporelle est comptabilisé dans la valeur comptable de cette immobilisation s'il est probable que les avantages économiques futurs associés à cet actif iront au Groupe et son coût peut être évalué de façon fiable. Les coûts d'entretien courant et de maintenance sont comptabilisés en charges au moment où ils sont encourus.

Amortissements

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

Les terrains ne sont pas amortis. Les durées d'utilité estimées pour la période en cours et la période comparative sont les suivantes :

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

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

2.2.8 Stocks et en-cours

Les stocks sont principalement constitués de programmes en cours VEFA et lotissements, de terrains ainsi que du stock relatif à l'atelier de menuiserie d'Alençon.

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.

2.2.9 Contrats de construction en cours

Les contrats de construction en cours sont comptabilisés selon la méthode telle que définie au paragraphe 2.2.13. Ces contrats figurent :

- à l'actif lorsque le solde du contrat est débiteur (facturation théorique à l'avancement supérieure aux appels de fonds),
- au passif 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.

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.

2.2.10 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.

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.

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.

2.2.11 Capitaux propres consolidés

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

2.2.12 Provisions

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.

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

Rappelons que 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.

2.2.13 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.

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.

2.2.14 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.

2.2.15 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.

2.2.16 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.

2.2.17 Résultat net par action

Le Groupe présente un résultat par action de base et dilué pour ses actions ordinaires.

Le résultat par action de base est calculé en divisant le résultat attribuable aux porteurs d'actions ordinaires de la Société par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours la période.

2.2.18 Information sectorielle

Un secteur est une composante distincte du Groupe qui est engagée soit dans la fourniture de produits ou services liés (secteur d'activité), soit dans la fourniture de produits ou de services dans un environnement économique particulier (secteur géographique) et qui est exposée à des risques et une rentabilité différents de ceux des autres secteurs.

Notre groupe exerce une activité limitée de promotion immobilière dont l'activité en termes de chiffre d'affaires et de résultat est relatée en note 5.1.

Notre groupe exerce son activité exclusivement en France dans des départements non exposés à des risques ou une rentabilité différente et n'a donc pas lieu de fournir une information par secteur d'activité.

Note 3 Informations relatives au périmètre de consolidation

3.1 Liste des sociétés consolidées au 31 décembre 2008

Raison sociale	Activité	Siège	Siret	% Int.	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	Chemin des Martinets - 44000 ORVAULT	444 593 172 00018	99,97	IG
Maisons de l'Avenir Ille et Vilaine	Construction	32b, rue de Rennes - 35510 CESSON SEVIGNE	487 606 626 00017	99,97	IG
Maisons de l'Avenir Morbihan	Construction	36, rue Jean Oberlé - 56000 VANNES	487 421 349 00019	99,97	IG
Maisons de l'Avenir Vendée	Construction	14, rue C. Chappe - 85000 LA ROCHE SUR YON	492 101 720 00018	99,97	IG
OC Résidences	Construction	160, av Ch. de Gaule - 81100 CASTRES	328 252 671 00024	99,96	IG
OC Résidences Etudes	Bureau d'étude	160, av Ch. de Gaule - 81100 CASTRES	501 029 565 00014	99,96	IG
Maisons Berval	Construction	La Haute Borne - 77100 MAREUIL LES MEAUX	348 279 381 00019	99,97	IG
GHPA (M. Bruno Petit)	Construction	Route de Lourdes - 65290 JUILLAN	349 124 693 00012	100,00	IG
MJB (Bruno Petit)	Construction	360 avenue de la Châtre - 36000 CHATEAUXROUX	404 481 491 00029	100,00	IG
MJB 18 (Bruno Petit)	Construction	56, rue Marcel Haegelen - 18000 BOURGES	451 406 854 00021	100,00	IG
Maisons Horizon	Construction	3bis, rue du Canal - 57950 MONTIGNY LES METZ	379 434 459 00044	100,00	IG
Maisons Millot	Construction	Arrenes - 23210 BENEVENT L'ABBAYE	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 BDX	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 Mal 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
PCA Maisons	Construction	Route de la Seyne - 83190 OLLIOULES	340 743 632 00077	100,00	IG
Morel Constructions	Construction	18 Rue Gabriel Poiron - 85600 BOUFFERE	311 570 444 00159	100,00	IG
CTMI	Construction	78 Grand Rue - 68000 COLMAR	401 340 674 00035	100,00	IG
Maison Evolution 77	Construction	3 Chemin Rural - 77148 LAVAL EN BRIE	407 774 603 00044	100,00	IG
Les Bastides	Construction	189, Chemin des Tuilières - 06700 ST LAURENT	403 629 710 00027	100,00	IG
Maisons B. Jambert	Construction	18 Boulevard du Gal de Gaulle - 49100 ANGERS	344 023 502 00034	100,00 **	IG
Marc Junior	Construction	55 Boulevard Eugene Chaumin - 49000 ANGERS	404 490 070 00020	100,00 **	IG
Marc Junior 72	Construction	18 Boulevard du Gal de Gaulle - 49100 ANGERS	491 081 055 00015	100,00 **	IG
Loison Jambert	Holding	18 Boulevard du Gal de Gaulle - 49100 ANGERS	451 337 687 00011	100,00	IG
Bati Soft Aquitaine	Construction	110, av. du Peyrou - 33370 ARTIGUES PRES BDX	480 081 140 00018	100,00 *	IG
Batimo	Construction	Arrenes - 23210 BENEVENT L'ABBAYE	424 328 037 00017	100,00	IG
Agepro	Construction	78 Grand Rue - 68000 COLMAR	423 724 517 00010	100,00	IG
Foncière Résidences	Prom. Immob.	2, bd de Strasbourg - 94130 NOGENT SUR MARNE	421 221 987 00017	100,00	IG
Morel Promotion	Prom. Immob.	18 Rue Gabriel Poiron - 85600 BOUFFERE	320 259 450 00049	100,00	IG
SCCV Le Jardin des Escourtines	Prom. Immob.	2, bd de Strasbourg - 94130 NOGENT SUR MARNE	450 280 896 00017	99,00	IG
SCCV La Gentilhommeière	Prom. Immob.	2, bd de Strasbourg - 94130 NOGENT SUR MARNE	484 199 146 00016	50,00	IP
SCCV Résidence KENNEDY	Prom. Immob.	29, rue des Montées - 45100 ORLEANS	453 009 532 00012	50,00	IP
S.A.R.L. Propriété Familiale	Prom. Immob.	3, rue des Archers - 91150 ETAMPES	308 277 789 00035	29,95	ME
S.A.R.L. GEPHIMO	Prom. Immob.	28, avenue de Chanzy - 95130 FRANCONVILLE	408 494 870 00012	49,80	ME

* Détention de 75 % avec engagement de rachat de 25 % - Consolidé à 100 % conformément à IAS 32

** Détention de 70 % avec engagement de rachat de 30 % - Consolidé à 100 % conformément à IAS 32

3.2 Nouvelles acquisitions sur l'exercice 2008

Les variations de périmètre de l'exercice 2008, décrites ci-après, n'affectent pas de manière significative la comparabilité des états financiers consolidés du Groupe MAISONS FRANCE CONFORT. Les différentes acquisitions de la période sont résumées dans le tableau ci-après :

Raison sociale	Activité	Date d'acquisition	% acquis	Note
CTMI	Construction	28/02/2008	100,00	3.2.1
Agepro	Construction	28/02/2008	100,00	3.2.1
Maison Evolution 77	Construction	27/05/2008	100,00	3.2.2
Les Bastides	Construction	24/07/2008	100,00	3.2.3
Maisons B. Jambert	Construction	11/09/2008	70,00	3.2.4
Marc Junior	Construction	11/09/2008	70,00	3.2.4
Marc Junior 72	Construction	11/09/2008	70,00	3.2.4
Loison Jambert	Holding	11/09/2008	100,00	3.2.4

3.2.1 Acquisition des sociétés CTMI et Agepro

Le 28 février 2008, la société Maisons France Confort a fait l'acquisition de 100 % du capital de la Société Construction Traditionnelle Maison Individuelle (CTMI), située dans la région Est.

CTMI a le même jour fait l'acquisition de 100 % du capital de la Société Agepro. Cette dernière a fait l'objet d'une transmission universelle de patrimoine en date du 31/12/2008 avec sa mère CTMI.

Les chiffres clés sur l'exercice relatifs à ces filiales sont les suivants (K€) :

Chiffre d'affaires *	:	4 752 K€
Résultat opérationnel *	:	- 31 K€
Résultat net *	:	- 17 K€

* données du sous-groupe composé des sociétés CTMI et Agepro

3.2.2 Acquisition de la société Maison Evolution 77

Le 27 mai 2008, la société Maisons France Confort a fait l'acquisition de 100 % du capital de la Société Maison Evolution 77, située dans l'est de la région parisienne.

Les chiffres clés sur l'exercice relatifs à cette filiale sont les suivants (K€) :

Chiffre d'affaires	:	7 038 K€
Résultat opérationnel	:	454 K€
Résultat net	:	345 K€

3.2.3 Acquisition de la société Les Bastides

Le 24 juillet 2008, la société Maisons France Confort a fait l'acquisition de 100 % du capital de la Société Les Bastides, basée dans les Alpes Maritimes (06).

Les chiffres clés sur le second semestre relatifs à cette filiale sont les suivants (K€) :

Chiffre d'affaires *	:	2 699 K€
Résultat opérationnel *	:	278 K€
Résultat net *	:	193 K€

3.2.4 Acquisition du Groupe Maisons Bernard Jambert

Le 11 septembre 2008, la société Maisons France Confort a fait l'acquisition de 70 % du Groupe Maisons Bernard Jambert (avec promesse d'achat en 2009 des 30 % restant). Présent en Maine et Loire et dans la Sarthe, ce groupe est constitué des sociétés Maisons Bernard Jambert, Marc Junior, Marc Junior 72 et Loison-Jambert. La prise de participation s'est opérée par l'acquisition de 100 % du holding Loison-Jambert, lui-même détenteur de 70 % de la société Maisons Bernard Jambert, cette dernière détenant 100 % des sociétés Marc Junior et Marc Junior 72. Le 30 décembre 2008, ces deux sociétés ont fait l'objet d'une transmission universelle de patrimoine avec leur société mère Maisons Bernard Jambert.

Les chiffres clés sur le seconde semestre relatifs à ces filiales sont les suivants (K€) :

Chiffre d'affaires *	:	5 997 K€
Résultat opérationnel *	:	466 K€
Résultat net *	:	358 K€

* données du sous-groupe composé des sociétés Maisons Bernard Jambert, Marc Junior, Marc Junior 72 et Loison-Jambert

Flux de trésorerie sur actifs et passifs acquis

Le tableau ci-après permet de mesurer les impacts de ces acquisitions sur la trésorerie du Groupe.

INCIDENCE DES INVESTISSEMENTS FINANCIERS SUR LES FLUX DE TRESORERIE

(en milliers d'euros)	TOTAL	
Trésorerie et équivalents	4 319	
Autres actifs	24 202	
Autres passifs	(23 794)	
Actif net acquis (A)	4 728	
Goodwill (B)	5 766	
Coût d'acquisition (A) + (B) *	10 494	* Partie financée par emprunt : 10 550 K€
Trésorerie acquise (C)	(4 319)	
Dettes sur engagements de rachat des minoritaires (D)	(1 450)	
Décassement net (A) + (B) - (C) - (D)	4 724	

Le délai d'ajustement de la valeur des actifs et passifs et de l'affectation du goodwill comptabilisés de manière provisoire est de 12 mois à compter de la date d'acquisition.

Note 4 Notes sur le bilan consolidé

4.1 Immobilisations incorporelles

Brut	Frais de développement	Concessions, brevets et droits assimilés	Autres immobilisations incorporelles	Total
01/01/2007	-	1 033	1 689	2 722
Variations de périmètre	-	146		146
Investissements et autres augmentations	-	125	139	263
Cessions et réductions diverses	-	(8)		(8)
31/12/2007	-	1 295	1 828	3 123
Flux 2008				
Variations de périmètre	-	28	16	44
Investissements et autres augmentations	-	98	48	146
Cessions et réductions diverses	-	(172)	(7)	(179)
31/12/2008	-	1 248	1 885	3 133

Amortissements, dépréciations et pertes de valeur	Frais de développement	Concessions, brevets et droits assimilés	Autres immobilisations incorporelles	Total
01/01/2007	-	794	77	871
Variations de périmètre	-	118		118
Cessions et réductions diverses	-			-
Dotations et reprises	-	168	(12)	156
31/12/2007	-	1 080	65	1 145
Flux 2008				
Variations de périmètre	-	20	12	32
Cessions et réductions diverses	-	(172)	(7)	(179)
Dotations et reprises	-	168	9	177
31/12/2008	-	1 095	79	1 175

Net	Frais de développement	Concessions, brevets et droits assimilés	Autres immobilisations incorporelles	Total
31/12/2007		215	1 763	1 978
31/12/2008		152	1 806	1 958

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.

4.2 Goodwill

Evolution de la valeur nette de la rubrique au 31/12/2008

Brut	Valeur brute	Dépréciation	Valeur nette
01/01/2007	24 072	-	24 072
Changements de périmètre	9 566	-	9 566
Perte de valeur (dotation)	-	-	-
31/12/2007	33 638	-	33 638
Flux 2008			
Changements de périmètre	5 766	-	5 766
Ajustements prix de cession	(2 294)	-	(2 294)
Perte de valeur (dotation)	-	-	-
31/12/2008	37 110	-	37 110

Répartition du goodwill par unité génératrice de trésorerie (UGT)

Écarts d'acquisition net	31/12/2008	31/12/2007
Maisons de l'avenir	1 347	1 347
OC Résidences	1 000	1 000
Maisons BERTVAL	731	731
GHPA	601	601
MJB	1 104	1 104
Maisons Horizon	1 211	1 211
Azur & Construction	1 572	1 572
Constructions Idéale Demeure	2 068	2 068
Maisons de la Côte Atlantique	12 709	14 870
Maisons MILLOT	1 844	1 844
PCA Maisons	4 056	4 189
MOREL Constructions	3 101	3 101
CTMI	984	
Maison Evolution 77	1 036	
Les Bastides	1 161	
Groupe Jambert	2 585	
TOTAL	37 110	33 638

L'évolution du montant du goodwill constatée sur la société Maisons de la Côte Atlantique provient de la revalorisation de la part des 25 % restant à acquérir opérée au cours de l'exercice 2007, cette dernière étant déterminée en fonction des résultats 2006 à 2010.

Cette revalorisation a pour contrepartie le poste « dettes financières ». La part de cette revalorisation liée à la désactualisation de la dette a été comptabilisée en frais financiers. A ce jour, hormis la société PCA Maisons, les acquisitions de toutes les filiales du groupe Maisons France Confort ont été réalisées avec un prix ferme et définitif.

Ces acquisitions prévoyaient néanmoins une garantie de passif. Aucune garantie de passif n'a été activée à ce jour.

Les écarts d'acquisition ont fait l'objet d'un test de perte de valeur conformément à la norme IAS 36, « Dépréciation d'actifs ». Ils ont permis de conclure à l'absence de dépréciation au 31 décembre 2008.

La méthode de détermination de la valeur recouvrable des U.G.T. auxquelles ont été affectés les écarts est rappelée ci-après.

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, le Groupe procède 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 2008 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 2008.

Le taux d'actualisation retenu pour déterminer la valeur d'utilité au 31 décembre 2008 s'établit à 12,95 % après impôt. Ce taux est calculé sur la base du coût moyen des capitaux employés et intègre une prime de marché de 6.50 % et une prime de risque volontariste (Beta de 1,3).

Le Groupe utilise un seul taux d'actualisation car les secteurs géographiques et les secteurs d'activité n'ont pas de caractéristiques spécifiques qui pourraient influencer sur le taux d'actualisation.

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 écarts d'acquisitions et les actifs à durée de vie déterminée (actifs corporels et besoin en fonds de roulement net).

Aucun indice de perte de valeur n'a été décelé au 31 décembre 2008 sur les UGT du Groupe.

Pour chaque UGT, une analyse de sensibilité du calcul à la variation des paramètres clés a été réalisée (hausse du taux d'actualisation de 100 points de base, baisse du taux de croissance des années 2 à 5 de 100 points de base). Aucun des tests réalisés n'a fait apparaître de perte de valeur et ne remet en cause les valeurs nettes comptables.

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 :

Brut	Terrains et constructions	Installations, matériels et outillage	Autres immobilisations corporelles	Immobilisations en cours	Total
01/01/2007	7 648	716	7 086	1 252	16 702
Virements de rubriques et autres	1 867		40	(1 907)	(0)
Variations de périmètre	223	63	921		1 207
Investissements et autres augmentations	589	96	1 695	1 089	3 469
Cessions et réductions diverses	(1)	(20)	(563)	(2)	(585)
31/12/2007	10 326	855	9 179	432	20 793
dont locations financements	-	-	169	-	169
Flux 2008					
Virements de rubriques et autres					-
Variations de périmètre	114	7	741	11	874
Investissements et autres augmentations	2 450	129	1 093	425	4 097
Cessions et réductions diverses	(326)	(41)	(610)		(977)
31/12/2008	12 564	950	10 404	868	24 787
dont locations financements	-	-	169	-	169
Amortissements, dépréciations et pertes de valeur	Terrains et constructions	Installations, matériels et outillage	Autres immobilisations corporelles	Immobilisations en cours	Total
01/01/2007	2 716	482	3 919	-	7 117
Virements de rubriques et autres					
Variations de périmètre	58	25	420	-	503
Cessions et réductions diverses					-
Dotations et reprises	223	105	822	-	1 150
31/12/2007	2 997	612	5 161	-	8 770
dont locations financements	-	-	169	-	169
Flux 2008					
Virements de rubriques et autres					
Variations de périmètre	36	6	375		418
Cessions et réductions diverses	(54)	(40)	(515)		(609)
Dotations et reprises	269	142	1 405		1 815
31/12/2008	3 247	720	6 426	-	10 394
dont locations financements	-	-	169	-	169
Net	Terrains et constructions	Installations, matériels et outillage	Autres immobilisations corporelles	Immobilisations en cours	Total
31/12/2007	7 329	243	4 019	432	12 023
dont locations financements	-	-	-	-	-
31/12/2008	9 317	230	3 978	868	14 393
dont locations financements	-	-	-	-	-

4.4 Participations dans les entreprises associées

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

(En milliers d'€uros)	GEPHIMO	Propriété Familiale	TOTAL
01/01/2007	101	328	429
Variations de périmètre	-	-	-
Quote-part de résultat	51	38	89
31/12/2007	152	366	518
Variations de périmètre	-	-	-
Quote-part de résultat	22	83	105
31/12/2008	174	449	623

Le tableau suivant résume les informations financières relatives aux investissements dans les entreprises associées :

31/12/2008 (milliers d'€uros)	GEPHIMO	Propriété familiale
Actif non courant	29	-
Actif courant	6 446	13 481
TOTAL ACTIF	6 475	13 481
Capitaux propres	349	1 500
Passif non courant	3 894	305
Passif courant	2 233	11 676
TOTAL PASSIF	6 475	13 481
Chiffre d'affaires	1 799	-
Résultat opérationnel	110	440

4.5 Autres actifs financiers

Brut	Participations non consolidées	Prêts	Autres actifs financiers	Total
01/01/2007	0	150	489	640
Virements de rubriques et autres				-
Variations de périmètre		21	45	66
Investissements et autres augmentations		56	162	218
Cessions et réductions diverses		(84)	(60)	(145)
31/12/2007	0	142	636	778
Flux 2008				
Virements de rubriques et autres				-
Variations de périmètre	43		43	86
Investissements et autres augmentations		15	37	52
Cessions et réductions diverses	(43)	(32)	(31)	(106)
31/12/2008	0	125	685	810
Amortissements, dépréciations et pertes de valeur	Participations non consolidées	Prêts	Autres actifs financiers	Total
31/12/2007	-	-	-	-
Flux 2008				
Variations de périmètre				-
Cessions et réductions diverses				-
Dotations et reprises				-
31/12/2008	-	-	-	-
Net	Participations non consolidées	Prêts	Autres actifs financiers	Total
31/12/2007	0	142	636	778
31/12/2008	0	125	685	810

4.6 Impôts différés

Impôts différés actif	31/12/2008	31/12/2007
Provisions non déductibles	345	276
Participation des salariés	-	396
Activation déficits	31	33
Frais d'acquisition de titres	232	212
Autres	(2)	55
TOTAL	606	973

4.7 Stocks et en-cours

Les stocks au 31 décembre 2008 ainsi que leur évolution en valeur brute par rapport à l'exercice précédent se présentent ainsi :

Stocks	31/12/2008			31/12/2007		
	Brut	Dép.	Net	Brut	Dép.	Net
Terrains	11 079	(124)	10 955	9 492	-	9 492
Matières premières atelier menuiserie	443		443	510		510
Encours de production de biens	12 955	(215)	12 739	11 452	(284)	11 168
TOTAL	24 477	(339)	24 138	21 453	(284)	21 169

Les stocks de terrains et VEFA appartenant à la société Foncière Résidences (19 M€) ont été valorisés en tenant compte de l'engagement de la Direction de ne pas céder ces actifs à un prix inférieur à leur valeur nette comptable pendant une durée d'un an.

4.8 Créances clients

Clients	31/12/2008			31/12/2007		
	Brut	Dép.	Net	Brut	Dép.	Net
Créances clients sur contrat en cours (net)	68 416	-	68 416	78 297	-	78 297
Créances clients sur contrats facturés	14 247	(1 761)	12 486	14 590	(1 691)	12 899
TOTAL	82 663	(1 761)	80 903	92 887	(1 691)	91 196

Décomposition créances sur contrats en cours	31/12/2008	31/12/2007	Variation
Créances clients sur contrats en cours	267 484	272 358	(4 874)
Acomptes reçus	(203 426)	(201 460)	(1 966)
SOLDE	64 058	70 898	(6 840)
Soldes débiteurs (actifs)	68 416	78 297	(9 881)
Soldes créditeurs (passifs)	(4 359)	(7 399)	3 041

Echéancier des créances échues non dépréciées	< 1 mois	30 à 60 jours	60 à 90 jours	> 90 jours
Clients au 31 décembre 2008	8 512	619	382	1 670

4.9 Créances diverses

Le poste « Créances diverses » au 31 décembre 2008 ainsi que son évolution par rapport à l'exercice précédent se présente ainsi :

(K€)	31/12/2008	31/12/2007	Variation	dont variat° périmètre
Etat - créances de TVA	10 084	11 199	- 1 115	+ 754
Etat - autres créances	192	28	+ 164	+
Acomptes versés sur ventes portefeuille	6 164	6 433	- 269	+ 584
Autres débiteurs	8 756	5 582	+ 3 174	+ 386
TOTAL CREANCES DIVERSES	25 196	23 242	+ 1 954	+ 1 723

4.10 Trésorerie et équivalent de trésorerie

Ce poste se décompose comme suit :

(K€)	31/12/2008	31/12/2007	Variation
Valeurs mobilières de placement	54 530	48 981	5 549
Disponibilités	23 261	20 655	2 605
TOTAL TRESORERIE	77 790	69 636	+ 8 154

4.11 Capitaux propres consolidés

Au 31 décembre 2008, 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€)	31/12/2008	31/12/2007
Capital social	1 250	1 250
Prime d'émission	7 021	7 021
Réserve légale	125	125
Réserves réglementées		
Réserves du groupe	51 653	39 552
Report à nouveau	3 711	1 821
Résultat groupe	18 991	23 188
TOTAL CAPITAUX PROPRES – PART DU GROUPE	82 751	72 957

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€)	31/12/2008	31/12/2007	Variation
Actions d'auto-contrôle (1)	151	(372)	+523
TOTAL	151	(372)	+523

(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.

Au 31 décembre 2008, la société MAISONS FRANCE CONFORT détient 49 312 actions propres pour un montant de 295 K€.

Dividendes

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

	Exercice 2008	Exercice 2007	Exercice 2006
Dividende versé (K€) *	9 435,1	8 117,0	5 982,6
Soit, par actions ordinaires (€uros)	1,36	1,17	0,87

* y compris dividendes versés sur actions propres

Le montant du dividende qui sera proposé à l'Assemblée Générale d'approbation des comptes relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2008 s'élèvera à un montant de 0,60 € par action.

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 Impôts différés passif

Impôts différés passifs	31/12/2008	31/12/2007
Approche par composant		44
Autres	28	
TOTAL	28	44

4.13 Dette financière nette

La notion d'endettement financier net, telle que définie par le Groupe, peut être détaillée de la façon suivante :

Endettement net	31/12/2008	31/12/2007
Trésorerie et équivalents de trésorerie	77 790	69 636
Actifs financiers de gestion de trésorerie	-	-
Trésorerie active (A)	77 790	69 636
Dettes financières non courantes	25 300	25 356
Dettes financières courantes	21 860	16 152
Endettement brut (B)	47 159	41 508
Endettement net (B)-(A)	(30 631)	(28 128)

La répartition de la dette financière nette du Groupe par catégories et par échéances est la suivante au 31 décembre 2008 :

(K€)	31/12/2008	Part à - d'un an	De 1 à 5 ans	A + de 5 ans
Emprunts auprès des établissements de crédit	26 350	7 800	18 191	359
Concours bancaires	10 415	10 415		
Fonds de participations	1 769	154	1 615	
Intérêts courus	146	146		
Autres emprunts et dettes financières	8 478	3 344	5 135	
TOTAL PASSIFS FINANCIERS	47 159	21 860	24 941	359

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

4.14 Provisions non courantes

Les provisions non courantes sont constituées des provisions pour indemnités de départ en retraite des salariés. L'évolution de ce poste se décompose comme suit :

(K€)	Avantages au personnel
01/01/2007	67
Changements de périmètre	36
Dotations	
Reprises utilisées	
31/12/2007	103
Flux 2008	
Changements de périmètre	39
Dotations	15
Reprises utilisées	
31/12/2008	157

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 31/12/2008 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

	31/12/2008	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2005	31/12/2004
Taux d'actualisation	4,9%	5,5%	4,6%	4,0%	3,0%
Taux de rendement attendu des actifs du régime	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%
Taux attendu d'augmentation future des salaires	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%

Hypothèse de départ retenue	:	départ volontaire à l'âge moyen de 63 ans
Taux de rotation retenu (VRP)	:	rotation lente (Employés / Cadres) - rotation forte (VRP)
Taux de charges patronales retenues	:	42 % (Employés / Cadres) - 30 % (VRP)

Le Groupe ne prend pas en considération les dispositions de l'Accord National Interprofessionnel du 11 janvier 2008 en l'absence d'accord de branche formalisé.

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

(en milliers d'euros)	31/12/2008
Coût des services rendus	-180
Charges d'intérêt sur l'obligation	-76
Gains/pertes actuariels	287
Rendement attendu des actifs du régime	-46
Charge comptabilisée	-14
dont dotation nette aux provisions	-14
dont charges de personnel	

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

	31/12/2008	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2005	31/12/2004
Valeur actualisée des obligations	1 367	1 389	1 222	1 132	1 059
Juste valeur des actifs du régime	-1 210	-1 287	-1 163	-1 074	-1 045
Déficit des régimes provisionnés	157	103	59	58	14

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

(en milliers d'euros)	31/12/2008
Obligation au titre des prestations définies à l'ouverture	1 389
Coûts des services rendus au cours de l'exercice	180
Coût financier (désactualisation)	76
Prestations versées	-31
Gains/pertes actuariels	-287
Variation de périmètre	39
Obligation au titre des prestations définies à la clôture	1 367

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

(en milliers d'euros)	31/12/2008
Juste valeur des actifs du contrat d'assurance à l'ouverture	1 287
Cotisations versées par l'employeur	
Prestations payées	-31
Rendement attendu des actifs du régime	-46
Gains (pertes) actuariels	
Juste valeur des actifs du contrat d'assurance à la clôture	1 210

4.15 Provisions courantes

(K€)	Litiges, contentieux (1)	S.A.V.	Total
01/01/2007	2 216	2 127	4 343
Ecarts de conversion			-
Virements de rubriques et autres			-
Changements de périmètre	265	113	378
Dotations	1 426	1 308	2 734
Reprises utilisées	(1 046)	(1 587)	(2 633)
Reprises non utilisées			-
31/12/2007	2 861	1 961	4 822
Flux 2008			
Ecarts de conversion			-
Virements de rubriques et autres			-
Changements de périmètre	196	59	255
Dotations	2 162	1 315	3 477
Reprises utilisées	(1 578)	(1 172)	(2 750)
Reprises non utilisées			-
31/12/2008	3 641	2 163	5 804

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.

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.

4.16 Dettes sur contrats en cours

(K€)	31/12/2008	31/12/2007	Variation
Acomptes clients sur chantiers en cours	4 359	7 399	- 3 041
Acomptes clients sur chantiers en portefeuille	2 633	3 943	- 1 309
TOTAL DETTES SUR CONTRATS EN COURS	6 992	11 342	- 4 350

4.17 Dettes fournisseurs et comptes rattachés

(K€)	31/12/2008	31/12/2007	Variation	dont variat° périmètre
Comptes fournisseurs	73 524	70 884	+ 2 641	+ 4 654
Effets à payer	19 734	21 698	- 1 964	
TOTAL	93 258	92 581	+ 677	+ 4 654

4.18 Dettes fiscales et sociales

(K€)	31/12/2008	31/12/2007	Variation	dont variat° périmètre
Etat - comptes de TVA	14 769	15 385	- 617	+ 916
Etat - Impôt société	792	1 841	- 1 050	+ 472
Etat - autres dettes	1 900	1 998	- 99	+ 91
Salariés et organismes sociaux	10 940	12 893	- 1 953	+ 429
TOTAL DETTES FISCALES ET SOCIALES	28 400	32 118	- 3 718	+ 1 908

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 la variation du poste d'actif.

4.19 Autres créiteurs courants

(K€)	31/12/2008	31/12/2007	Variation	dont variat° périmètre
Assurances	1 037	358	+ 679	+
Autres créiteurs	839	282	+ 557	+ 130
TOTAL	1 876	640	+ 1 236	+ 130

4.20 Echéances des créances et des dettes

(K€)	A 1 AN AU PLUS	A PLUS D'1 AN	TOTAL
Clients et autres débiteurs	109 002	-	109 002
Fournisseurs et autres créiteurs	130 526	-	130 526

Note 5 Notes sur le compte de résultat consolidé

5.1 Ventilation du chiffre d'affaires

(K€)	31/12/2008	31/12/2007
Ventes de maisons	496 424	480 808
Prestations de service	3 195	2 166
TOTAL CHIFFRE D'AFFAIRES	499 619	482 974

Le groupe possède une activité de promotion immobilière qui reste marginale. Le chiffre d'affaires dégagé sur la période par cette activité s'élève à 6 924 K€. Le résultat de la période de cette activité s'élève à -329 K€.

5.2 Achats consommés

(K€)	31/12/2008	31/12/2007
Achats matières premières	103 449	99 669
Autres achats et charges externes	297 477	284 597
TOTAL ACHATS CONSOMMES	400 925	384 266

5.3 Charges de personnel

(K€)	31/12/2008	31/12/2007
Salaires et traitements	42 010	37 769
Charges sociales	21 892	19 920
Participation des salariés et intéressement	50	1 163
TOTAL CHARGES DE PERSONNEL	63 952	58 852

5.4 Impôts et taxes

La charge d'impôts et taxes figurant dans ce poste renferme principalement la taxe professionnelle et la taxe de contribution solidarité (Organic).

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	3 477	2 750	728
Provisions non courantes	33	35	(1)
Dépréciations de l'actif	764	659	105
31/12/2008	4 274	3 443	831

5.6 Résultat financier

Ce poste se décompose de la façon suivante :

(K€)	31/12/2008	31/12/2007
TOTAL PRODUITS FINANCIERS SUR ENDETTEMENT	-	-
Intérêts sur emprunts et assimilés	1 664	1 226
Intérêts sur fonds de participation	103	74
TOTAL CHARGES FINANCIERES SUR ENDETTEMENT	1 767	1 300
TOTAL COUT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET	(1 767)	(1 300)
Produits de placements	2 617	2 196
Reprise de provisions pour dépréciations de l'actif financier	4	
TOTAL AUTRES PRODUITS FINANCIERS	2 620	2 196
Charges sur cessions VMP	25	
Dotations aux provisions pour dépréciations de l'actif financier	18	8
TOTAL AUTRES CHARGES FINANCIERES	43	8
TOTAL AUTRES PRODUITS ET CHARGES FINANCIERES	2 577	2 188
RESULTAT FINANCIER	810	888

5.7 Charge d'impôt sur les bénéfices

Décomposition de la charge d'impôt	31/12/2008	31/12/2007
Charge d'impôt courant	9 720	12 478
Impôt différé	371	(217)
CHARGE D'IMPOT TOTALE	10 092	12 261

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

RATIONALISATION DU TAUX D'IMPOT

	31/12/2008	31/12/2007
Résultat net part du groupe	18 991	23 188
Retraitements		
Impôt sur les résultats	10 092	12 261
Résultat mis en équivalence	(105)	(89)
Intérêts minoritaire	3	2
Résultat net avant impôt sur les résultats et intérêts minoritaires	28 980	35 362
Taux d'imposition légale en France	33,33%	33,33%
Effets des décalages permanents	0,92%	0,39%
Contribution sociale	0,77%	0,95%
Autres différences nettes	-0,19%	0,00%
Taux d'imposition réel	34,83%	34,67%

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			260	260
Autres engagements	3 991	1 783		5 774
TOTAL	3 991	1 783	260	6 034

Engagements reçus	Paiements dus par période			TOTAL
	A - 1 an	De 1 à 5 ans	A + 5 ans	
Cautions et garanties	47 600			47 600
Autres engagements	1 365	1 803		3 168
TOTAL	48 965	1 803	0	50 768

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

Les engagements reçus 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.

6.2 Effectifs moyens du groupe

	31/12/2008	31/12/2007
Cadres	125	121
VRP	260	297
Employés - ouvriers	846	802
EFFECTIF MOYEN	1 231	1 220
Hommes	857	863
Femmes	374	357

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.

Rappelons que le Groupe a quasi exclusivement une activité de construction de maisons individuelles « en secteur diffus » régie dans le cadre d'un contrat de construction de maison individuelle. Les principales caractéristiques de cette activité sont :

- l'absence de stocks de terrains, ces derniers étant acquis directement par le client,
- une bonne visibilité du carnet de commande, ce dernier s'étalant jusqu'à 18 mois,
- l'absence de stock de produits finis, le démarrage d'une construction impliquant nécessairement la conclusion préalable d'un contrat de vente et la levée de toutes les conditions suspensives (attestation de propriété du terrain du client, permis de construire obtenu et financement du client accepté par les établissements bancaires),
- financement de la maison par le client au fur et à mesure de l'avancement des travaux conformément à une grille d'appels de fonds définie par le Code de la construction et de l'habitation.

Pour 2009, Le groupe anticipe à la fois des conditions de marché encore difficiles liées à un environnement financier et économique mondial fortement perturbé et une activité qui restera impactée par le ralentissement des ventes constaté au deuxième semestre 2008.

Dans cet environnement, le Groupe dispose néanmoins de 3 facteurs de résistance et de succès déterminants :

- une structure financière extrêmement solide avec une trésorerie disponible de 78 M€ et une trésorerie nette d'endettement de 31 M€ au 31 décembre 2008 ;
- une adaptation rapide à la crise grâce à une variabilité importante des charges (coûts fixes de 12 % seulement) préservant ainsi la rentabilité du Groupe ;
- enfin, un positionnement sur le segment des primo-accédants qui demeure le plus porteur du marché.

L'activité opérationnelle du Groupe permet donc généralement de dégager des excédents de trésorerie et les placements réalisés par le Groupe sont facilement convertibles en trésorerie.

Risque de crédit et 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 le risque de contrepartie.

6.4 Informations sur les parties liées

Rémunérations des principaux dirigeants

La rémunération versée aux 2 cadres dirigeants (2 mandataires sociaux) sur l'exercice 2008 s'élève à 230 K€ et se décompose comme suit :

Rémunération	: 228 K€
Avantages en nature	: NEANT
Jetons de présence	: 2 K€

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 à la holding familiale « MFC PROU-INVESTISSEMENTS » pour un montant annuel de 1 000 Euros.

6.5 Evènements postérieurs à l'arrêté

NEANT

6.6 Honoraires 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	57	26%	35%	48	57	26%	36%				
- Filiales intégrées globalement	130	99	70%	61%	130	98	71%	62%	12	7	100%	100%
- Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes												
- Emetteur	7	8	4%	5%	4	3	2%	2%				
- Filiales intégrées globalement	1		1%	0%	1		1%	0%				
Sous-total	186	163	100%	100%	183	157	100%	100%	12	7	100%	100%
Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement												
- Juridique, fiscal, social												
- Autres												
Sous-total	0	0	0%	0%	0	0	0%	0%	0	0	0%	0%
TOTAL	186	163	100%	100%	183	157	100%	100%	12	7	100%	100%

3. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2008

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 2008 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 votre conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

1 Opinion sur les comptes consolidés

Nous avons effectué notre audit selon les normes 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 la conclusion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note annexe 1.2 aux comptes consolidés mentionnant une correction d'erreur relative à la comptabilisation du chiffre d'affaires pour les programmes immobiliers de ventes en l'état futur d'achèvement (V.E.F.A.), ainsi que sur les incidences chiffrées de cette correction d'erreur sur les bilans, comptes de résultat et tableaux de flux arrêtés au 31/12/2007 et au 30/06/2007.

Nous rappelons que cette correction d'erreur concerne les programmes portés par la société Foncière Résidences et par ses filiales.

Nous attirons également votre attention sur la note annexe 1.3 aux comptes consolidés mentionnant un changement de présentation relatif à la compensation réalisée, pour les chantiers en-cours, de la TVA sur acomptes reçus des clients avec la TVA sur factures à établir, ainsi que sur les incidences chiffrées de ce changement de présentation sur les bilans arrêtés au 31/12/2007 et au 30/06/2007.

2 Justification des appréciations

Les estimations comptables concourant à la préparation des états financiers au 31 décembre 2008 ont été réalisées dans un contexte de durcissement du marché de la construction dont les perspectives économiques apparaissent aujourd'hui difficiles à appréhender. Ces conditions sont décrites dans la note annexe 2.1.3 aux comptes consolidés. C'est dans ce contexte que, conformément aux dispositions de l'article L.823-9 du Code de commerce, nous avons procédé à nos propres appréciations que nous portons à votre connaissance :

- La note annexe 1.2 aux comptes consolidés expose la correction d'erreur ayant conduit à modifier les bilans, comptes de résultat et tableaux de flux de trésorerie arrêtés au 31 décembre 2007 et au 30 juin 2007.

Dans le cadre de notre appréciation des principes comptables suivis par votre société, nous avons dû apprécier la pertinence de cette correction d'erreur. Nous avons validé la valeur des ajustements induits par cette correction et le traitement retenu en consolidation pour sa comptabilisation. Nous avons examiné les informations données à ce titre dans cette note de l'annexe aux comptes consolidés.

- Le groupe Maisons France Confort comptabilise les produits et les coûts relatifs aux contrats de construction selon les modalités décrites dans la note annexe 2.2.13 aux comptes consolidés. Le résultat ainsi constaté en fonction du degré d'avancement des contrats est dépendant des estimations des résultats à terminaison des chantiers en-cours.

Sur la base des informations qui nous ont été communiquées, nos travaux ont consisté à apprécier les données et les hypothèses sur lesquelles se fondent les évaluations des résultats à terminaison de ces contrats, à revoir les calculs effectués par la société, à comparer les évaluations des résultats à terminaison des périodes précédentes avec les réalisations correspondantes et à examiner les procédures d'approbation de ces estimations par la direction.

- Le groupe Maisons France Confort procède systématiquement, à chaque clôture, à un test de dépréciation des écarts d'acquisitions et des actifs incorporels à durée de vie indéfinie et évalue également s'il existe un indice de perte de valeur des actifs à long terme, selon les modalités décrites dans les notes annexes 2.2.10 et 4.2 aux comptes consolidés. Nous avons examiné les modalités de mise en œuvre de ce test de dépréciation ainsi que les prévisions de flux de trésorerie et hypothèses utilisées.
- Les notes annexes 2.2.12 et 4.15 aux comptes consolidés mentionnent les jugements et estimations significatifs retenus par la direction en matière de provisions. Nous avons examiné les procédures en vigueur dans le groupe Maisons France Confort permettant leur recensement, leur évaluation et leur traduction comptable.

Nous avons procédé à l'appréciation des approches retenues par le groupe, sur la base des éléments disponibles à ce jour, et mis en œuvre des tests pour vérifier par sondages, l'application de ces méthodes.

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

3 Vérification spécifique

Nous avons également procédé 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.

Caen et Nantes, le 12 mai 2009,

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.

Deloitte et Associés

Thierry Lefèvre

Yves Gouhir

Eric Piou

Associé

Associé

Associé

ELEMENTS JURIDIQUES ET BOURSIERS

1. RENSEIGNEMENTS GENERAUX CONCERNANT LA SOCIETE ET SON CAPITAL	94
2. ACTIONNARIAT / BOURSE	97
2.1. Répartition du capital et des droits de vote au 29 février 2009	97
2.2. Evolution de l'actionnariat en pourcentage sur trois ans	97
2.3. Pactes et conventions d'actionnaires	98
2.4. Marché du titre	98
2.5. Dividendes sur 5 ans	98
3. RESOLUTIONS PROPOSEES A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 28 MAI 2009	99
3.1. Résolutions en matière ordinaire	99
3.2. Résolutions en matière extraordinaire	101
4. RESPONSABLES DE L'INFORMATION	102
4.1. Information et relations investisseurs	102
4.2. Agenda de communication pour l'année 2009	102
5. INFORMATIONS INCLUSES PAR REFERENCE	102

1. RENSEIGNEMENTS GENERAUX CONCERNANT LA SOCIETE ET SON CAPITAL

Dénomination sociale *(article 2 des statuts)*

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

Siège social

2, route d'Ancinnes – 61000 ALENCON

Forme juridique

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

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

Nationalité

Française

Date de constitution et durée de la Société

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

La société MAISONS FRANCE CONFORT prendra fin le 1^{er} mai 2078, sauf cas de prorogation ou de dissolution anticipée décidée par l'Assemblée Générale Extraordinaire.

Objet social *(article 3 des statuts)*

La Société a pour objet :

- le commerce de tous matériaux de construction,
- la conception, la commercialisation, la fabrication, l'exécution de tous corps d'état, la coordination, la maîtrise d'œuvre de maisons individuelles en diffus, promotion ou vente en l'état futur d'achèvement ; ainsi que tous bâtiments en général,
- l'achat, l'aménagement, la rénovation et la revente de tous terrains et immeubles,
- la prestation de services et l'activité de conseils en informatique, l'exploitation de sites en réseau liée aux activités précitées,
- et généralement, toutes opérations commerciales, industrielles et financières, mobilières et immobilières se rattachant même indirectement 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 31/12/2008 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 23 mai 2008 a autorisé le Conseil d'Administration, avec faculté de délégation au président, à procéder pendant une période de 26 mois, à l'émission, en France ou sur les marchés étrangers, soit en francs français, soit en Euros, ou de sa contre-valeur en autres monnaies ou unités monétaires de valeurs mobilières donnant accès, immédiat ou à terme, au capital de la Société.

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

Options de souscription

Néant.

Autres titres donnant accès au capital

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

Tableau d'évolution du capital 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 2009

La répartition du capital de la société MAISONS FRANCE CONFORT, à la date du 29 février 2009, et à la connaissance de la Société, est la suivante :

Actionnaires	Actions		Vote	
	Nombre	%	Nombre	%
MFC PROU-INVESTISSEMENTS***	3 475 800	50,10	3 475 800	50,45
Patrick VANDROMME	111 504	1,61	111 504	1,62
Pascal VANDROMME	1 795 (NP)*	0,03	1 795 (NP)	0,03
Aline VANDROMME	242 050 (NP)	3,49	242 050 (NP)	3,51
Jean VANDROMME	243 845 (US)**		(US)	
BTP CAPITAL INVESTISSEMENT****	68 000	0,98	68 000	0,99
Public & divers	2 990 149	43,10	2 990 149	43,40
Autodétention	48 295	0,70		0,00
TOTAL	6 937 593	100,00	6 889 298	100,00

* NP = nue-propriété

** US = usufruit

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

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

Fidelity International Ltd (FIL) a déclaré avoir franchi en hausse, le 27 août 2007 le seuil de 5 % des droits de vote de la société MAISONS FRANCE CONFORT.

La société AMIRAL GESTION a déclaré avoir franchi en hausse, le 13 mars 2008, le seuil de 5 % des droits de vote de la société MAISONS FRANCE CONFORT.

La société AMIRAL GESTION a déclaré avoir franchi en baisse, le 3 avril 2009, les seuils de 5 % du capital et des droits de vote de la société MAISONS FRANCE CONFORT et détenir 273.185 actions représentant autant de droits de vote, soit 3,94 % du capital et des droits de vote.

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.

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

- Pacte d'actionnaires : Néant.

- Titre de capital potentiel : Néant.

	% actions	% droits de vote
Organes d'administration	1,61	1,62
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	31/12/2006		31/12/2007		31/12/2008	
	Actions	Droits de vote	Actions	Droits de vote	Actions	Droits de vote
MFC PROU-INVESTISSEMENTS	50,10%	50,58%	50,10%	50,57%	50,10%	50,45%
Patrick VANDROMME	1,61%	1,62%	1,61%	1,62%	1,61%	1,62%
Pascal VANDROMME	2,13% (NP)*	2,15% (NP)*	0,72% (NP)*	0,72% (NP)*	0,03% (NP)*	0,03% (NP)*
Aline VANDROMME	3,54% (NP)	3,57% (NP)	3,49% (NP)	3,52% (NP)	3,49% (NP)	3,51% (NP)
Jean VANDROMME	5,67% (US)**	5,72% (US)**	4,21% (US)**	4,25% (US)**	3,51% (US)**	3,54% (US)**
BTP CAPITAL INVESTISSEMENT	1,01%	1,02%	0,98%	0,99%	0,98%	0,99%
Public & divers	40,68%	41,06%	42,18%	42,57%	43,10%	43,40%
Autodétention	0,94%	0,00%	0,93%	0,00%	0,70%	0,00%
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

* NP = nue-propriété

** US = usufruit

2.3. Pactes et conventions d'actionnaires

A la connaissance de la Société, il n'existe pas de clauses de conventions portant sur des actions ou des droits de vote de la Société qui auraient dû, conformément à l'article L. 233-11 du Code de commerce, être transmises à l'Autorité des Marchés Financiers.

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
Mois				
01 - 2008	397 317	46,91	30,12	14 625 036
02 - 2008	159 222	41,00	32,51	5 780 772
03 - 2008	232 523	34,04	30,00	7 368 278
04 - 2008	80 833	36,40	30,80	2 742 105
05 - 2008	107 434	33,60	30,50	3 501 072
06 - 2008	155 259	33,30	24,00	4 422 010
07 - 2008	248 545	27,50	20,80	5 883 726
08 - 2008	174 299	29,98	20,35	4 208 506
09 - 2008	206 819	22,00	17,05	4 033 776
10 - 2008	139 159	17,62	12,20	2 154 778
11 - 2008	30 580	14,99	11,75	412 394
12 - 2008	89 546	12,37	11,61	1 058 918
01 - 2009	75 466	16,70	11,69	1 068 325
02 - 2009	48 556	15,89	11,41	657 625
03 - 2009	128 893	18,00	11,70	1 867 173

2.5. Dividendes sur 5 ans

Exercice clos le	Montant net total distribué (€)	Dividende net	Avoir fiscal
31 décembre 2008	4 162 555,80 ⁽¹⁾	0,60	
31 décembre 2007	9 435 126,48	1,36	
31 décembre 2006	8 116 983,81	1,17	
31 décembre 2005	6 035 705,91	0,87	
31 décembre 2004	4 046 929,25	1,75	0,88

(1) Dividende proposé à l'Assemblée Générale du 28 mai 2009

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 28 MAI 2009

3.1. Résolutions en matière ordinaire

PREMIERE RESOLUTION – APPROBATION DES COMPTES

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des rapports du Conseil d'Administration et des commissaires aux comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2008 approuve, tels qu'ils ont été présentés, les comptes annuels arrêtés à cette date se soldant par un bénéfice de 15.519.645,22 Euros.

DEUXIEME RESOLUTION – APPROBATION DES COMPTES CONSOLIDES

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des rapports du Conseil d'Administration et des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés au 31 décembre 2008 approuve ces comptes tels qu'ils ont été présentés se soldant par un bénéfice de 18.991.097 Euros (part du Groupe).

TROISIEME RESOLUTION – APPROBATION DES CONVENTIONS

Statuant sur le rapport spécial qui lui a été présenté sur les conventions des articles L.225-38 et suivants du Code de commerce, l'assemblée Générale approuve les conventions qui y sont mentionnées.

QUATRIEME RESOLUTION – AFFECTATION DU RESULTAT

Sur proposition du conseil d'administration, l'Assemblée Générale décide de procéder à l'affectation de résultat suivante :

Origine :

Bénéfice de l'exercice	15 519 645,22 €
Report à nouveau	3 711 434,90 €

Affectation :

Aux actionnaires, à titre de dividende	4 162 555,80 €	
A la réserve ordinaire	13 000 000,00 €	
Au report à nouveau	2 068 524,32 €	
Totaux	19 231 080,12 €	19 231 080,12 €

Montant - Mise en paiement - Régime fiscal du dividende

Le dividende unitaire est de 0,60 euros. Le dividende en numéraire serait mis en paiement le 11 juin 2009. Il est précisé qu'au cas où, lors de la mise en paiement de ces dividendes, la société détiendrait certaines de ses propres actions, les sommes correspondant aux dividendes non versés à raison de ces actions seraient affectées au report à nouveau. Ce dividende est éligible, pour les personnes physiques fiscalement domiciliées en France, à la réfaction prévue au 2° de l'article 158-3-2° du Code Général des Impôts. Certaines personnes physiques peuvent opter pour le prélèvement libératoire au taux de 18 % en vertu et dans les conditions prévues à l'article 117 quater du Code Général des Impôts.

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

Au titre de l'exercice	Revenus éligibles à la réfaction pour les personnes éligibles		Revenus non éligibles à la réfaction
	Dividendes	Autres revenus distribués	
2005	6 035 705,91 € (0,87 € par action)	Néant	Néant
2006	8 116 983,81 € (1,17 € par action)	Néant	Néant
2007	9 435 126,48 € (1,36 € par action)	Néant	Néant

CINQUIEME RESOLUTION – RENOUELEMENT DE MANDATS D'ADMINISTRATEURS

L'assemblée générale, sur proposition du conseil d'administration, décide de nommer en qualité de nouvel administrateur pour une durée de six années qui expirera en 2015 lors de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé :

Monsieur Jean François CHÊNE, Dirigeant de sociétés, demeurant à PARIS (75005), 14, rue Saint Victor,
Né le 19 juillet 1954 à Valence (26)

SIXIEME RESOLUTION – FIXATION DES JETONS DE PRESENCE

L'assemblée générale fixe le montant global annuel des jetons de présence à allouer au conseil d'administration à 21.000 €.

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

SEPTIEME RESOLUTION – PROGRAMME DE RACHAT D' ACTIONS

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 soit, sur la base du capital actuel, 693.759 actions.

Cette autorisation met fin à l'autorisation donnée au Conseil d'Administration par l'Assemblée Générale ordinaire du 23 mai 2008.

Les acquisitions pourront être effectuées en vue de :

- assurer l'animation du marché secondaire ou la liquidité de l'action MAISONS FRANCE CONFORT par l'intermédiaire d'un prestataire de service d'investissement au travers d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie de l'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 neuvième résolution à caractère extraordinaire.

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

Ces opérations pourront notamment être effectuées en période d'offre publique dans le respect de l'article 232-17 du règlement général de l'AMF si, d'une part, l'offre est réglée intégralement en numéraire et, d'autre part, les opérations de rachat sont réalisées dans le cadre de la poursuite de l'exécution du programme en cours et qu'elles ne sont pas susceptibles de faire échouer l'offre.

Ces opérations pourront notamment être effectuées en période d'offre publique dans le respect de la réglementation en vigueur.

La société se réserve le droit d'utiliser des mécanismes optionnels ou instruments dérivés dans le cadre de la réglementation applicable.

Le prix maximum d'achat est fixé à 27 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 18.731.493 €.

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

3.2. Résolutions en matière extraordinaire

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

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

- 1/ donne au Conseil d'Administration l'autorisation d'annuler, sur ses seules décisions, en une ou plusieurs fois, dans la limite de 10 % du capital, soit 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 que de réduire le capital social à due concurrence conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur,
- 2/ fixe à 24 mois à compter de la présente assemblée soit jusqu'au 28 mai 2011, la durée de validité de la présente autorisation,
- 3/ donne tous pouvoirs au Conseil d'Administration pour réaliser les opérations nécessaires à de telles annulations et aux réductions corrélatives du capital social, de modifier en conséquence les statuts de la société et accomplir toutes les formalités requises.

NEUVIEME RESOLUTION – AUGMENTATION DE CAPITAL RESERVEE AUX ADHERENTS PEE

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

- 1/ autorise le Conseil d'Administration, s'il le juge opportun, sur ses seules décisions, à augmenter le capital social en une ou plusieurs fois par l'émission d'actions ordinaires de numéraire et, le cas échéant, par l'attribution gratuite d'actions ordinaires ou d'autres titres donnant accès au capital, réservée aux salariés et dirigeants de la société (et de sociétés qui lui sont liées au sens de l'article L. 225-180 du Code de commerce) adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise,
- 2/ supprime en faveur de ces personnes le droit préférentiel de souscription aux actions qui pourront être émises en vertu de la présente autorisation,
- 3/ fixe à vingt six mois à compter de la présente assemblée la durée de validité de cette autorisation,
- 4/ limite le montant nominal maximum de la ou des augmentations pouvant être réalisées par utilisation de la présente autorisation à 3 % du montant du capital social atteint lors de la décision du Conseil d'Administration de réalisation de cette augmentation, ce montant étant indépendant de tout autre plafond prévu en matière de délégation d'augmentation de capital.
- 5/ décide que le prix des actions à émettre, en application du 1/ de la présente délégation, ne pourra être ni inférieur de plus de 20 %, ou de 30 % lorsque la durée d'indisponibilité prévue par le plan en application de l'article L. 443-6 est supérieure ou égale à dix ans, à la moyenne des premiers cours cotés de l'action lors des 20 séances de bourse précédant la décision du Conseil d'Administration relative à l'augmentation de capital et à l'émission d'actions correspondante, ni supérieure à cette moyenne.
- 6/ confère tous pouvoirs au Conseil d'Administration pour mettre en œuvre la présente autorisation, prendre toutes mesures et procéder à toutes formalités nécessaires.

DIXIEME RESOLUTION – AUTORISATION DONNEE AU CONSEIL D'ADMINISTRATION POUR AUGMENTER LE CAPITAL SOCIAL DANS LA LIMITE DE 10 % EN VUE DE REMUNERER DES APPORTS EN NATURE DE TITRE OU DE VALEURS MOBILIERES

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

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

ONZIEME RESOLUTION – FORMALITES

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

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 : jc.godet@maisonfc.fr

ACTUS

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

Les documents juridiques peuvent être consultés à :

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

Ou sur le site de la société à l'adresse suivante :
<http://www.maisons-france-confort.com>

4.2. Agenda de communication pour l'année 2009

Evènement	Date
Assemblée Générale Annuelle	28 mai 2009 à 10h30
Mise en paiement du dividende 2008	11 juin 2009
Chiffre d'affaires du 2ème trimestre 2009	6 août 2009 *
Résultats semestriels 2009	15 septembre 2009 *
Réunion SFAF semestrielle	16 septembre 2009 à 10h00
Chiffre d'affaires du 3ème trimestre 2009	9 novembre 2009 *

* 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 2007 et le rapport des commissaires aux comptes y afférent, en pages 50 à 77 du document de référence déposé auprès de l'AMF le 20 mai 2008 sous le numéro D.08-0413.

Les comptes consolidés relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2006 et le rapport des commissaires aux comptes y afférent, en pages 52 à 80 du document de référence déposé auprès de l'AMF le 11 mai 2007 sous le numéro D.07-0440.

RESPONSABLE DU DOCUMENT DE REFERENCE

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 le rapport de gestion ci-joint présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées.

J'ai obtenu des contrôleurs légaux des comptes une lettre de fin de travaux, dans laquelle ils indiquent avoir procédé à la vérification des informations portant sur la situation financière et les comptes données dans le présent document ainsi qu'à la lecture d'ensemble du document.

Fait à Alençon, le 26 mai 2009

Patrick VANDROMME
Président du Conseil d'Administration et Directeur Général

TABLEAU DE CONCORDANCE DU DOCUMENT DE REFERENCE

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

	Pages		Pages
1 Personnes responsables	103	15 Rémunérations et avantages	
2 Contrôleurs légaux des comptes	55	15.1 Montant de la rémunération versée et avantages en nature	48
3 Informations financières sélectionnées		15.2 Montant total des sommes provisionnées ou constatées aux fins de versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages	90
3.1 Informations historiques	5 & 10		
3.2 Informations intermédiaires	NA		
4 Facteurs de risque	23 à 25	16 Fonctionnement des organes d'administration et de direction	
5 Informations concernant l'émetteur		16.1 Date d'expiration des mandats actuels	47
5.1 Histoire et évolution de la société	5 & 10	16.2 Contrats de service liant les membres des organes d'administration	49
5.2 Investissements	11	16.3 Informations sur le Comité d'Audit et le Comité des Rémunérations	49
6 Aperçu des activités		16.4 Gouvernement d'entreprise	53 à 60
6.1 Principales activités	5 à 6	17 Salariés	
6.2 Principaux marchés	13 à 19	17.1 Nombre de salariés	43 & 89
6.3 Evénements exceptionnels	NA	17.2 Participations et stock-options	55
6.4 Dépendance éventuelle	NA	17.3 Accord prévoyant une participation	55
6.5 Eléments fondateurs de toute déclaration de l'émetteur concernant sa position concurrentielle	22	18 Principaux actionnaires	
7 Organigramme		18.1 Actionnaires détenant plus de 5 % du capital social et des droits de vote	45
7.1 Description sommaire	4	18.2 Existence de droits de vote différents	96
7.2 Liste des filiales importantes	5,35,76	18.3 Contrôle de l'émetteur	4 & 97
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 & 11	19 Opérations avec des apparentés	90
8.2 Question environnementale pouvant influencer l'utilisation des immobilisations corporelles	43 à 44	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	NA
9.1 Situation financière	10,11,37	20.2 Informations financières pro forma	NA
9.2 Résultat d'exploitation	10,11,36	20.3 Etats financiers	61 à 92
10 Trésorerie et capitaux		20.4 Vérification des informations historiques annuelles	NA
10.1 Capitaux de l'émetteur	96	20.5 Date des dernières informations financières	NA
10.2 Source et montant des flux de trésorerie	64	20.6 Informations financières intermédiaires et autres	NA
10.3 Conditions d'emprunt et structure financière	84	20.7 Politique de distribution des dividendes	83
10.4 Informations concernant toute restriction à l'utilisation des capitaux, ayant influé sensiblement ou pouvant influencer sur les opérations de l'émetteur	NA	20.8 Procédures judiciaires et d'arbitrage	73
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	5,6,12	21 Informations complémentaires	
12 Information sur les tendances	27 à 31	21.1 Capital social	96
13 Prévisions ou estimations du bénéfice	NA	21.2 Acte constitutif et statuts	94 à 96
14 Organes d'administration, de direction et de surveillance, et direction générale		22 Contrats importants	NA
14.1 Organes d'administration et de direction	47 & 54	23 Informations 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	24 Documents accessibles au public	102
		25 Informations sur les participations	4,35,76



2, route d'Ancinnes - BP 17 - 61001 Alençon Cedex

Tél. 02 33 80 66 66 - Fax 02 33 29 83 47

E-mail : mfc@maisons-france-confort.fr

www.maisons-france-confort.fr