



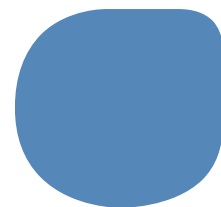
MAISONS
FRANCE
CONFORT
depuis 1919

**DOCUMENT
DE RÉFÉRENCE
2009**



Construire l'avenir avec sérénité

SOMMAIRE



1	RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LE GROUPE	3
2	RAPPORT DE GESTION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 28 MAI 2010	29
3	GOVERNEMENT D'ENTREPRISE	49
4	ETATS FINANCIERS CONSOLIDÉS 2009	60
5	ELEMENTS JURIDIQUES ET BOURSIERS	91
6	RESPONSABLE DU DOCUMENT DE REFERENCE	103
7	TABLEAU DE CONCORDANCE DU DOCUMENT DE REFERENCE	104



Le présent Document de Référence a été déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 26 mai 2010 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.

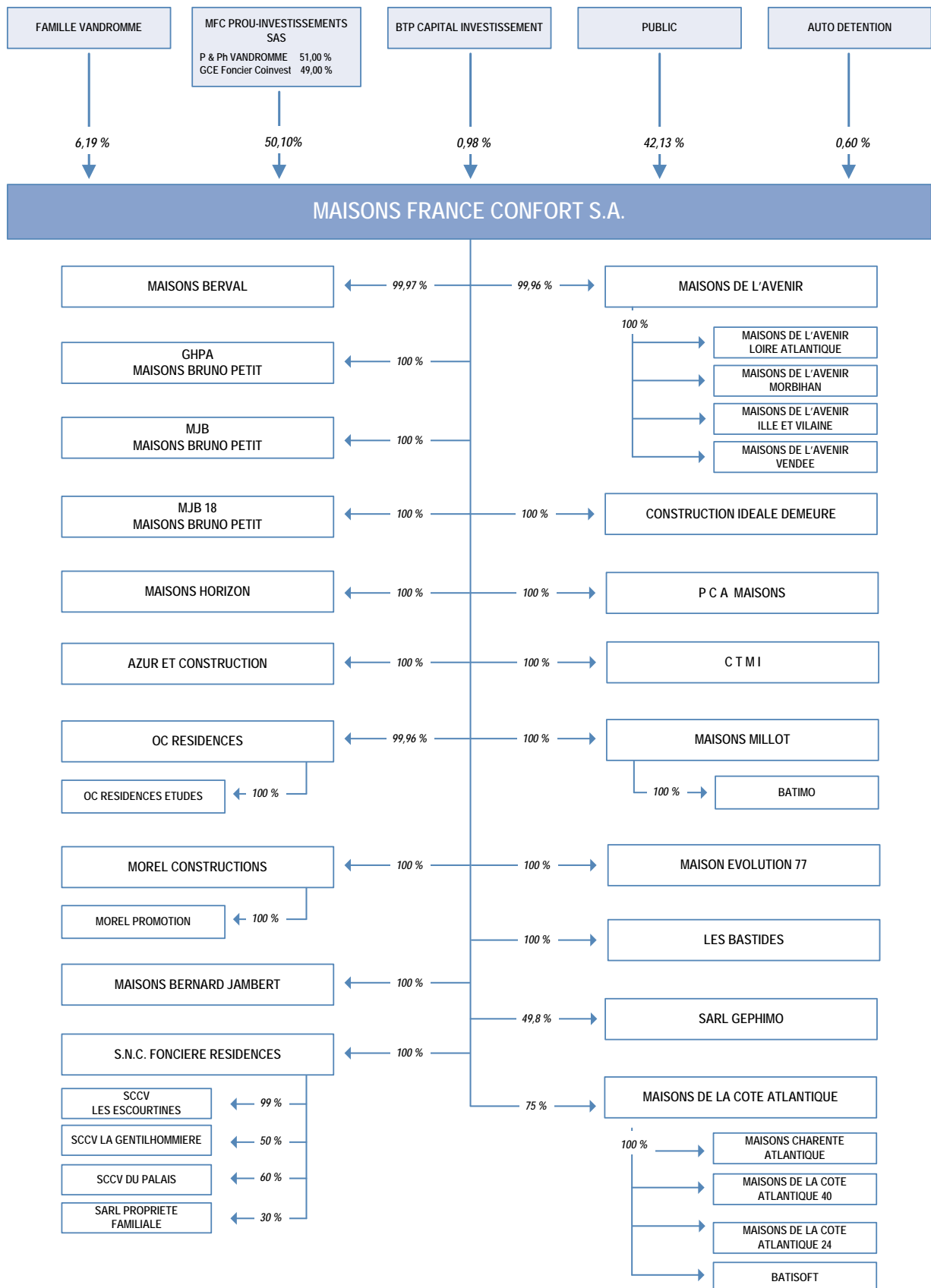
RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LE GROUPE

1

1. PRESENTATION DU GROUPE	4
1.1. Organigramme au 31 mars 2010	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	11
3. MARCHÉ ET CONCURRENCE	13
3.1. Le Marché	13
3.2. La réglementation professionnelle	18
3.3. Les aides	20
3.4. La concurrence	22
4. EVOLUTION RECENTE ET PERSPECTIVES	23
4.1. Stratégie de développement	23
4.2. Perspectives d'évolution	24
4.3. Opportunités 2010	28

1. PRESENTATION DU GROUPE

1.1. Organigramme au 31 mars 2010



1.2. Tableau des filiales

Données en K€

Société	Activité	Acquisition	Chiffres d'affaires		Résultat net	
			2008	2009	2008	2009
Foncière Résidences (Groupe)	Marchand de biens		6 924	6 758	-329	-630
Maisons de l'Avenir (Groupe)	Construction	01/01/00	50 312	39 734	2 808	2 411
OC Résidences	Construction	11/07/00	29 659	23 323	2 015	1 510
Maisons Berval	Construction	01/05/01	12 373	7 722	1 298	630
GHPA Maisons B. Petit	Construction	01/07/02	13 814	7 403	624	237
MJB Maisons B. Petit (Groupe)	Construction	01/07/03	20 776	18 100	1 891	1 803
Maisons Horizon	Construction	01/10/04	15 495	11 812	801	801
Azur & Construction	Construction	01/04/05	10 502	8 202	777	411
Constructions Idéale Demeure	Construction	03/10/05	10 662	8 529	825	550
Maisons Côte Atlantique (Groupe)	Construction	01/01/06	49 659	35 551	3 369	1 329
Millot (Groupe)	Construction	01/10/06	12 670	11 251	878	795
PCA Maisons	Construction	01/04/07	6 366	5 665	329	296
Morel Constructions (Groupe)	Construction	01/10/07	12 943	7 615	379	-41
C.T.MI.	Construction	01/01/08	4 752	3 042	-17	-271
Maison Evolution 77	Construction	01/01/08	7 038	4 739	345	123
Les Bastides	Construction	01/07/08	2 699	4 376	193	294
Groupe Maisons B. Jambert	Construction	01/07/08	5 997	10 259	358	427

* 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 deux leaders nationaux de la construction de maisons individuelles en secteur diffus (source : recensement 2009 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 subsistant comme MAISONS FRANCE CONFORT de tirer parti de la situation.

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

1.4. Notre métier

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

Les maisons construites sont présentées sur catalogue puis – contrairement au secteur groupé (maisons en village où le terrain est nécessairement vendu en promotion avec la maison dont les caractéristiques principales sont préétablies) – les plans sont adaptés et personnalisés pour chaque client grâce à une CAO (Conception Assistée par Ordinateur) performante, qui permet une grande souplesse de l'offre. La conception des catalogues est centralisée mais déclinée par 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 2009) 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 BERVAL
- ◆ 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
- ◆ 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 70 K€ et 600 K€ TTC, le prix de vente moyen s'établissant à 110 K€ TTC pour une surface habitable moyenne de 96 m².

Pour le consommateur final, une maison individuelle en Ile-de-France ou en PACA, terrain compris, ressort généralement à 300/350 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 1 207 salariés au 31/12/09 dont 318 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 18 millions de pages trouvées) dans les moteurs de recherche, couplé à une forte communication, le site www.maisons-france-confort.fr permet à près de 70 000 visiteurs uniques par mois d'obtenir des renseignements et des conseils sur l'acte de faire construire une maison du Groupe et ils sont plus de 6 000 par mois à nous laisser leurs coordonnées complètes (avec numéro de téléphone) pour des demandes de renseignements, soit plus de 200 par jour.

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

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

L'attrait premier était la fameuse « vieille pierre », cependant, celle-ci se fait de plus en plus rare, donc de plus en plus chère. Ainsi le prix dans le neuf est compétitif de 30 à 40 % selon les secteurs par rapport à l'ancien. Ce phénomène s'est ralenti compte tenu des effets de la crise. Néanmoins, cette clientèle reste présente (1 % des ventes en 2009) et doit se développer dans les prochaines années.

« Welcome to France...Confort »

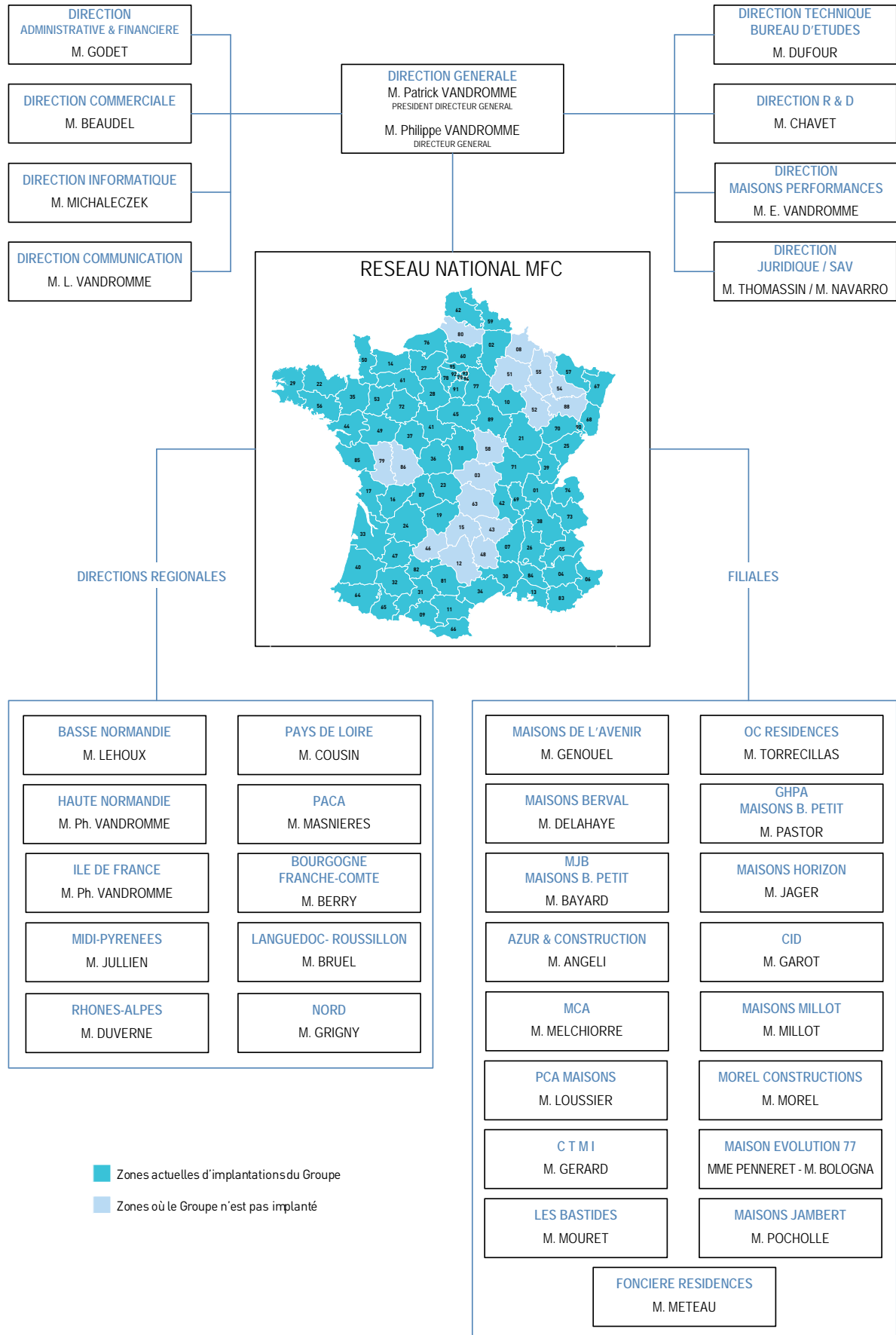
MAISONS FRANCE CONFORT a mis en place une offre packagée dédiée aux non-résidents « MFC Welcome Pack » commercialisée par une équipe de 7 commerciaux dédiés sur les secteurs géographiques privilégiés : la Normandie, la Bretagne, la Dordogne, le Gers et toute la « French Riviera » de Collioure à Menton.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

1.5.3. Implantations**Biens appartenant au Groupe au 31 décembre 2009**

Les biens immobiliers d'exploitation appartenant au Groupe représentent environ 111 000 m² de terrain dont 19 700 m² de bâtiments.

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

1.6. Schéma fonctionnel



2. ACTIVITE

2.1. Données significatives

Evolution des indicateurs clés

(données quantitatives)	2009	2008	2007
Evolution des commandes	6 123	5 233	6 106
Evolution des ouvertures	3 626	4 672	4 762
Evolution des chantiers en cours	2 436	3 412	3 615

Données financières

Tableau de synthèse de la rentabilité (Chiffres en M€, normes IFRS)	2009	2008	2007
Chiffre d'affaires	395,8	499,6	483,0
Résultat opérationnel	18,2	28,0	34,5
Résultat financier	-0,5	0,8	0,9
Résultat net	11,5	18,9	23,2
<i>dont intérêts minoritaires</i>	-	-	-

Un exercice 2009 marqué par la crise économique mondiale :

Une baisse significative de la production

L'activité du groupe 2009 est en recul de 20,8 %. Compte tenu des opérations de croissance externe réalisées par le Groupe sur le deuxième semestre 2008, l'activité 2009 à périmètre constant décroît de -22 % (8 M€ de chiffre d'affaires réalisés par les sociétés Maisons Bernard Lambert et Les Bastides sur le 1^{er} semestre 2009).

Le Groupe a subi en 2009 la baisse brutale du marché immobilier de 2008 (crise des subprimes qui a entraîné une récession économique mondiale). La production 2009 a ainsi été affectée :

- par la baisse de 14,3 % des ventes 2008 par rapport à 2007 due à :
 - la chute du moral des ménages dans un contexte de crise économique mondiale qui a provoqué un attentisme dans leur décision d'achat,
 - la crise bancaire avec comme corollaire des difficultés pour les ménages d'obtenir des prêts de la part de leur banque notamment pour les secundo-accédants,
- par une augmentation importante du taux d'annulation de l'ordre de 5 %,
- enfin, par un allongement des délais administratifs sur les nouveaux dispositifs (Pass Foncier) et par un retard dans la mise à disposition des terrains par les lotisseurs.

Pause conjoncturelle de la croissance externe

Afin de privilégier ses performances internes et conserver intactes ses ressources financières, le Groupe a décidé dès la fin de l'année 2008 de différer sa politique d'acquisitions dans l'attente d'une meilleure visibilité, l'objectif étant de relancer des opérations de croissance externe dès les premiers signes d'une reprise confirmée du marché et dès que le Groupe pourra juger de la santé financière des cibles visées.

Rentabilité du Groupe

La marge opérationnelle se dégrade sur l'exercice et s'établit en 2009 à 18 179 K€ soit 4,6 % du chiffre d'affaires contre 28 034 K€ en 2008 soit 5,6 % du chiffre d'affaires.

Cette dernière reste soutenue malgré le recul important de la production et bénéficie de deux éléments déterminants :

- D'une part, une visibilité à 18 mois qui confère au Groupe une forte capacité d'adaptation des structures aux conditions de marché.
- Et d'autre part, une importante variabilité des coûts (13,5% de frais fixes).

Ces deux facteurs conjugués ont permis de réaliser une économie d'environ 9 M€ de frais fixes sur l'exercice.

Le modèle économique du Groupe a démontré toute sa souplesse durant cette période de crise puisque avec une baisse de -21% de son CA, la marge opérationnelle n'a perdu qu'un point.

Résultat financier

Le résultat financier qui s'établit à -451 K€ est négatif malgré la structure financière positive du Groupe. Ce déficit financier s'explique par la baisse importante de la rémunération des taux de placement du Groupe compte tenu de la chute des taux.

Résultat net

Compte tenu de ces éléments, le résultat net après impôts, qui s'élève à 11,5 M€, est en recul de 39 %.

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

En M€ : Normes IFRS	2009	2008
Capitaux propres	90,0	82,5
Valeur de placement et disponibilités	71,2	77,8
Passif financier	35,7	47,2
Endettement net	-35,5	-30,6
Gearing	-39 %	-37 %

Au 31 décembre 2009, 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€	2009	2008
Logiciels informatiques	121	98
Marques, fonds de commerce et droit au bail	250	48
Terrains, constructions et maisons pour exposition	560	1 578
Autres immobilisations (y compris immobilisations en cours)	1 465	2 530
Total	2 396	4 254

Principaux investissements réalisés en 2009

- Acquisition du fonds de commerce d'un constructeur local dans le département des Bouches du Rhône (13),
- Construction de la Direction Régionale Languedoc Roussillon,
- Réaménagement de la décoration des maisons témoins,
- Poursuite du renouvellement du parc informatique.

Principaux investissements à réaliser en 2010

Hormis les opérations de croissance externe, il n'y a pas, à la date d'élaboration du présent document de référence, d'investissement significatif prévu sur l'exercice 2010.

2.3. Activité en matière de recherche et développement**Informatique**

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

En 2009, le progiciel a été implanté dans 3 filiales : Azur & Constructions, Bruno Petit MJB et Bruno Petit GHPA. D'autres filiales seront équipées cette année : Maisons Bernard Jambert, Maison Evolution 77, Maisons de la côte Atlantique.

Début 2010, les refontes graphique et fonctionnelle du site internet www.maisons-france-confort.com ont été réalisées. Celles des sites www.maisons-balency.fr et www.maisons-de-manon.fr vont suivre dans l'année.

Un nouveau site financier a également vu le jour : www.groupe-mfc.com

Activité**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.

Un comité de pilotage a commencé à mener une réflexion sur l'évolution de l'outil CAO pour les prochaines années.

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 significative basée sur des indicateurs qualité factuels.

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

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

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

Des procédures ont également été mises en place en détaillant le processus interne depuis la vente jusqu'à la livraison d'une maison. Pour maîtriser la qualité de ses produits et services, 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.

En vue de se préparer aux futures exigences de 2012, notamment en termes de réglementation thermique, MAISONS FRANCE CONFORT a également rédigé une démarche qualité spécifique « Perméabilité à l'air », venant s'inscrire directement dans le schéma organisationnel existant.

L'objectif attendu est d'améliorer l'étanchéité à l'air des maisons, permettant ainsi de renforcer leur qualité de réalisation et de les pérenniser dans le temps. Elle se traduit tout d'abord par la mise en œuvre d'un programme de formation et de sensibilisation à destination des salariés, ainsi que des entreprises intervenantes en sous-traitance sur les chantiers, puis par l'application d'un cahier des charges listant l'ensemble des points sensibles à traiter sur la maison.

Un contrôle par échantillonnage sera effectué sur 5% de la production afin de s'assurer que les objectifs à atteindre sont tenus. Il est à rappeler que sans démarche qualité, le constructeur de maisons d'individuelles se devra de réaliser une mesure systématique par chantier.

Cette démarche fait l'objet d'un passage devant une commission ministérielle, son application deviendra réellement effective au moment de l'obtention de l'agrément définitif.

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 d'ouverture de chantier)

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*	186,2 2,6%	43,3%	50,3 2,2%	11,7%	193,3 12,8%	45,0%	429,8 6,9%
2008*	158,8 -14,7%	43,2%	46,7 -7,2%	12,7%	162,2 -16,1%	44,1%	367,7 -14,4%
2009*	130,8 -17,6%	42,8%	41,8 -10,5%	13,7%	133,0 -18,0%	43,5%	305,5 -16,9%

*A compter 2007, données issues de Sit@del2 (1995 à 2006 : données issues de Sitadel)

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 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, BORLOO puis SCELLIER pour l'investissement locatif, dispositif qui a par ailleurs pleinement profité au secteur « individuel groupé » en 2004 et 2005 pour se stabiliser en 2007 avant de baisser comme tous les secteurs en 2008. En 2009, les promoteurs ont commercialisé près de 100 000 opérations dans le cadre de loi SCELLIER.

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 mois
Feu vert – ouverture de chantier	1 mois
Durée du chantier (tout corps d'état)	9 mois
TOTAL	18 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 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*).

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

A fin 2009, notamment depuis août, la reprise est visible (+8 % entre 2009 et 2008) mais elle porte essentiellement sur la primo accession populaire, marché fortement soutenu en 2008 et 2009 par des mesures gouvernementales fortes.

Le moteur de la reprise reste donc l'accession sociale qui représente aujourd'hui le premier marché du secteur diffus. Ce phénomène s'explique par un besoin de logements considérable et structurel depuis 30 ans dans notre pays, mais également en raison de la résolvabilisation des ménages, due aux mesures du plan de relance (doublement du PTZ, développement du pass-foncier) ainsi qu'aux aspects conjoncturels (baisse du prix des terrains et baisse progressive des taux d'intérêt).

Ainsi, malgré les effets d'une crise économique qui perdure, la capacité de rebond du secteur est particulièrement remarquable. Cette reprise est aussi très fragile : pour amortir le choc de la crise brutale de fin 2008, les entreprises ont puisé dans leurs réserves, et les bonnes ventes enregistrées au second semestre 2009 ne se traduiront par des ouvertures de chantier génératrices de trésorerie nouvelle, qu'à compter du second semestre 2010.

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 SESPI).

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 depuis le début de l'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 charte « Propriétaire de ma maison pour 15 € par jour® »

Le dispositif « Pass-foncier » est issu d'une convention entre l'Etat, le 1 % 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 2009 (source SITADEL du Ministère de l'Ecologie, du Développement et de l'Aménagement Durable), près de 172 543 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 à fin 2008 environ 2 708 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

	1998	2000	2002	2004	2007	2008
Nombre de constructeurs	4 220	3 921	3 388	3 120	3 000	2 708
Gros Constructeurs > 100						
Nombre	105	145	157	164	193	116
Part de marché	36%	41%	45%	47%	50%	49%
Moyens Constructeurs						
Nombre	820	830	805	850	820	600
Part de marché	35%	33%	31%	35%	30%	25%
Petits Constructeurs < 20						
Nombre	3 295	2 946	2 426	2 106	1 987	1 992
Part de marché	29%	26%	24%	18%	20%	26%

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

L'atomisation du marché s'est fortement atténuée au cours des 10 dernières années : la part du marché des constructeurs structurés qui réalisent + de 100 maisons est passée de 36 % à 49 %, et le nombre de petits constructeurs de - de 20 maisons est passé de 3 295 à 1 992, ils ne correspondent plus qu'à 26 % du marché. L'évolution réglementaire, commerciale et financière accélère ces phénomènes de concentration.

Les PME réalisant moins de 20 maisons/an représentent 74 % des entreprises mais ne réalisent que 26 % du marché de la maison individuelle.

Celles qui réalisent entre 20 et 100 maisons par an représentent 22 % des entreprises et réalisent 25 % du marché de la maison individuelle (27 % en 2007).

Les constructeurs structurés réalisant + de 100 maisons/an sont au nombre de 116 et représente 4 % des entreprises (6 % en 2007) de construction mais réalisent 49 % du marché de la maison individuelle, soit près de la moitié.

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

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'accroître 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 10 ans passés en nombre de 105 à 116 avec un pic à 193 en 2007 et en parts de marchés de 32 % à 49 %.

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

	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007*	2008*	2009*
Ouvertures de chantiers											
Secteur diffus (en milliers)	152,7	167,0	157,2	157,3	157,8	173,4	179,8	185,6	186,2	158,8	130,8
Croissance (%)	13,3	9,6	(5,9)	0,1	0,3	10,1	3,8	1,0	2,6	(14,7)	(17,6)
Groupe MFC (en unités)	1 300	2 046	2 170	2 590	2 719	3 251	3 538	4 793	4 762	4 672	3 626
Croissance (%)	32,5	58,2	6,1	19,4	5,0	19,6	8,8	35,5	(0,0)	(1,9)	(22,4)
Part de marché de MFC (en %)	0,9	1,2	1,4	1,7	1,8	1,9	2,0	2,6	2,6	2,9	2,8

*A compter 2007, données issues de Sitadel2 (1999 à 2006 : données issues de Sitadel)

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

Avec 3 626 ouvertures de chantiers en diffus en 2009, les parts de marché du Groupe représentent 2,8 % du marché total national.

Ce recul des ouvertures de chantiers subi par le Groupe s'explique principalement par :

- une baisse des commandes de 14,3% en 2008,
- un taux d'annulation particulièrement élevé, supérieur à 20%, lié à la morosité de l'environnement (crise des subprimes, augmentation des taux d'intérêts, difficultés de financement des secundo-accédants,...).

A ces éléments conjoncturels s'est ajouté un allongement des délais de mise en place des prêts :

- pour les particuliers, compte tenu d'un durcissement des conditions d'acceptation des crédits,
- pour les lotisseurs, à qui il est demandé un taux de réservation de 50% au minimum pour obtenir le déblocage du financement des travaux de viabilité,
- pour les Pass Foncier, où un recours obligatoire des tiers de 4 à 5 mois reporte d'autant les délais.

Cette baisse des ouvertures de chantiers a pu être partiellement compensée par un raccourcissement des délais de construction.

Sur les 72 départements où le Groupe est actuellement présent, les parts de marché des ventes se situent en moyenne à 5.3 % avec des pointes sur certains départements qui atteignent 21 % dans les Bouches du Rhône et 22 % dans le Tarn et l'Indre.

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 a la maîtrise d'un programme qu'il commercialise.

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

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

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

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

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

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

En ce qui concerne la vente de maisons individuelles en secteur diffus, MAISONS FRANCE CONFORT, au titre de la loi du 19 décembre 1990 qui définit les obligations du contrat de construction, 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, la rendant 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 dispositif 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 instauré 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 augmenter d'un maximum de 10 à 15 000€ supplémentaires selon 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.

Le Prêt à 0% a été prorogé jusqu'à fin 2012 avec un montant doublé jusqu'au 30 juin 2010 et majoré de 50% jusqu'à fin 2010.

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	Plafonds	
	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 bénéficiaire 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 2009. Le Groupe a réalisé près de 800 opérations en PASS FONCIER notamment en Normandie, dans l'Oise, en Bretagne, en Franche Comté, dans le Grand Sud-ouest et en Midi-Pyrénées.

La déductibilité des intérêts d'emprunt (loi TEPA de mai 2007).

Depuis 2007 et la loi TEPA (Loi en faveur du Travail, de l'Emploi et du Pouvoir d'Achat), les intérêts d'emprunt sont désormais déductibles dans le cadre de l'accession à la propriété pour tous les ménages, sans conditions de ressources. Cette déductibilité est accordée sous la forme d'un crédit d'impôt, somme qui vient réduire l'impôt sur le revenu, éventuellement remboursée au contribuable si le montant de l'impôt est inférieur à l'avantage accordé.

En 2009, le montant du crédit d'impôt était de 40 % la première année, puis de 20% les 4 années suivantes calculé sur la base des intérêts d'emprunt (hors assurance et frais) pour la résidence principale réellement payés au cours de l'année fiscale de référence dans la limite de 3.750 € pour une personne seule, 7.500 € pour un couple, majoré 500 € par personne à charge.

Depuis 2009, dans le cadre du Grenelle de l'Environnement, cet avantage est conditionné au respect des normes thermiques minimales (RT 2005) et un avantage supplémentaire est mis en place pour les logements BBC (Bâtiment à Basse Consommation).

Aides pour la construction d'une maison BBC

Des mesures incitatives supplémentaires pour les maisons BBC (Bâtiment à Basse Consommation) ont été mises en place

- **Une déductibilité renforcée des intérêts d'emprunt** (40 % pendant 7 ans avec un plafond porté à 23 800 €).
- **Un Crédit d'impôt développement durable sur certains équipements** (50 % sur les solutions solaires, 25 % sur les pompes à chaleur air/eau),
- **Une majoration BBC du PTZ** de 15 000 € si le ménage est constitué de 3 personnes ou moins et de 20 000€ à partir de 4 personnes dans le ménage.
- Une augmentation du **COS (Coefficient d'Occupation des Sols) de 20 %** selon accord de la commune.
- Une exonération de **50 % à 100 % de taxe foncière** pendant 5 ans selon accord de la commune.

Toutes ces aides sont conditionnées à l'obtention d'un label BBC- EFFINERGIE qui est attribué par un organisme certificateur extérieur à l'entreprise de construction : NFC CEQUAMI pour les constructions en marque NF (Maisons Performances et Maisons BERTVAL pour le groupe MFC), PROMOTELEC pour les autres marques.

En interne, une organisation a été mise en place pour s'assurer l'obtention du label : une pré-étude thermique est réalisée pour toute maison étudiée en BBC avant la contractualisation de la maison et la visite du terrain.

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 5 premières sociétés de construction de maisons individuelles (Source Caron Marketing)

Groupe ou réseau	Commandes 2009 (en nombre)
GEOXIA Maisons individuelles	6 649
MAISONS FRANCE CONFORT	6 123
PROCIVIS IMMOBILIER*	3 446
MIKIT France **	2 500 ^(a)
GROUPE FOUSSE CONSTRUCTION	1 902

* 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 A 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. EVOLUTION RECENTE ET PERSPECTIVES

4.1. Stratégie de développement

Stratégie de croissance interne

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

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

Grâce à cette stratégie de croissance interne, MAISONS FRANCE CONFORT estime être en mesure d'augmenter ses parts de marchés qui restent relativement faibles avec une moyenne de 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'UNCFMI) ont donné à MAISONS FRANCE CONFORT et à ses dirigeants, une notoriété certaine, qui permet d'avoir une approche de fédérateur auprès des entreprises les plus performantes du secteur.

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

16 croissances externes significatives ont déjà été réalisées depuis 10 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. Même si le secteur a particulièrement bien résisté au cours de l'année 2009, l'année 2010 reste pour un bon nombre de constructeurs une année délicate. Ce service a été réactivé afin de faire face aux éventuelles reprises de chantiers de constructeurs défallants.

4.2. 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 l'ordre 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 155 m², avec 3 ou 5 chambres, de plain-pied ou à étage, avec ou sans garage, le tout à partir de 80 000 € (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).

Les **Maisons Performances** sont, en 2009, commercialisées sur les régions Basse et Haute Normandie, Ile de France et Pays de Loire. Un nouveau catalogue est disponible depuis septembre 2009 et propose plus de 24 modèles.

- 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 maison "BBC"

Les Maisons Bernard Jambert, en association avec le Groupe Lafarge, ont reçu la médaille d'or pour leur projet de maison de ville Basse Consommation lors du Challenge des Maisons Innovantes 2009 à Copenhague.

Pleinement conscient des enjeux d'aujourd'hui et de demain en matière de performance énergétique des bâtiments, les Maisons Bernard Jambert et Lafarge mènent une démarche active en faveur de la construction durable. L'objectif commun à ce projet est de valoriser les modes constructifs traditionnels et apporter des réponses efficaces et durables aux impératifs mis en avant par le Grenelle Environnement.

Implantée en centre ville d'Angers (49), la future Maison BBC Lambert Lafarge développe une surface habitable de 108 m² en R+1. Parfaitement adaptée dans ses proportions au milieu urbain, elle dispose d'une conception bioclimatique. Par exemple, pour favoriser les apports énergétiques naturels, 55% des vitrages sont situés au Sud et seulement 14% au nord.

Le chantier a démarré dans le centre ville d'Angers en janvier 2010 et s'achèvera en septembre 2010.

- 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 UNCMI 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 représentait 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 2009. Le produit maison locatif continuera à être développé en 2010.

- "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 appelé à se développer 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 plus-value permet un deuxième investissement plus important.

Les secundo accédants "haut de gamme" ou "séniors" ont particulièrement été affectés par la crise financière de 2008 et 2009 où le prix de l'ancien a baissé et où les banques n'ont plus accordé de prêts relais.

- la "maison bioclimatique"

Cette gamme, lancée dès 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 »).

Compte tenu des réglementations issues du Grenelle de l'environnement avec notamment l'obligation d'un bâtiment basse consommation en 2013, toutes les maisons proposées par le Groupe en 2010 le sont avec une option BBC.

- 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 et 2009, les maisons CEE ont été affectées par la crise financière et représentent moins de 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 clients. 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 Mobaipa, 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 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, télésurveillance, 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. Enfin, la maîtrise foncière que souhaite maintenir 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 :

- 40 % des ventes du Groupe proviennent de ce canal contre 12 % en 2002 ;
- un doublement des demandes de catalogues sur l'année 2009 (plus de 6 000 contacts par mois) ;
- le seul site "maisons-france-confort.fr" enregistre plus de 70 000 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.

2010 a également été une nouvelle année d'investissements dans les outils web, véritable vecteur de progression. Au cours du mois de mars 2010 un nouveau site www.maisons-france-confort.fr a été lancé avec pour objectif :

- une régionalisation plus forte de la marque : meilleur référencement naturel,
- une nouvelle ergonomie : augmentation de la performance visites/contacts
- l'intégration d'un eCRM : base de contacts optimisée,
- une plate-forme de distribution d'annonces vers les partenaires média : Se Loger, Top Annonces, Logic Immo, Paru vendu, ...

Le Groupe a également procédé au recrutement de téléopératrices en région afin d'avoir une réactivité optimale dans le traitement des contacts. Au cours du deuxième semestre 2010, un « Contrôle Qualité Internet » sera mis en place.

4.3. Opportunités 2010

Carnet de commandes :

Commandes enregistrées par le Groupe en 2009

(M€)	COMMANDES 2009*	COMMANDES 2008*	VARIATION
En nombre	6 123	5 160	+18,7 %
En valeur HT	565,4	496,3	+13,9%

* commandes enregistrées avant annulation

Reprise commerciale affirmée depuis le second semestre

Le Groupe a enregistré sur le second semestre une très nette inflexion à la hausse de ses prises de commande. A fin décembre 2009, elles s'élevaient à 6 123 en augmentation de 19% en nombre et 14% en valeur par rapport à 2008.

Cette tendance se confirme début 2010. A fin février, le Groupe a enregistré 1 016 prises de commande soit une croissance de 29% en nombre et 32% en valeur marquant ainsi une évolution favorable du mix-produits.

En 2010, les conditions de l'accession à la propriété demeurent très favorables. Le Groupe devrait également bénéficier du retour progressif des secundo-accédants (détente dans l'octroi de prêts relais par les banques et reprise du marché de l'ancien) et d'une pénurie conjoncturelle de stocks chez les promoteurs.

Reprise d'une croissance soutenue en 2010

Fort d'un bon niveau de carnet de commandes, Maisons France Confort prévoit de réaliser en 2010 une croissance à 2 chiffres de son chiffre d'affaires et un retour progressif à une rentabilité normative.

Compte tenu de la montée en charge des commandes en 2009, d'un délai de 9 mois pour les mises en chantier et des intempéries exceptionnelles de ce début d'année, les effets de la reprise se feront sentir graduellement au cours de l'exercice 2010.

Un marché qui reste structurellement porteur

A moyen terme, Maisons France Confort bénéficiera d'un marché qui reste structurellement porteur et offrira de nouvelles opportunités avec :

- Un déficit de logements qui s'aggrave d'année en année et un besoin estimé à 469 000 logements par an.
- Une préférence marquée des français pour la maison individuelle plébiscitée par 80% des ménages.
- Le maintien des aides gouvernementales notamment pour les plus modestes pour palier le déficit de logements.
- Un secteur en phase de concentration avec encore de nombreux intervenants (2 600 acteurs réalisent près de 50% du marché).
- Une offre parfaitement adaptée aux besoins et contraintes actuelles qui répond à toutes les typologies de clientèle.
- Des partenariats pertinents et un adossement à la BPCE efficace.
- La montée en puissance du BBC - Bâtiments Basse Consommation - dans le cadre du Grenelle de l'Environnement avec un verdissement des aides (doublement du PTZ, majoration du crédit TEPA, ...). Maisons France Confort a parfaitement anticipé la réglementation à venir et dispose aujourd'hui de plusieurs longueurs d'avance avec notamment une offre labellisée (Maison BBC et Maisons Performances Packs Energétiques) qui intègre l'ensemble des contraintes énergétiques, ce qui permettra de gagner de nouvelles parts de marché.
- De nouveaux relais de croissance à exploiter comme la rénovation thermique.

Dans ce contexte, fort d'une organisation éprouvée et de fondamentaux solides qui ont démontré la pertinence du business model du Groupe, Maisons France Confort aborde avec sérénité et dynamisme les années à venir et estime être parfaitement positionné pour tirer pleinement profit d'un marché qui demeure porteur tout en restant attentif aux opportunités qui se présenteront.

RAPPORT DE GESTION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 28 MAI 2010

2

1. RAPPORT EN MATIERE ORDINAIRE	30
1.1. Activité et résultat du groupe sur l'exercice écoulé	30
1.2. Activité des filiales	34
1.3. Activité propre de la société MAISONS FRANCE CONFORT S.A.	35
1.4. Facteurs de risques	37
1.5. Conséquences sociales de l'activité	38
1.6. Conséquences environnementales de l'activité	39
1.7. Approbation et affectation du résultat	39
1.8. Capital de la société	40
1.9. Conseil d'administration et mandataires sociaux	42
1.10. Politique en matière de gouvernement d'entreprise	43
1.11. Autorisation d'attribuer des options de souscription et/ou d'achat d'actions	44
1.12. Salariés	44
1.13. Conventions réglementées	44
1.14. Points divers : autorisation d'un programme de rachat d'actions par la société	44
2. RAPPORT SUR L'ORDRE DU JOUR EN MATIERE EXTRAORDINAIRE	45
2.1. Autorisation de réduction de capital (renouvellement)	45
2.2. Délégation de compétence en vue d'augmenter le capital social par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes (renouvellement)	45
2.3. Autorisation d'augmentation de capital (renouvellement)	45
2.4. Augmentation de capital réservée aux adhérents d'un PEE (renouvellement)	45
2.5. Autorisation de consentir des options (en cours)	46
2.6. Autorisation d'augmenter le capital social en vue de rémunérer des apports en nature (en cours)	46
2.7. Autorisation d'attribuer gratuitement des actions aux membres du personnel salarié (et/ou certains mandataires sociaux) (en cours)	46
3. RESULTAT DE LA SOCIETE MAISONS FRANCE CONFORT S.A. AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES	47
4. RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS REGLEMENTES	48

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 2009.

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

1. RAPPORT EN MATIÈRE ORDINAIRE

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

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

1.1.1. Faits marquants de l'exercice

Un exercice 2009 marqué par la crise économique mondiale de 2008

Compte tenu du délai moyen de 9 mois entre la signature d'un contrat et l'ouverture d'un chantier, le Groupe a subi en 2009 la baisse brutale du marché immobilier de 2008 (crise des subprimes qui a entraîné une récession économique mondiale).

La production 2009 a ainsi été affectée :

- par la baisse de 14,3 % des ventes 2008 par rapport à 2007 due à :
 - la chute du moral des ménages dans un contexte de crise économique mondiale qui a provoqué un attentisme dans leur décision d'achat,
 - la crise bancaire avec comme corollaire des difficultés pour les ménages d'obtenir des prêts de la part de leur banque notamment pour les secundo-accédants,
- mais également par une augmentation importante du taux d'annulation de l'ordre de 5 %.

Bonne résistance dans un contexte difficile

Pour s'adapter aux conditions de marché et préserver ses marges, le Groupe a bénéficié de 3 aspects fondamentaux de son modèle économique :

- une visibilité à 18 mois qui lui procure une forte capacité d'anticipation,
- une forte variabilité de ses coûts de structure avec seulement 13 % de coûts fixes,
- une forte expérience du management et une réactivité sans faille des équipes.

Pause conjoncturelle de la croissance externe

Afin de privilégier ses performances internes et conserver intactes ses ressources financières, le Groupe a décidé dès la fin de l'année 2008 de différer sa politique d'acquisitions dans l'attente d'une meilleure visibilité. L'objectif étant de relancer des opérations de croissance externe dès les premiers signes d'une reprise confirmée du marché et dès que le Groupe pourra juger de la santé financière des cibles visées.

1.1.2. Activité commerciale

A compter de mars 2009, le Groupe a constaté une nette amélioration des conditions de marché et une inflexion sensible à la hausse de ses ventes. Cette tendance s'est amplifiée au fil des mois et s'explique par :

- le maintien de mesures gouvernementales fortes pour favoriser l'accès à la propriété. Parmi celles-ci, le Pass Foncier, le doublement du PTZ, les divers crédits d'impôts, l'investissement locatif...
- la solvabilité retrouvée des ménages avec une baisse des prix des terrains, la stabilité des coûts de construction et des taux d'intérêt particulièrement bas,
- un retour progressif des banques sur le marché du crédit immobilier,
- un déficit structurel de logements en France et un marché locatif restreint sur certaines zones.

Maisons France Confort détient des atouts majeurs pour profiter pleinement de cette reprise :

- un réseau commercial composé de 275 points de vente répartis sur 20 régions lui confère une couverture commerciale forte,
- une offre et un positionnement prix adaptés à tous les types de clientèle notamment les primo-accédants, segment où la demande reste soutenue,
- des outils marketing totalement renouvelés et laissant une large place au web, - un adossement au Groupe BPCE (Banque Populaire Caisse d'Épargne) avec des synergies commerciales qui se mettent progressivement en place,
- une notoriété reconnue par ses clients, ses partenaires industriels et l'ensemble de la profession.

Le niveau des ventes 2009 confirme la capacité du Groupe à gagner des parts de marché en surperformant largement ce dernier (+ 8 % en 2009 source : Synthèse Markémétron – janvier 2010). Toutes les régions françaises sont en croissance (de + 5 à + 21 %) à l'exception de l'Est (- 12 %).

1.1.3. Périmètre de consolidation

Compte tenu des acquisitions de l'exercice, le Groupe dont nous vous décrivons l'activité intègre donc les sociétés suivantes au 31 décembre 2009 :

Raison sociale	Activité	Date d'intégration	Raison sociale	Activité	Date d'intégration
Maisons France Confort S.A.	Construction	Société Mère	Maisons Côte Atlantique 40	Construction	24/10/2006
Maisons de l'Avenir	Construction	01/01/2000	Maisons Côte Atlantique 24	Construction	12/02/2007
Maisons de l'Avenir Loire Atlantique	Construction	27/12/2002	PCA Maisons	Construction	01/04/2007
Maisons de l'Avenir Ille et Vilaine	Construction	09/12/2005	MOREL Constructions	Construction	01/10/2007
Maisons de l'Avenir Morbihan	Construction	20/12/2005	MOREL Promotion	Promotion Immobilière	01/10/2007
Maisons de l'Avenir Vendée	Construction	04/10/2006	Bati Soft Aquitaine	Construction	01/01/2006
OC Résidences	Construction	11/07/2000	Batimo	Construction	01/10/2006
OC Résidences Etudes	Bureau d'études	21/11/2007	C.T.M.I.	Construction	01/01/2008
Maisons Berval	Construction	11/05/2001	Maison 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	Maisons Bernard Lambert	Construction	01/07/2008
MJB 18 (Bruno Petit)	Construction	06/09/2004	S.A.R.L. GEPHIMO	Promotion Immobilière	01/01/2000
Maisons Horizon	Construction	01/10/2004	Foncière Résidences	Promotion Immobilière Marchand de biens	02/04/2001
Azur et construction	Construction	01/04/2005	SCCV Le Jardin des Escourtines	Promotion Immobilière	01/10/2003
Constructions Idéale Demeure	Construction	01/10/2005	SCCV La Gentilhommière	Promotion Immobilière	19/09/2005
Maisons de la Côte Atlantique	Construction	01/01/2006	S.A.R.L. Propriété Familiale	Promotion Immobilière	01/06/2006
Maisons Charentes Atlantique	Construction	01/01/2006	SCCV du Palais	Promotion Immobilière	01/01/2010
Maisons MILLOT SAS	Construction	01/10/2006			

1.1.4. Analyse et commentaires sur les comptes consolidés de l'exercice 2009

Faits marquants ayant un impact sur les comptes consolidés de l'exercice 2009

Changement de méthode comptable

En 2009, le Groupe n'a pas procédé à des changements de méthodes comptables, en dehors des obligations IFRS applicables à compter du 1er janvier 2009. Les nouvelles normes applicables à compter du 1er janvier 2009 impactant les comptes du Groupe sont :

- **Révision de la norme IAS 1**

La révision de la norme IAS 1 conduit essentiellement à l'introduction d'un nouvel état de résultat global. Cet état intègre les produits et charges présentés dans le compte de résultat ainsi que les autres éléments du résultat global.

- **IFRS 8 – Information sectorielle**

La norme IFRS 8 – Information sectorielle, obligatoire pour les exercices ouverts à partir du 1er janvier 2009 a été mise en place.

- **Première application des amendements AIP 2008**

Les coûts liés à la conception de catalogues doivent être comptabilisés en charges dès que les catalogues sont prêts pour être diffusés (même si la diffusion intervient ultérieurement). Il n'est pas possible de différer la charge et de la comptabiliser lors de la diffusion des catalogues aux clients, ni d'étaler la charge sur la période pendant laquelle le catalogue est utilisé.

L'impact de l'application de ces normes et amendements est non significatif et est présenté dans les comptes consolidés relatifs à l'exercice 2009.

Résultats de l'exercice

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

(montants en K€)	31/12/2009	31/12/2008	Variation	
			K€	%
Chiffre d'affaires	395 843	499 619	-103 776	-20,8%
Résultat opérationnel	18 179	28 034	-9 855	-35,2%
Résultat financier	-451	810	-1 261	-155,7%
Résultat de l'ensemble consolidé	11 525	18 904	-7 379	-39,0%
<i>Part groupe</i>	<i>11 512</i>	<i>18 902</i>	<i>-7 390</i>	<i>-39,1%</i>
<i>Part minoritaires</i>	<i>13</i>	<i>3</i>	<i>10</i>	<i>333,3%</i>

L'activité du groupe 2009 est en recul de 20,8 %. Compte tenu des opérations de croissance externe réalisées par le Groupe sur le deuxième semestre 2008, l'activité 2009 à périmètre constant décroît de -22 % (8 M€ de chiffre d'affaires réalisés par les sociétés Maisons Bernard Lambert et Les Bastides sur le 1^{er} semestre 2009).

La marge opérationnelle se dégrade sur l'exercice et s'établit en 2009 à 18 179 K€ soit 4,6 % du chiffre d'affaires contre 28 034 K€ en 2008 soit 5,6 % du chiffre d'affaires.

Cette dernière reste soutenue malgré le recul important de la production et bénéficie de deux éléments déterminants :

- D'une part, une visibilité à 18 mois qui confère au Groupe une forte capacité d'adaptation des structures aux conditions de marché.
- Et d'autre part, une importante variabilité des coûts (13,5% de frais fixes).

Ces deux facteurs conjugués ont permis de réaliser une économie d'environ 9 M€ de frais fixes sur l'exercice.

Le résultat financier qui s'établit à -451 K€ est négatif malgré la structure financière positive du Groupe. Ce déficit financier s'explique par la baisse importante de la rémunération des taux de placement du Groupe compte tenu de la chute des taux.

Structure financière du Groupe

Le bilan consolidé simplifié du Groupe se résume comme suit :

(montants en K€)	31/12/2009	31/12/2008
Actifs non courants	54 793	55 619
Stocks	24 234	24 138
Créances clients et autres créances	81 539	108 659
Trésorerie	71 215	77 790
Total actif	231 781	266 206
Capitaux propres	89 970	82 526
Intérêts minoritaires	17	5
Passifs non courants	19 667	25 485
Passifs courants	122 127	158 190
Total passif	231 781	266 206

Le poste actifs non courants reste relativement stable compte tenu de l'absence d'opérations de croissance externe au cours de l'exercice.

Les créances de l'actif circulant s'établissent à 81 539 K€ en baisse de 25 % en cohérence avec la baisse d'activité.

La trésorerie active du Groupe s'établit à 71 M€ et l'endettement net du Groupe, qui reste négatif, évolue comme suit :

(montants en K€)	31/12/2009	31/12/2008
Passifs financiers - part à plus d'un an	19 481	25 300
Passifs financiers à court-terme	16 216	21 860
Endettement brut	35 697	47 160
Trésorerie active	-71 215	-77 790
Endettement net	-35 518	-30 630

L'évolution de l'endettement brut (désendettement) est liée à l'absence de nouveau financement portant sur des opérations de croissance externe.

Compte tenu de cette absence de nouveau financement, l'endettement à long terme (maximum : 5 ans) diminue fortement (-23 %) puisque le poste « passifs non courants » s'élève à 19 481 K€ contre 25 300 K€ en 2008.

Les passifs courants s'établissent à 122 127 K€ en baisse de 23 % en cohérence avec la baisse d'activité.

Nous vous demanderons d'approuver ces comptes.

1.1.5. Progrès réalisés et les difficultés rencontrées

Grâce à l'expérience et à la pertinence du modèle économique du Groupe qui offre une forte variabilité des charges et à la robustesse de ses fondamentaux, ce dernier a su faire preuve de résistance dans une période de crise sans précédent.

Les performances de l'année 2009 traduisent cette solidité avec des résultats qui restent de bon niveau.

La structure financière se renforce avec une trésorerie nette d'endettement de 35,5 M€ qui laisse toute latitude pour poursuivre la stratégie de développement.

A fin décembre 2009, les ventes sont en hausse de 19 % en volume et de 14 % en valeur par rapport à 2008 soient 6 123 commandes cumulées et assurent une croissance organique certaine pour 2010.

L'un des grands enjeux de notre secteur en 2010, consistera à être performant pour répondre aux évolutions réglementaires à venir auxquelles devra faire face notre profession notamment en matière énergétique. Fort d'une politique active d'innovations depuis plusieurs années, le Groupe dispose déjà d'une offre répondant aux futures réglementations et affirme ainsi sa place d'acteur référent du marché.

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.

Grâce à une politique d'innovations menée depuis de nombreuses années, le Groupe est à même d'apporter dès à présent des prestations adaptées aux futures réglementations notamment dans le domaine de l'énergie.

L'offre BBC du Groupe

La plupart des gammes de maisons est dorénavant proposée en version BBC après étude thermique et simulation pour un chiffrage personnalisé qui prend en compte la zone géographique, l'orientation de la construction et le type d'équipement retenu (pompe à chaleur, chaudière à condensation...). Afin d'anticiper la réglementation à venir et offrir une maison BBC accessible à tous (moins de 100 000 €) Maisons France Confort a décliné dans le cadre de la gamme Maisons Performances trois niveaux de Packs énergétiques :

- 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 ;
- 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 ;
- 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).

Cette démarche d'innovation s'est traduite concrètement en 2009 puisque le Groupe a été lauréat du Challenge 2009 des maisons innovantes. Lors de l'édition 2009 qui s'est déroulée dans le cadre de l'Union des Maisons Françaises du 3 au 6 décembre 2009 à Copenhague, Maisons Bernard Lambert, en association avec la société Lafarge, s'est vue décerner la Médaille d'Or dans la catégorie "Maison de Ville". Reproductible et à coût maîtrisé, cette maison située dans le centre d'Angers (49), bénéficie d'une conception bioclimatique et répond en tous points aux exigences du label BBC et anticipe la future réglementation thermique 2012.

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

Reprise d'une croissance soutenue en 2010

Le Groupe a enregistré sur le second semestre une très nette inflexion à la hausse de ses ventes. Les prises de commandes à fin décembre 2009 s'établissent à 6 123 en augmentation de 19% en nombre et 14% en valeur par rapport à l'an dernier. Cette tendance se confirme début 2010.

Fort du bon niveau de ce carnet de commandes, le Groupe prévoit de réaliser en 2010 une croissance à deux chiffres de son chiffre d'affaires et un retour progressif à une rentabilité normative.

Compte tenu de la montée en charge des commandes en 2009 et d'un délai de 9 mois pour les mises en chantier, les effets de la reprise se feront sentir graduellement au cours de l'année 2010.

Un marché qui reste porteur

La croissance à long terme du marché immobilier et notamment celui de la maison individuelle est assurée par :

- un besoin structurel de logements. Ainsi, les besoins non couverts dépassent aujourd'hui les 450 000 logements par an. Ce déficit progresse chaque année et est estimé à ce jour à plus de 1,3 million,
- l'accession à la propriété est l'une des priorités des français. Selon une étude IPSOS 2008, 7 non propriétaires sur 10 souhaitent accéder à la propriété et plus particulièrement les moins de 35 ans,
- la France ne compte que 56 % de propriétaires contre 70 % en moyenne en Europe, or les ménages français restent malgré tout parmi ceux les moins endettés d'Europe (59 % contre 105 % en Allemagne ou 145 % en UK),
- selon une étude TNS SOFRES réalisée par Nexity 2009, le logement est devenu la 4e préoccupation des français derrière l'emploi, le pouvoir d'achat et les retraites,
- la maison individuelle représente pour 82 % des français, le logement idéal.

Un environnement favorable à l'accession à la propriété

Malgré un contexte économique qui reste déprimé, la conjonction de plusieurs paramètres favorise à ce jour l'accession à la propriété et l'investissement locatif :

- Les taux d'intérêt se situent à un niveau particulièrement bas (inférieurs à 4 % sur 20 ans), équivalents à ceux des années 2004 et 2007. Cette baisse du crédit immobilier permet d'accroître la capacité d'emprunt des futurs propriétaires.
- Les aides gouvernementales restent fortes.
- Des mesures incitatives supplémentaires pour les maisons BBC (Bâtiment à Basse Consommation) viennent d'être mises en place.

A ces facteurs s'ajoutent des prix de terrains stabilisés et mieux adaptés aux contraintes des ménages (mix : prix / produit / localisation) ainsi qu'une réglementation renforcée dans les transactions de l'ancien (loi Carrez – diagnostic immobilier indispensable lors de la vente d'un bien) qui favorise la construction neuve.

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.

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	Forme	Détenion		C.A. 2009	Résultat courant 2009		Résultat net 2009		Note
		%	Lien						
MAISONS DE L'AVENIR	S.A.S.	99,97%	Directe	13 275	-29,4%	2 507	-38,5%	2 135	-36,3%
MAISONS DE L'AVENIR LOIRE ATLANTIQUE	S.A.S.	99,97%	Indirecte (100 % MAISONS DE L'AVENIR)	8 011	5,5%	849	4,1%	616	14,5%
MAISONS DE L'AVENIR ILLE ET VILLAINE	S.A.S.	99,97%	Indirecte (100 % MAISONS DE L'AVENIR)	10 566	-19,1%	907	10,8%	599	5,0%
MAISONS DE L'AVENIR MORBIHAN	S.A.S.	99,97%	Indirecte (100 % MAISONS DE L'AVENIR)	7 659	-22,3%	848	-2,9%	564	-1,9%
MAISONS DE L'AVENIR VENDEE	S.A.S.	99,97%	Indirecte (100 % MAISONS DE L'AVENIR)	1 247	6,7%	30	68,5%	19	64,6%
OC RESIDENCES	S.A.S.	99,96%	Directe	23 337	-21,4%	2 123	-29,9%	1 503	-25,0%
OC RESIDENCES ETUDES	S.A.R.L.	99,96%	Indirecte (100 % OC Résidences)	495	-4,2%	17	16,3%	11	15,5%
MAISONS BERVAL	S.A.S.	99,97%	Directe	7 722	-37,6%	954	-51,3%	632	-51,3%
GHPA	S.A.S.	100,00%	Directe	7 403	-46,4%	356	-61,9%	242	-61,3%
MJB	S.A.S.	100,00%	Directe	12 537	-18,9%	1 837	-17,4%	1 237	-17,0%
MJB 18	S.A.S.	100,00%	Directe	5 635	6,1%	842	40,0%	567	41,7%
MAISONS HORIZON	S.A.S.	100,00%	Directe	11 812	-23,8%	1 194	-1,6%	795	-1,7%
AZUR & CONSTRUCTION	S.A.S.	100,00%	Directe	8 202	-21,9%	707	-42,6%	413	-46,9%
CONSTRUCTIONS IDEALE DEMEURE	S.A.S.	100,00%	Directe	8 529	-20,0%	825	-34,7%	551	-35,2%
FONCIERE RESIDENCES	S.N.C.	100,00%	Directe [99 %] Indirecte [1 % MJB]	6 481	-0,7%	-989	62,7%	-988	60,6%

Dénomination	Forme	Détenion		C.A. 2009	Résultat courant 2009		Résultat net 2009		Note	
		%	Lien		K€	%	K€	%		
LE JARDIN DES ESCOURTINES	S.C.C.V.	99,00%	Indirecte (99 % FONCIERE RESIDENCES)	0	N/A	-3	N/A	-3	N/A	(1)
LA GENTILHOMMIERE	S.C.C.V.	50,00%	Indirecte (50 % FONCIERE RESIDENCES)	0	N/A	-1	N/A	-1	N/A	(1)
PROPRIETE FAMILIALE	S.A.R.L.	29,95%	Indirecte (29,95 % FONCIERE RESIDENCES)	5 729	25,2%	154	-68,8%	14	-94,8%	
SCCV DU PALAIS	S.A.R.L.	29,95%	Indirecte (60 % FONCIERE RESIDENCES)	321	N/A	42	N/A	28	N/A	(2)
GEPHIMO	S.A.R.L.	49,80%	Directe	4 632	> 100%	123	> 100%	74	> 100%	
MAISONS DE LA COTE ATLANTIQUE	S.A.S.	75,00%	Directe	18 573	-41,1%	1 420	-58,0%	1 235	-49,1%	
MAISONS CHARENTE ATLANTIQUE	S.A.S.	75,00%	Indirecte (100 % MCA)	5 574	-8,9%	426	-17,5%	291	-0,5%	
MAISONS DE LA COTE ATLANTIQUE 40	S.A.S.	75,00%	Indirecte (100 % MCA)	4 159	44,2%	-37	-42,3%	5	> 100%	
MAISONS DE LA COTE ATLANTIQUE 24	S.A.S.	75,00%	Indirecte (100 % MCA)	7 218	-20,3%	939	-21,8%	603	5,2%	
BATISOFT	S.A.R.L.	75,00%	Indirecte (100 % MCA)	3 342	-8,6%	220	48,6%	148	57,9%	
MILLOT SAS	S.A.S.	100,00%	Directe	11 241	-10,7%	1 170	-11,0%	795	-9,0%	
BATIMO	S.A.R.L.	100,00%	Indirecte (100 % MILLOT)	872	-61,0%	-22	< -100%	0	-96,8%	
PCA MAISONS	S.A.S.	100,00%	Directe	5 665	-11,0%	526	-5,2%	296	-11,6%	
MOREL CONSTRUCTIONS	S.A.S.	100,00%	Directe	7 425	-40,1%	-58	< -100%	-56	< -100%	
MOREL PROMOTION	S.A.S.	100,00%	Directe [0,2 %] Indirecte [99,8 % MOREL C.]	213	-65,5%	6	15,4%	6	< -100%	
CTMI	S.A.S.	100,00%	Directe	3 042	-36,0%	-391	< -100%	-389	< -100%	
MAISON EVOLUTION 77	S.A.S.	100,00%	Directe [0,2 %] Indirecte [99,8 % MOREL C.]	4 739	-32,7%	193	-62,2%	126	-63,0%	
LES BASTIDES	S.A.S.	100,00%	Directe	4 376	-11,7%	449	5,9%	294	27,5%	
MAISONS B. JAMBERT	S.A.S.	100,00%	Directe	10 259	49,5%	634	-20,2%	469	-32,8%	(3)

(1) Sociétés civiles de promotion immobilière créées spécifiquement pour un projet immobilier dont la réalisation s'est achevée au cours de l'exercice 2008, en cours de dissolution.

(2) Société créée au cours de l'exercice 2009.

(3) Exercice 2008 sur 14 mois – les comptes de l'exercice 2009 intègrent l'activité des sociétés Marc Junior 72 et Marc Junior 49, filiales dissoutes par transmission universelle de patrimoine au cours de l'exercice 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 2009

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

(montants en K€)	31/12/2009	31/12/2008	Variation	
			K€	%
Chiffre d'affaires	181 805	227 007	-45 202	-19,9%
Résultat d'exploitation	1 335	3 370	-2 036	-60,4%
Résultat financier	16 021	12 816	3 204	25,0%
Résultat courant avant impôts	17 355	16 187	1 168	7,2%
Résultat net	16 900	15 520	1 381	8,9%

La société MAISONS FRANCE CONFORT dont nous vous demandons d'approuver les comptes sociaux, a réalisé un chiffre d'affaires de 181 805 K€ contre 227 007 K€ en 2008 soit une baisse de 19,9 %.

Rapport en matière ordinaire

Le résultat d'exploitation s'établit 1 335 K€ soit une baisse de 60,40 %. Ce dernier a principalement été affecté par les éléments suivants :

- par la baisse de 15,3 % des ventes 2008 par rapport à 2007 due à :
 - la chute du moral des ménages dans un contexte de crise économique mondiale qui a provoqué un attentisme dans leur décision d'achat,
 - la crise bancaire avec comme corollaire des difficultés pour les ménages d'obtenir des prêts de la part de leur banque notamment pour les secundo-accédants,
- par une augmentation importante du taux d'annulation de l'ordre de 5 %.

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€)	31/12/2009	31/12/2008
Dividendes perçus des filiales	16 557	13 582
Produits financiers sur placements	666	1 003
Activité sur contrat de liquidité	42	-
Escomptes obtenus	843	1 032
Produits financiers	18 108	15 617
Charges financières sur endettement	1 099	1 086
Activité sur contrat de liquidité	-	515
Provision dépréciation titres	988	1 199
Charges financières	2 087	2 800
Résultat financier	16 021	12 817

L'évolution des produits financiers liés à l'activité du contrat de liquidité s'explique par la variation positive du cours de l'action MAISONS FRANCE CONFORT S.A. au cours de l'exercice. La baisse constatée sur les produits financiers de placement provient de la baisse des taux courts constatée sur l'exercice.

Une provision pour dépréciation des titres de la société FONCIERE RESIDENCES d'un montant de 988 K€ a été comptabilisée pour tenir compte de la quote-part de situation nette grevée par un résultat 2009 déficitaire.

Après une charge d'impôt société de 110 K€, la société réalise un résultat net de 16 900 K€ contre 15 520 K€ en 2008.

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

(montants en K€)	31/12/2009	31/12/2008
Actifs non courants	69 946	69 713
Stocks	3 013	1 428
Créances clients et autres créances	136 198	180 514
Trésorerie	27 343	24 853
Total actif	236 500	276 508
Capitaux propres	77 126	64 358
Provisions	3 184	3 280
Emprunts et dettes financières	26 374	30 873
Avances et acomptes reçus sur commandes	71 433	102 614
Dettes d'exploitation	58 383	75 383
Total passif	236 500	276 508

Le poste actifs non courants reste relativement stable compte tenu de l'absence d'opérations de croissance externe au cours de l'exercice.

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

La trésorerie active reste largement positive et s'établit à 27 343 K€. Le désendettement financier constaté provient de l'absence de nouveaux emprunts finançant des opérations de croissance externe.

Notre structure de bilan reste saine avec des capitaux propres de fin d'exercice qui s'élèvent à 77,1 M€ contre 64,3 M€ au 31/12/2008.

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

Engagements hors bilan

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

Informations sur les délais de paiement

Le poste d'exploitation se décompose comme suit :

<i>(montants en K€)</i>	31/12/2009
Dettes fournisseurs (hors factures non parvenues)	28 963
Fournisseurs - factures non parvenues	7 055
Dettes fiscales et sociales	22 289
Autres dettes	76
Total dettes d'exploitation	58 383

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

<i>(montants en K€)</i>	31/12/2009
Dettes échues	3 918
Dettes non échues	25 045
- échéances < 30 jours	15 492
- échéances entre 30 et 60 jours	6 071
- échéances supérieures à 60 jours	3 482
Total dettes fournisseurs	28 963

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

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

Les fédérations professionnelles de la filière BTP ont signé deux accords dérogatoires autorisant un paiement à 70 jours fin de mois en 2009. Un échéancier de modification des délais de paiement a été mis en place jusqu'en 2012 :

- 70 jours fin de mois au 1er janvier 2009,
- 60 jours fin de mois au 1er janvier 2010,
- 50 jours fin de mois au 1er janvier 2011,
- 45 jours fin de mois au 1er janvier 2012.

1.3.2. Evolutions et perspectives d'avenir

La société MAISONS FRANCE CONFORT S.A. a enregistré sur le second semestre une très nette inflexion à la hausse de ses ventes. Les prises de commandes à fin décembre 2009 s'établissent à 2 988 en augmentation de 13,6% en nombre et 10,7% en valeur par rapport à l'an dernier. Cette tendance se confirme début 2010.

Fort du bon niveau de ce carnet de commandes, la société prévoit de réaliser en 2010 une croissance de son chiffre d'affaires et un retour progressif à une rentabilité normative.

Compte tenu de la montée en charge des commandes en 2009 et d'un délai de 9 mois pour les mises en chantier, les effets de la reprise se feront sentir graduellement au cours de l'année 2010.

1.3.3. Prises de participation de l'exercice

La société Foncière Résidences a pris une participation à hauteur de 60 % dans la SCCV du Palais, société créée dans le cadre de la réalisation d'un programme immobilier situé à Meaux.

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 change 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,

Rapport en matière ordinaire

marqué en 2008 par une baisse principalement liée à la crise des subprimes sur le second semestre de l'année, a durant l'année 2009, progressivement augmenté. 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 2 983 actions au 31 décembre 2009.

La situation d'endettement net du Groupe demeure très favorable puisque ce dernier reste négatif. Le passif financier à plus d'un an représente 22 % 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.	61	418	141	620	7
Groupe	130	759	318	1 207	21

Répartition Hommes / Femmes

	HOMMES	FEMMES	TOTAL
Maisons France Confort S.A.	426	194	620
Groupe	819	388	1 207

1.5.2. Rémunérations

	<i>(montants en K€)</i>	31/12/2009	31/12/2008	Variation	
				K€	%
Rémunérations brutes					
Maisons France Confort S.A.	18 691	19 274	-583	-3,02%	
Groupe	38 753	42 010	-3 257	-7,75%	
Charges sociales					
Maisons France Confort S.A.	9 851	10 679	-828	-7,75%	
Groupe	19 778	21 892	-2 114	-9,66%	

1.5.3. L'organisation du temps de travail

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

1.5.4. 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 :

<i>(montants en K€)</i>	31/12/2009	31/12/2008
Maisons France Confort S.A.	280	454
Groupe	610	654

1.5.6. Les œuvres sociales

Le montant des sommes versées au C.E. s'élève à 178 K€ contre 175 K€ en 2008.

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

<i>(montants en K€)</i>	31/12/2009	31/12/2008
Maisons France Confort S.A.	88 538	114 156
Groupe	194 599	245 520

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 notamment au travers de la "Charte Constructeur Citoyen" créée en 2008. 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 réalisons une étude d'optimisation thermique pour chaque construction et que nous veillons également à ce que l'utilisation des matériaux de construction, tant par les sociétés du groupe que par les sous-traitants, soit strictement conforme aux obligations en la matière, considérant en outre que la qualité des matériaux utilisés pour la réalisation de nos maisons contribue au "développement durable".

La Charte Constructeur Citoyen prévoit un suivi des engagements au travers d'indicateurs chiffrés destinés à analyser comparativement dans le temps les efforts réalisés. Les premiers indicateurs (relatifs à 2008) ont été publiés au cours de l'année 2009 sur le site www.constructeur-citoyen.fr et s'articulent autour de trois axes :

- Maîtrise des impacts environnementaux : énergie et logistique
- Responsabilité sociale, égalité des chances et sécurité
- Gouvernance de l'entreprise

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

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

La démarche innovante de Maisons France Confort se retrouve dans son marketing et sa communication ; ainsi le Groupe a fait évoluer ses différents outils et actions pour acquérir de nouveaux clients mais également mieux les informer. L'ensemble des catalogues du Groupe a été repensé pour répondre à l'évolution de l'offre produits. Chaque région et chaque marque disposent ainsi de plaquettes personnalisées et parfaitement adaptées aux spécificités locales.

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 11 468 K€ et les comptes sociaux se soldant par un bénéfice de 16 900 K€.

Rapport en matière ordinaire

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 16 900 288,93 € de la façon suivante :

Origine :

Bénéfice de l'exercice	16 900 288,93 €
Report à nouveau	2 099 046,32 €

Affectation :

Aux actionnaires, à titre de dividende	5 688 826,26 €	
A la réserve ordinaire	11 000 000,00 €	
Au report à nouveau	2 310 508,99 €	
	<hr/>	<hr/>
Totaux	18 999 335,25 €	18 999 335,25 €

Le dividende revenant à chaque action serait ainsi fixé à 0,82 €.

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 10 juin 2010.

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	
2006	8 116 983,81 € (1,17 € par action)	Néant	Néant
2007	9 435 126,48 € (1,36 € par action)	Néant	Néant
2008	4 162 555,80 € (0,60 € 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 5 857 € et l'impôt correspondant, soit 2 017 €.

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 2009, 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-INVESTISSEMENTS	> 50 %
--------------------------	--------

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 sous. définies	NON	-	-	-	-	-	-
Autorisation d'augmenter le capital avec suppression du DPS en faveur des adhérents d'un PEE	28/05/09	26	28/07/11	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	28/05/09	26	28/07/11	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 ;
- Un pacte d'actionnaires comportant engagement de conservation d'actions dans le cadre des dispositions de l'article 787 b du CGI a été signé le 29 décembre 2009.
- Il n'existe pas de titre comportant des droits de contrôle spéciaux ;
- Il n'existe pas de mécanismes de contrôle prévus dans un éventuel système d'actionariat du personnel avec des droits de contrôle qui ne sont pas exercés par ce dernier ;
- Les règles de nomination et de révocation des membres du conseil d'administration sont les règles légales et statutaires prévues à l'article 13 décrites au paragraphe 7 ;
- En matière de pouvoirs du conseil d'administration, les délégations en cours sont décrites dans le présent rapport au paragraphe 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'action de la société MAISONS FRANCE CONFORT.

1.8.5. Nombre d'actions propres achetées et vendues par la société au cours de l'exercice (L. 225-211 al. 2)

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

- Nombre d'actions achetées : 202 718 actions
Cours moyen des achats : 21,08 €
- Nombre d'actions vendues : 208 621 actions
Cours moyen des ventes : 21,18 €
- Montant total des frais de négociation : 23 K€

Rapport en matière ordinaire

A la clôture de l'exercice, les actions propres détenues pas la Société se décomposent ainsi :

	Nombre	Valeur évaluée au cours d'achat	Valeur nominale	% du capital
Actions propres à l'actif du bilan	40 426	188 K€	7,3 K€	0,58%
Actions propres / contrat de liquidité	2 983	71 K€	0,5 K€	0,04%

Motifs des acquisitions	% du capital
Animation du cours	2,92 %
Actionnariat salarié	
Valeurs mobilières donnant droit à l'attribution d'actions	
Opérations de croissance externe	
Annulation	

	Animation du cours	Actionnariat salarié	Couverture de valeurs mobilières	Opérations de croissance externe	Annulation
Volume des actions utilisées (en nombre d'actions)	202 718	0	0	0	0

Les actions détenues par la société n'ont fait l'objet d'aucune réallocation à d'autres finalités depuis la dernière autorisation consentie par l'assemblée générale

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 fin mandat	Autre(s) fonction(s) dans la société	Mandats et/ou fonctions dans une autre société (groupe et hors groupe)
Patrick VANDROMME	Administrateur et P.D.G.	23/05/2008	AGO 2014	NEANT	- DG MAISONS DE L'AVENIR - DG OC RESIDENCES - DG MAISONS 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 - Président MFC PROU-INVESTISSEMENTS
Philippe VANDROMME	Administrateur et DG Délégué	18/05/2004	AGO 2010	NEANT	
Christian LOUIS VICTOR	Administrateur	15/05/2007	AGO 2013	NEANT	- PDG Compagnie Européenne de Garanties et Cautions (CEGC) - Gérant CEGI Vertriebsgesellschaft mbH (Allemagne) - Gérant SCSRA SARL - Rep. Perm. CEGC-Administrateur SIAGI - Rep. Perm. CEGC-Administrateur - Vice-Président Surassur SA (Luxembourg) - Gérant CLV Développement SARL - Administrateur CIFA SAS - Administrateur PACEMETAL - Administrateur Financière Quarre S.A.
Willi MUSSMANN	Administrateur	23/05/2006	AGO 2012	NEANT	- Associé dans une société spécialisée dans le conseil et la direction d'entreprises
Gilberte DUC	Administrateur	23/05/2008	AGO 2014	NEANT	
Jean-François CHENE	Administrateur	28/05/2009	AGO 2015	NEANT	- PDG du Groupe DUO SAS

1.9.2. Nominations, renouvellements

Nous vous demandons de bien vouloir renouveler en qualité d'administrateur, Monsieur Philippe VANDROMME et ce pour la durée de six années qui expireront en 2016 lors de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

1.9.3. Jetons de présence

Le montant des jetons de présence alloués au Conseil d'Administration a été fixé à 21 000 € (2 000 x 3 + 1 000 x 2 + 13 000) par l'Assemblée Générale du 28 mai 2009. Cette décision applicable à l'exercice 2009 est 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			Dans les sociétés contrôlées	
	Rémunérations		Avantages en nature	Rémunérations	Avantages en nature
Au titre du mandat	Autres rémunérations				
Monsieur Patrick VANDROMME P.D.G.	Rémunération 2009 125 K€	Jetons présence 1 000 €	NEANT	NEANT	NEANT
	Intéressement 2008 versé sur 2009 NEANT				
Monsieur Philippe VANDROMME Directeur Général	Rémunération 2009 106 K€	Jetons présence 1 000 €	NEANT	NEANT	NEANT
	NEANT	Jetons présence 13 000 €	NEANT	NEANT	NEANT
Madame Gilberte DUC Administrateur	NEANT	Jetons présence 2 000 €	NEANT	NEANT	NEANT
Monsieur Christian LOUIS VICTOR Administrateur	NEANT	Jetons présence 2 000 €	NEANT	NEANT	NEANT
Monsieur Willi MUSSMANN Administrateur	NEANT	Jetons présence 2 000 €	NEANT	NEANT	NEANT
Monsieur Jean-François CHENE	NEANT	Jetons de présence 2 000 €	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, 2008 et 2009.

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 trois administrateurs indépendants qui représentent ensemble 60 % 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.

1.10.4. Nombre d'actions devant être détenues par un Administrateur

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

1.10.5. 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 trois 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 2009, 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 28 mai 2009.

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

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

Ces achats d'actions pourront être opérés par tous moyens, y compris par voie d'acquisition de blocs de titres, et aux époques que le conseil d'administration appréciera, y compris en période d'offre publique dans la limite de la réglementation boursière. Toutefois, la société n'entend pas recourir à des produits dérivés. Le prix maximum d'achat est fixé à 80 € par action. Le montant maximal de l'opération est ainsi fixé à 55.500.720 €.

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

2.1. Autorisation de réduction de capital (renouvellement)

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

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

La délégation de compétence en vue d'augmenter le capital social par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes, précédemment intégrée dans la délégation d'augmentation de capital par émission d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès au capital réservées aux actionnaires, expire le 23 juillet 2010.

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

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

2.3. Autorisation d'augmentation de capital (renouvellement)

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 viennent à expiration le 23 juillet 2010.

Nous vous proposons de renouveler au Conseil d'Administration les pouvoirs nécessaires pour augmenter le capital.

Ces autorisations ont pour objet de donner au conseil, dans les délais prévus par la loi, toute latitude pour procéder aux époques de son choix à l'émission d'actions et/ou de toute valeur mobilière donnant accès, immédiatement ou à terme, à une quotité du capital social de la société.

Le montant nominal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées ne pourra être supérieur à 312 500 €. Ce montant inclurait le montant nominal des titres supplémentaires à émettre pour préserver, conformément à la loi, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès à terme à une quotité de capital.

Ces émissions pourraient être réalisées avec ou sans droit préférentiel de souscription des actionnaires. Nous vous précisons toutefois que, dans tous les cas d'émission par appel public à l'épargne sans droit préférentiel de souscription, le Conseil d'Administration pourrait conférer aux actionnaires la faculté de souscrire en priorité.

Le prix des titres représentatifs du capital sera déterminé conformément aux dispositions légales.

Ces délégations pourront être utilisées en période d'offre publique d'achat ou d'échange sous réserve que la décision de procéder à l'augmentation de capital soit prise antérieurement au dépôt de l'offre.

Il est enfin envisagé de conférer au conseil les pouvoirs nécessaires pour réaliser sur sa seule décision toute augmentation de capital par incorporation de primes et/ou réserves par voie d'élévation du nominal ou création de titres nouveaux.

2.4. 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.3332-18 et suivants du Code du Travail, a été renouvelée lors de l'assemblée générale extraordinaire du 28 mai 2009 pour une durée de 26 mois expirant le 28 juillet 2011.

Cependant, compte tenu des propositions d'augmentation de capital présentées au point 2.3 du présent rapport, il convient de soumettre à l'assemblée une résolution autorisant le Conseil d'Administration de réaliser une augmentation de capital réservée aux adhérents d'un PEE.

Cette autorisation serait donnée pour une durée de 26 mois expirant le 28 juillet 2012 et mettrait fin à l'autorisation donnée le 28 mai 2009.

2.5. 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. Il n'y a donc pas lieu de la renouveler.

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

L'autorisation conférée au conseil d'administration par l'assemblée générale extraordinaire du 28 mai 2009 pour une durée de 26 mois expire le 28 juillet 2011, il n'y a donc pas lieu de la renouveler.

2.7. 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 2005	EXERCICE 2006	EXERCICE 2007	EXERCICE 2008	EXERCICE 2009
I - Capital en fin d'exercice					
Capital social	1 250 000	1 250 000	1 250 000	1 250 000	1 250 000
Nombre des actions ordinaires existantes	6 937 593	6 937 593	6 937 593	6 937 593	6 937 593
Nombre des actions à dividende prioritaire (sans droit de vote) existantes					
Nombre maximal d'actions futures à créer :					
. Par conversion d'obligations					
. Par exercice de droits de souscription					
II - Opérations et résultats de l'exercice					
Chiffre d'affaires hors taxes	181 306 556	200 715 854	230 413 001	227 006 921	181 805 246
Résultat avant impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	10 069 641	16 603 868	28 469 788	18 602 274	18 779 928
Impôts sur les bénéfices	-177 244	3 152 200	4 202 735	335 304	109 905
Participation des salariés due au titre de l'exercice	0	891 939	1 149 447	0	0
Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	11 230 507	11 416 735	20 686 562	15 519 645	16 900 289
Résultat distribué	6 035 706	8 116 984	9 435 126	4 162 556	5 688 826
III - Résultats par action					
Résultat après impôts, participation des salariés mais avant dotations aux amortissements et provisions	1,48 €	1,81 €	3,33 €	2,63 €	2,69 €
Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	1,62 €	1,65 €	2,98 €	2,24 €	2,64 €
Dividende attribué à chaque action (a)	0,87 €	1,17 €	1,36 €	0,60 €	0,82 €
IV - Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	442	525	587	647	634
Montant de la masse salariale de l'exercice	9 365 861	16 296 540	17 295 573	19 273 943	18 691 206
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, œuvres sociales, etc.)	6 560 140	9 250 549	9 533 506	10 679 173	9 851 113

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

Exercice clos le 31 décembre 2009

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 éventuelle de conventions et 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'attachait à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

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 conclus au cours de l'exercice et soumis aux dispositions de l'article L. 225-38 du Code de commerce.

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 de la convention suivante, approuvée au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours du dernier exercice.

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

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 29 Avril 2010,
Les Commissaires aux comptes,

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.

Deloitte & Associés

Simon Lubais
Associé

Eric Piou
Associé

1. COMPOSITION ET FONCTIONNEMENT DU CONSEIL	50
1.1. Composition du Conseil d'Administration	50
1.2. Fonctionnement du Conseil	51
2. IDENTITE DES COMMISSAIRES AUX COMPTES	51
3. RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LE CONTROLE INTERNE ET SUR LA GOUVERNANCE D'ENTREPRISE	52
3.1. Rapport du Président sur le gouvernement d'entreprise	52
3.1.1. Préparation et organisation des travaux du conseil d'administration :	52
3.1.2. Principes de détermination des rémunérations des mandataires sociaux	53
3.1.3. Limitation des pouvoirs du Directeur Général	53
3.2. Procédures de contrôle interne	53
3.2.1. Les objectifs	53
3.2.2. Organisation générale du contrôle interne	53
3.2.3. Contrôles et procédures en matière de reporting financier	54
3.2.4. Autres contrôles et procédures significatives	55
3.2.5. Perspectives d'avenir en matière de contrôle interne	56
3.2.6. Etablissement des comptes consolidés	56
3.3. Facteurs de risques	56
3.3.1. Risques opérationnels	56
3.3.2. Risques financiers	57
3.3.3. Politique de gestion des risques	58
3.3.4. Litiges et faits exceptionnels	58
3.3.5. Propriété intellectuelle	58
4. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LE RAPPORT DU PRESIDENT	59

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.

- PDG Compagnie Européenne de Garanties et Cautions (CEGC)
- Gérant CEGI Vertriebsgesellschaft mbH (Allemagne)
- Gérant SCESRA SARL
- Rep. Perm. CEGC-Administrateur SIAGI
- Rep. Perm. CEGC-Administrateur - Vice-Président Surassur SA (Luxembourg)
- Gérant CLV Développement SARL
- Administrateur CIFA SAS
- Administrateur PACEMETAL
- Administrateur Financière Quarre S.A.

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 2014.

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)

Jean-François CHENE

Nommé le 28 mai 2009 pour un mandat venant à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

(PDG du Groupe DUO SAS)

1.2. Fonctionnement du Conseil

Réunions

Le Conseil d'Administration s'est réuni 6 fois au cours de l'année 2009.

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 2009, s'est élevé à 231 K€ - hors déplacement. Le montant global des jetons de présence alloués au Conseil d'Administration en 2009 s'est élevé à 21 000 €.

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 87.

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€ :

2009	0
2008	0
2007	1 149
2006	892
2005	0

2. IDENTITE DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Titulaires	Date de premier mandat	Date de fin de mandat
Cabinet KPMG S.A. représenté par M. Simon LUBAIS 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 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 CONTROLE INTERNE ET SUR LA GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

Chers actionnaires,

En application des dispositions de l'article L. 225-37 du code de commerce, j'ai l'honneur de vous rendre compte dans le présent rapport, en ma qualité de président du conseil d'administration, de la composition, des conditions de préparation et d'organisation des travaux de ce conseil au cours de l'exercice 2009 ainsi que des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place par la société. Le rapport indique en outre les éventuelles limitations que le conseil d'administration apporte aux pouvoirs du directeur général et présente par référence les principes et les règles arrêtées par le conseil d'administration pour déterminer les rémunérations et avantages de toutes natures accordés aux mandataires sociaux, les modalités particulières relatives à la participation des actionnaires aux assemblées générales ainsi que les éléments susceptibles d'avoir une influence en cas d'offre publique.

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

Il a fait l'objet d'une approbation par le conseil d'administration lors de sa séance du 25 mars 2010.

3.1. Rapport du Président sur le gouvernement d'entreprise

3.1.1. Préparation et organisation des travaux du conseil d'administration :

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

- Monsieur Patrick VANDROMME est président et directeur général, il n'exerce par ailleurs aucune autre activité professionnelle si l'on exclut ses responsabilités dans les instances professionnelles de la construction de Maisons Individuelles.
- Monsieur Philippe VANDROMME 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.
- Monsieur Jean-François CHENE administrateur indépendant qui exerce par ailleurs une activité professionnelle de Dirigeant de sociétés dans le domaine de la conception et la fabrication de produits d'accès, de sécurité et d'étalement pour le bâtiment et l'industrie.

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 comprenait deux administrateurs indépendants (trois à ce jour).

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 SIX fois au cours de l'année 2009.

Rapport du Président du Conseil d'Administration sur le contrôle interne et sur la gouvernance d'entreprise

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

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

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

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

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

3.1.2. Principes de détermination des rémunérations des mandataires sociaux

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.

3.1.3. Limitation des pouvoirs du Directeur Général

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

3.2. 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 administrative et financière : M. Jean Christophe GODET

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

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 BONVILLAIN, 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 Chartes 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 la position de trésorerie ainsi que le niveau des effectifs est assuré de façon permanente. Les investissements tant matériels qu'humains font systématiquement l'objet d'une procédure d'autorisation et sont rapprochés des éléments prévus au budget.

Contrôles des commissaires aux comptes

Enfin des contrôles sont régulièrement effectués par nos commissaires aux comptes au sein de chacune des filiales et au sein des Directions Régionales.

Ces contrôles font l'objet d'un rapport écrit à la Direction Générale.

3.2.4. Autres contrôles et procédures significatives

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

Elles comprennent :

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

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

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

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

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

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

- d'améliorer les délais de réalisation des chantiers,
- le respect et l'amélioration des marges prévisionnelles,
- la levée des réserves à la réception,

- la réduction à leur minimum des soldes débiteurs,
- le raccourcissement des délais d'encaissement,
- la satisfaction des clients.

3.2.5. Perspectives d'avenir en matière de contrôle interne

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

Le premier module technique a été développé et mis en production courant 2006 (suivi de l'ouverture 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.

Son implantation au sein des filiales a débuté en 2009. Au 31 décembre 2009, Quatre filiales disposent de l'outil. Le déploiement sur les autres filiales se fera progressivement en 2010 et 2011.

L'environnement du contrôle interne demeure en permanente évolution.

3.2.6. Etablissement des comptes consolidés

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

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

3.3. Facteurs de risques

3.3.1. Risques opérationnels

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.

La société est organisée (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, le Groupe MAISONS FRANCE CONFORT a une bonne expérience dans ce domaine (reprise en 1993 et 1994 de MAISONS JFR, MAISONS BALENCY, MAISONS BENOIST CONSTRUCTION).

Risques liés à l'environnement concurrentiel

L'activité de construction de maisons individuelles est très fortement concurrentielle car les coûts techniques d'entrée sont faibles avec toutefois des obligations réglementaires (garanties, assurances) de plus en plus contraignantes. La concurrence s'exerce aussi bien au niveau du foncier, des prix de vente de produits, que de l'accès aux sous-traitants. Elle est le fait de constructeurs nationaux régionaux et locaux. Toutefois, les constructeurs les plus importants, grâce à une forte communication et à la confiance qu'ils inspirent naturellement, sont en meilleure position commerciale que les petits intervenants. Ils ont tendanciellement amélioré leur part de marché depuis 10 ans.

Risques réglementaires

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

Rapport du Président du Conseil d'Administration sur le contrôle interne et sur la gouvernance d'entreprise

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, le Groupe 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 du Groupe.

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

On assiste depuis 4 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

Le Groupe procède généralement, par l'intermédiaire de son bureau d'études, à une recherche sur la qualité du terrain afin de déterminer les risques liés à la nature du sol. Néanmoins, le Groupe peut rencontrer ce type de problèmes pendant ou après les travaux, 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 du Groupe repose sur une multitude de sous-traitants (plus de 3 000) et de fournisseurs, dont aucun n'est exclusif. Toutefois, la taille significative du Groupe, sa surface financière et sa réputation protègent relativement bien la société contre les risques de pénurie de main d'œuvre ou d'approvisionnements en haute conjoncture. L'obligation faite aux constructeurs depuis le 1^{er} novembre 2004 de fournir une garantie de paiement aux sous-traitants est également un atout supplémentaire.

Risques liés aux 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.

3.3.2. Risques financiers**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 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 aucun covenant. 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 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.

3.3.3. Politique de gestion des risques

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

Garantie de remboursement d'acompte,
Garantie de livraison,
Assurance dommages ouvrage,
Tous risques chantiers,
Assurance responsabilité décennale,
Assurance responsabilité civile,
Flotte Automobile (tous Risques),
Assurance marchandises transportées,
Tous risques informatiques,
Multirisques professionnelles notamment risques industriels.

Description du niveau de couverture

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

3.3.4. 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.

3.3.5. Propriété intellectuelle

Au 31 décembre 2009, MAISONS FRANCE CONFORT est propriétaire de ses marques (hormis CLIO Alsace) et il n'existe pas de dépendance à cet égard.

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

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

Rapport des Commissaires aux Comptes établi en application de l'article L. 225-235 du Code de commerce sur le rapport du Président du Conseil d'administration de la société

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 2009.

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

Il nous appartient :

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

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

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

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

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

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

Autres informations

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

Caen et Nantes, le 29 Avril 2010,

Les Commissaires aux comptes,

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.

Simon Lubais
Associé

Deloitte & Associés

Eric Piou
Associé

ETATS FINANCIERS CONSOLIDES 2009

4

1. COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2009	61
ETAT DE SITUATION FINANCIERE	61
ETAT DU RESULTAT GLOBAL	62
TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE	63
TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES	64
2. NOTES ANNEXES AUX COMPTES CONSOLIDES	65
NOTE 1 FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE	65
NOTE 2 REGLES ET METHODES COMPTABLES	67
NOTE 3 INFORMATIONS RELATIVES AU PERIMETRE DE CONSOLIDATION	75
NOTE 4 NOTES SUR LE BILAN CONSOLIDE	76
NOTE 5 NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE	85
NOTE 6 AUTRES INFORMATIONS	87
3. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2009	89

1. COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2009

ETAT DE SITUATION FINANCIERE

ACTIFS (en K€)	Annexe	31/12/2009 Net	31/12/2008 retraité*
Immobilisations incorporelles	2.2.5 & 4.1	2 144	1 958
Goodwill	2.2.6 & 4.2	36 598	37 110
Immobilisations corporelles	2.2.7 & 4.3	13 960	14 393
Participations entreprises associées	2.2.2 & 4.4	664	623
Autres actifs financiers	2.2.4, 2.2.10 & 4.5	834	810
Impôts différés	2.2.16 & 4.6	593	724
TOTAL ACTIFS NON COURANTS		54 793	55 619
Stocks et en-cours	2.2.8 & 4.7	24 234	24 138
Créances clients	2.2.9, 2.2.14 & 4.8	56 998	80 903
Créances diverses	4.9	23 359	24 853
Actifs d'impôts courants	2.2.16	1 183	2 903
Trésorerie et équivalent de trésorerie	2.2.4 & 4.10	71 215	77 790
TOTAL ACTIFS COURANTS		176 988	210 587
TOTAL DES ACTIFS		231 781	266 206
CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS (en K€)	Annexe	31/12/2009 Net	31/12/2008 Net
Capital	2.2.11 & 4.11	1 250	1 250
Primes et réserves	2.2.11 & 4.11	77 208	62 375
Résultat consolidé de l'exercice	2.2.11 & 4.11	11 512	18 902
Total capitaux propres part du groupe		89 970	82 526
Intérêts hors groupe dans les réserves	2.2.11 & 4.11	5	3
Intérêts hors groupe dans le résultat	2.2.11 & 4.11	13	3
Part des intérêts minoritaires dans les capitaux propres		17	5
TOTAL CAPITAUX PROPRES		89 987	82 532
Impôts différés passifs	2.2.17 & 4.12		28
Passifs financiers - part à plus d'un an	4.13	19 481	25 300
Provisions non courantes	2.2.12 & 4.14	186	157
TOTAL PASSIFS NON COURANTS		19 667	25 485
Provisions courantes	2.2.13 & 4.15	5 487	5 804
Passifs financiers à court-terme	4.13	16 216	21 860
Dettes sur contrats en cours	2.2.14 & 4.16	6 157	6 992
Fournisseurs et comptes rattachés	4.17	70 947	93 258
Passifs d'impôt courant	2.2.16	24	792
Autres dettes fiscales et sociales	4.18	22 674	27 608
Autres créditeurs courants	4.19	621	1 876
TOTAL PASSIFS COURANTS		122 127	158 190
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DES PASSIFS		231 781	266 206

* Cf. note 1.2.3

ETAT DU RESULTAT GLOBAL

(K€)	Notes	31/12/2009		31/12/2008 retraité*	
		K€	% CA	K€	% CA
CHIFFRE D'AFFAIRES	2.2.14 & 5.1	395 843	100,0%	499 619	100,0%
Autres produits d'activité		84	0,0%	680	0,1%
Achats consommés	5.2	-313 346	-79,2%	-401 062	-80,3%
Charges de personnel	5.3	-58 531	-14,8%	-63 952	-12,8%
Impôts et taxes	5.4	-3 958	-1,0%	-4 228	-0,8%
Dotations aux amortissements		-1 969	-0,5%	-1 962	-0,4%
Dotations aux provisions nettes	4.15 & 5.5	-262	-0,1%	-831	-0,2%
Autres produits d'exploitation		1 445	0,4%	1 268	0,3%
Autres charges d'exploitation		-1 128	-0,3%	-1 498	-0,3%
RESULTAT OPERATIONNEL COURANT		18 179	4,6%	28 034	5,6%
Autres produits opérationnels		-	0,0%	-	0,0%
Autres charges opérationnelles		-	0,0%	-	0,0%
RESULTAT OPERATIONNEL		18 179	4,6%	28 034	5,6%
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	2.2.16 & 5.6	978	0,2%	2 617	0,5%
Coût de l'endettement financier brut	2.2.16 & 5.6	-1 293	-0,3%	-1 603	-0,3%
Coût de l'endettement financier net	2.2.16 & 5.6	-315	-0,1%	1 014	0,2%
Autres produits financiers	2.2.16 & 5.6	17	0,0%	4	0,0%
Autres charges financières	2.2.16 & 5.6	-152	0,0%	-207	0,0%
RESULTAT FINANCIER		-451	-0,1%	810	0,2%
Charge d'impôt	2.2.17 & 5.7	-6 245	-1,6%	-10 045	-2,0%
Quote-part dans les résultats des entreprises associées		41	0,0%	105	0,0%
RESULTAT NET DES ACTIVITES POURSUIVIES		11 525	2,9%	18 905	3,8%
Résultat des activités arrêtées ou en cours de cession	2.2.18		0,0%		0,0%
RESULTAT NET DE LA PERIODE		11 525	2,9%	18 905	3,8%
attribuable au Groupe		11 512		18 902	
attribuable aux intérêts minoritaires		13		3	
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation	2.2.19	6 894 184		6 888 281	
Résultat net par action (en Euros)	2.2.19	1,67		2,74	
Résultat net dilué par action (en Euros)	2.2.19	1,67		2,74	
AUTRES ELEMENTS DE RESULTAT GLOBAL					
Résultat net consolidé de la période		11 525		18 905	
Eléments du résultat global reconnus en capitaux propres		-		-	
Résultat global de la période		11 525		18 905	
attribuable au Groupe		11 512		18 902	
attribuable aux intérêts minoritaires		13		3	

* Cf. note 1.2.3

TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE

(En K€)	Notes	Exercice 2009	Exercice 2008 retraité*
Résultat net consolidé (y compris minoritaires)		11 525	18 904
+/- Dotations nettes aux amortissements et provisions (hors actif circulant)		1 682	2 719
+/- 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		-103	-165
+/- Profits et pertes de dilution		-	-
+/- Quote-part de résultat liée aux sociétés mises en équivalence		-41	-105
- Dividendes (titres non consolidés)		-	-
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt		13 063	21 353
+ Coût de l'endettement financier net		315	-1 014
+/- Charges d'impôt (y compris impôts différés)		6 245	10 045
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt (A)		19 623	30 384
- Impôt sur les sociétés versé (B)		-5 085	-12 978
+/- Variation du BFR lié à l'activité (C)		-3 969	1 209
FLUX DE TRESORERIE GENERE PAR L'ACTIVITE (D) = (A + B + C)		10 569	18 615
- Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles		-2 389	-4 253
+ Encaissements liés aux cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles		666	533
- Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations financières		-126	-37
+ Encaissements liés aux cessions d'immobilisations financières		102	36
+/- Incidence des variations de périmètre	3.2	-	-4 724
+ Dividendes reçus		-	-
+/- Variations des prêts et des avances consenties		-	17
+ Subventions d'investissement reçues		-	-
+/- Autres flux liés aux opérations d'investissement		-	-
FLUX NET DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT (E)		-1 747	-8 428
+ 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		64	151
- Dividendes mis en paiement au cours de l'exercice		-	-
- Dividendes versés aux actionnaires de la société mère		-4 132	-9 349
- Dividendes versés aux minoritaires de sociétés intégrées		-2	-2
+ Encaissements liés aux nouveaux emprunts		2 945	12 819
- Remboursements d'emprunts (y compris contrat de location financement)		-11 079	-9 402
- Intérêts financiers nets versés (y compris contrat de location financement)		-315	1 014
+/- Autres flux liés aux opérations de financement		-	-
FLUX NET DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT (F)		-12 520	-4 769
+/- Incidence des variations des cours des devises (G)		-	-
VARIATION DE LA TRESORERIE NETTE (D + E + F + G)		-3 698	5 418
		-	-
TRESORERIE AU DEBUT DE L'EXERCICE		67 375	61 957
+/- Variation de la trésorerie		-3 698	5 418
TRESORERIE A LA CLOTURE DE L'EXERCICE		63 677	67 375
		-	-
<i>dont trésorerie active</i>	4.10	<i>71 215</i>	<i>77 790</i>
<i>dont trésorerie passive (concours bancaires courants)</i>	4.13	<i>-7 539</i>	<i>-10 415</i>

* Cf. note 1.2.3

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 31/12/2007 publiés	1 250	7 021	-699	65 385	0	72 957	5	72 962
Changement de méthode				-136		-136		-136
Capitaux propres au 31/12/2007 retraités	1 250	7 021	-699	65 250	0	72 822	5	72 827
Résultat de la période				18 902		18 902	3	18 904
Eléments du résultat global reconnus en capitaux propres						0		0
Résultat global de la période				18 902		18 902	3	18 904
Opérations sur actions propres			151			151		151
Dividendes				-9 348		-9 348	-2	-9 350
Capitaux propres au 31/12/2008	1 250	7 021	-548	74 804	0	82 526	6	82 532
Résultat de la période				11 512		11 512	13	11 525
Eléments du résultat global reconnus en capitaux propres						0		0
Résultat global de la période				11 512		11 512	13	11 525
Opérations sur actions propres			64			64		64
Dividendes				-4 132		-4 132	-2	-4 134
Capitaux propres au 31/12/2009	1 250	7 021	-485	82 184	0	89 970	17	89 987

2. NOTES ANNEXES AUX COMPTES CONSOLIDES

NOTE 1 FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

1.1 Prises de participation de l'exercice

Sur l'exercice 2009, la société Foncière Résidences a pris une participation à hauteur de 60 % dans la SCCV du Palais, société créée dans le cadre de la réalisation d'un programme immobilier situé à Meaux.

1.2 Changements de méthodes comptables

En 2009, le Groupe n'a pas procédé à des changements de méthodes comptables, en dehors des obligations IFRS applicables à compter du 1^{er} janvier 2009. Les nouvelles normes applicables à compter du 1^{er} janvier 2009 impactant les comptes du Groupe sont détaillées ci-après :

1.2.1 Révision de la norme IAS 1

La révision de la norme IAS 1 conduit essentiellement à l'introduction d'un nouvel état de résultat global. Cet état intègre les produits et charges présentés dans le compte de résultat ainsi que les autres éléments du résultat global. Compte tenu de l'absence d'autres éléments de résultat global, la révision de cette norme n'a pas eu d'incidence sur les comptes du Groupe.

1.2.2 IFRS 8 – Information sectorielle

La norme IFRS 8 – Information sectorielle, obligatoire pour les exercices ouverts à partir du 1^{er} janvier 2009 a été mise en place. Conformément aux dispositions de cette norme, les

Les indicateurs par secteur d'activité pour l'exercice 2009 sont détaillés ci-après :

(K€)	Maisons France Confort	Maisons de l'Avenir	Maisons Côte Atlantique	Maisons Bruno Petit (MJB)	OC Résidences	Foncière Résidences	Autres secteurs	TOTAL 31/12/09
Chiffre d'affaires	181 805	39 734	35 551	18 100	23 323	6 758	90 615	395 887
Résultat net	2 013	2 411	1 329	1 803	1 510	(630)	4 252	12 687
Total actif	95 203	20 196	10 961	8 829	11 309	19 441	46 747	212 686
Trésorerie nette	27 071	8 663	2 405	5 312	4 083	(7 089)	23 232	63 677

Les indicateurs par secteur d'activité pour l'exercice 2008 sont détaillés ci-après :

(K€)	Maisons France Confort	Maisons de l'Avenir	Maisons Côte Atlantique	Maisons Bruno Petit (MJB)	OC Résidences	Foncière Résidences	Autres secteurs	TOTAL 31/12/08
Chiffre d'affaires	227 007	50 312	49 659	20 776	29 659	6 924	115 313	499 649
Résultat net	3 622	2 808	3 369	1 891	2 015	(329)	6 789	20 166
Total actif	98 495	27 163	14 821	10 232	12 784	21 352	56 742	241 588
Trésorerie nette	24 529	11 656	4 702	5 107	4 749	(10 032)	26 665	67 375

Réconciliation avec les comptes consolidés

(K€)	Chiffre d'affaires	IG inter secteur	Chiffre d'affaires consolidé	Résultat net	Frais de groupe et cotation	Résultat net consolidé	Total Actif	Goodwill	IG inter secteur	Total Actif consolidé
31/12/2009	395 887	(44)	395 843	12 687	(1 162)	11 525	212 686	36 598	(17 502)	231 781
31/12/2008	499 649	(30)	499 619	20 166	(1 262)	18 904	241 588	37 110	(12 492)	266 206

1.2.3 Première application des amendements AIP 2008

Chaque année, dans le cadre d'une procédure annuelle d'amélioration des normes, l'IASB propose des amendements sur plusieurs normes IFRS. A ce titre, l'IASB a publié le 22 mai 2008 un amendement portant entre autre sur les méthodes de comptabilisation des catalogues publicitaires (IAS 38).

Les coûts liés à la conception de catalogues doivent être comptabilisés en charges dès que les catalogues sont prêts pour être diffusés (même si la diffusion intervient ultérieurement). Il n'est pas possible de différer la charge et de la comptabiliser lors de la diffusion des catalogues aux clients, ni d'étaler la charge sur la période pendant laquelle le catalogue est utilisé.

L'impact de l'application de cet amendement pour le Groupe n'est pas significatif et peut se résumer dans le tableau ci-après :

IMPACT SUR LE BILAN

(K€)	31/12/2008			30/06/2008		
	Avant changement	Après changement	IMPACT	Avant changement	Après changement	IMPACT
ACTIF						
Impôts différés	606	724	118	670	785	115
Créances diverses	25 196	24 853	-343	22 449	22 115	-334
TOTAL INCIDENCES ACTIF	25 802	25 577	-225	23 120	22 900	-220
PASSIF						
Réserves du groupe	62 510	62 375	-135	62 425	62 289	-136
Résultat consolidé de l'exercice	18 991	18 902	-89	10 981	10 897	-84
TOTAL INCIDENCES PASSIF			-225			-220

IMPACT SUR LE COMPTE DE RESULTAT

(K€)	31/12/2008			30/06/2008		
	Avant changement	Après changement	IMPACT	Avant changement	Après changement	IMPACT
RESULTAT OPERATIONNEL						
Achats consommés	-400 925	-401 062	-136	-215 150	-215 278	-128
AUTRES POSTES						
Charge d'impôt	-10 092	-10 045	47	-5 948	-5 904	44
TOTAL INCIDENCES RESULTAT			-89			-84
RESULTAT PAR ACTIONS (en €)						
- Résultat net par action	2,76	2,74	-0,02	1,60	1,59	-0,01
- Résultat net dilué par action	2,76	2,74	-0,02	1,60	1,59	-0,01

IMPACT SUR LE TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE

(K€)	31/12/2008			30/06/2008		
	Avant changement	Après changement	IMPACT	Avant changement	Après changement	IMPACT
Résultat net consolidé (y compris minorit.)	18 994	18 904	-89	10 982	10 898	-84
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt	21 442	21 353	-89	11 818	11 734	-84
Charges d'impôt (y compris impôts différés)	10 092	10 045	-47	5 948	5 904	-44
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt	33 302	33 165	-136	17 362	17 234	-128
Impôt sur les sociétés	-10 092	-10 045	47	-5 948	-5 904	44
Variation du BFR lié à l'activité	1 073	1 209	136	-2 015	-1 887	128
Variation du BFR lié à l'impôt sur les sociétés	-2 886	-2 933	-47	-2 368	-2 412	-44
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

NOTE 2 REGLES ET METHODES COMPTABLES

2.1 DECLARATION DE CONFORMITE ET BASE DE PREPARATION DES ETATS FINANCIERS

2.1.1. Entité présentant les états financiers

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

Les états financiers consolidés de la Société pour l'exercice clos le 31 décembre 2009 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 2010 et seront soumis pour approbation à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire du 28 mai 2010.

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 2.2.14) 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. 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.

2.2 PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES

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

2.2.1 Evolution des règles et méthodes comptables

Le Groupe a adopté toutes les normes et interprétations nouvelles et révisées, publiées par l'IASB (International Accounting Standards Board) et par l'IFRIC (International Financial Reporting Interpretations Committee) et approuvées par l'Union Européenne, d'application obligatoire à ses opérations à compter du 1er janvier 2009.

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

Le Groupe MAISONS FRANCE CONFORT a décidé de ne pas appliquer les normes publiées par l'IASB, approuvées par l'Union Européenne et applicables par anticipation dès le 1er janvier 2009.

Nouvelles normes, amendements et interprétations en vigueur au sein de l'Union Européenne d'application obligatoire ou pouvant être appliqués par anticipation pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2009

Norme		Date d'application		Incidences
		UE *	Groupe	
IAS 1 révisée	Présentation des états financiers	01/01/09	01/01/09	Présentation modifiée des états financiers sans incidence
IFRS 8	Secteurs opérationnels	01/01/09	01/01/09	Pas d'incidence significative identifiée
IAS 23 révisée	Coûts d'emprunts	01/01/09	01/01/09	Sans incidence sur les comptes du Groupe
Amendements IFRS 7 (et IFRS 4)	Améliorations des informations sur les instruments financiers	01/01/09	01/01/09	Sans incidence sur les comptes du Groupe
Améliorations annuelles des IFRS (publiées en mai 2008) sauf amendements IFRS 5 et IFRS 1		01/01/09	01/01/09	Sans incidence significative sur les comptes du Groupe
Amendement IFRS 2	Paielements fondés sur des actions Conditions d'acquisition des droits et annulations	01/01/09	01/01/09	Sans incidence sur les comptes du Groupe
Amendements IAS 32 et IAS 1	Instruments financiers remboursables au gré du porteur	01/01/09	01/01/09	Sans incidence sur les comptes du Groupe
Amendements à IAS 27 et IFRS 1	Coût d'une participation dans une filiale, une JV ou entreprise associée	01/01/09	01/01/09	Sans incidence sur les comptes du Groupe
Amendements IAS 39 / IFRIC 9	Dérivés incorporés	30/06/09**	01/01/09	Sans incidence sur les comptes du Groupe
IFRIC 11	Actions propres et transactions intra-groupe	01/03/08	01/01/09	Sans incidence sur les comptes du Groupe
IFRIC 12	Concessions	01/01/08	01/01/10	Sans incidence sur les comptes du Groupe
IFRIC 13	Programme de fidélisation des clients	01/07/08	01/01/09	Sans incidence sur les comptes du Groupe
IFRIC 14	IAS 19 – Limitation de l'actif au titre de prestations définies	01/01/09	01/01/09	Sans incidence sur les comptes du Groupe
IFRIC 15	Contrats de constructions immobilières	01/01/09	01/01/10	Sans incidence sur les comptes du Groupe
IFRIC 16	Couvertures d'un investissement net dans une activité à l'étranger	01/10/08	01/01/10	Sans incidence sur les comptes du Groupe
IFRIC 17	Distribution d'actifs non monétaires aux propriétaires	01/07/09	01/01/10	Sans incidence sur les comptes du Groupe
IFRIC 18	Transferts d'actifs par des clients	01/07/09	01/01/10	Sans incidence sur les comptes du Groupe
IFRS 3 révisée IAS 27 amendée	Regroupements d'entreprises	01/07/09	01/01/10	Sans incidence sur les comptes du Groupe
Améliorations annuelles des IFRS (publiées en mai 2008) uniquement amendements IFRS 5 et IFRS 1		01/07/09	01/01/10	Sans incidence sur les comptes du Groupe
IAS 39	Instruments financiers – Eléments éligibles à la couverture	01/07/09	01/01/10	Sans incidence sur les comptes du Groupe
IFRS 1 révisée	1ère adoption des IFRS	01/07/09	01/01/10	Sans incidence sur les comptes du Groupe

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

** applicable aux exercices clôturés à compter du 30/06/2009

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

Norme		Date d'application IASB *	Impacts Groupe Attendus
Amendements à IFRS 1	Exemptions complémentaires pour les premiers adoptants	01/01/10	Sans incidence sur les comptes du Groupe
Amendements à IFRS 2	Transactions intra-groupe réglées en trésorerie	01/01/10	Sans incidence sur les comptes du Groupe
Amendements à IAS 32	Classement des droits de souscription émis	01/02/10	Sans incidence sur les comptes du Groupe
Amendement IFRIC 14		01/01/11	Sans incidence sur les comptes du Groupe
IAS 24 révisée	Parties liées	01/01/11	Sans incidence sur les comptes du Groupe
IFRS 9	Instruments financiers – Classification et évaluation	01/01/13	Sans incidence sur les comptes du Groupe
IFRIC 19	Dettes financières réglées par des instruments de capitaux propres	01/07/10	Sans incidence sur les comptes du Groupe
Améliorations annuelles des IFRS (publiées en avril 2009)		01/01/10	Sans incidence sur les comptes du Groupe

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

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 dans une entreprise associée est initialement comptabilisée à son coût d'acquisition, puis sa valeur comptable est augmentée ou diminuée pour comptabiliser la quote-part de l'investisseur dans les résultats et les autres variations de capitaux propres de l'entreprise détenue survenues après la date d'acquisition.

Transactions éliminées dans les états financiers consolidés

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

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

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

2.2.3 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 placements considérés comme des équivalents de trésorerie sont facilement convertibles en un montant de trésorerie soumis à un risque négligeable de changement de valeur. Les découverts bancaires remboursables à vue et qui font partie intégrante de la gestion de la trésorerie du Groupe constituent une composante de la trésorerie et des équivalents de trésorerie pour les besoins du tableau des flux de trésorerie. La comptabilisation des produits et charges financiers est analysée en note 2.2.16.

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 d'utilité 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 retraiter 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 2.2.14. 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.

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.

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

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

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

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

Actifs non financiers

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

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

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

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

Calcul de la valeur recouvrable

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

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

Reprise de la perte de valeur

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

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

2.2.11 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 non courantes

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

Les salariés du Groupe sont adhérents aux régimes généraux et complémentaires de retraite français : ces régimes correspondent à des régimes à cotisations définies pour lesquels les obligations du groupe MAISONS FRANCE CONFORT se limitent au paiement de cotisations périodiques, basées sur un pourcentage spécifié des frais de personnel. Les cotisations à ces régimes de retraite à cotisations définies sont portées en charges de personnel dans le résultat de l'exercice.

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

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

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

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

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

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

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

2.2.13 Provisions courantes

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

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

Les provisions courantes comprennent principalement :

Les provisions pour litiges

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

Les provisions dites de « Service Après Vente »

Ces provisions sont destinées à couvrir les coûts supplémentaires mis à la charge du Groupe durant une période d'environ 3 à 4 années après la réception du chantier. Cette provision est constituée sur la base du chiffre d'affaires

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

Le Groupe ne comptabilise pas de provision :

Pour garantie (décennale et trentenaire)

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

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

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

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

Pour pertes à terminaison

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.

2.2.14 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.

2.2.15 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.

2.2.16 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.

2.2.17 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.

2.2.18 Activités abandonnées

Une activité abandonnée est une composante de l'activité du Groupe qui représente une ligne d'activité ou une région géographique principale et distincte, qui a été cédée ou qui est détenue en vue de la vente, ou est une filiale acquise exclusivement en vue de la revente. Le classement comme activité abandonnée a lieu au moment de la cession ou à une date antérieure lorsque l'activité satisfait aux critères pour être classée comme détenue en vue de la vente. Lorsqu'une activité est classée en activité abandonnée, l'état de résultat global comparatif est retraité comme si l'activité avait satisfait aux critères d'une activité abandonnée à compter de l'ouverture de la période comparative.

2.2.19 Résultat net par action

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

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

Le résultat net dilué par action est calculé en retenant l'ensemble des instruments financiers donnant un accès différé au capital de la société consolidante, qu'ils soient émis par celle-ci ou une de ses filiales. La dilution est déterminée instrument par instrument, compte tenu des conditions existantes à la date de clôture et en excluant les instruments antidilutifs.

2.2.20 Secteurs opérationnels

Depuis le 1er janvier 2009, le groupe MAISONS FRANCE CONFORT applique la norme IFRS 8 relative à l'information sectorielle qui remplace la norme IAS 14. La Direction générale du Groupe effectuant le suivi financier des différentes activités sur la base d'indicateurs clés comptables (cf. note 1.2.2).

NOTE 3 INFORMATIONS RELATIVES AU PERIMETRE DE CONSOLIDATION

3.1 Liste des sociétés consolidées au 31 décembre 2009

Raison sociale	Activité	Siège	Siret	% Intérêt	Méth. conso.
Maisons France Confort	Construction	2, rte d'Ancinnes - 61000 ALENCON	095 720 314 00012	100,00	Mère
Maisons de l'Avenir	Construction	34 bis rue Jacques Anquetil - 29000 QUIMPER	329 626 261 00021	99,97	IG
Maisons de l'Avenir Loire Atl.	Construction	17 rue Jules Verne - 44000 ORVAULT	444 593 172 00018	99,97	IG
Maisons de l'Avenir Ille et 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 Claude Chappe - 85000 LA ROCHE SUR YON	492 101 720 00018	99,97	IG
OC Résidences	Construction	160, av. Ch. de Gaule - 81100 CASTRES	328 252 671 00024	99,96	IG
OC Résidences Etudes	Bureau d'étude	160, av. Ch. de Gaule - 81100 CASTRES	501 029 565 00014	99,96	IG
Maisons Berval	Construction	La Haute Borne - 77100 MAREUIL LES MEAUX	348 279 381 00019	99,97	IG
GHPA (M. Bruno Petit)	Construction	Route de Lourdes - 65290 JUILLAN	349 124 693 00012	100,00	IG
MJB (Bruno Petit)	Construction	360 avenue de la Châtre - 36000 CHATEAUROUX	404 481 491 00029	100,00	IG
MJB 18 (Bruno Petit)	Construction	8, rue Charles Durand - 18000 BOURGES	451 406 854 00021	100,00	IG
Maisons Horizon	Construction	4, rue Pierre Simon de Laplace - 57070 METZ	379 434 459 00044	100,00	IG
Maisons Millot	Construction	83, rue Henri Giffard - 87280 LIMOGES	329 693 279 00054	100,00	IG
Azur et construction	Construction	Rue Charles Dullin - 13500 MARTIGUES	395 037 187 00030	100,00	IG
Constructions Idéale Demeure	Construction	305, rue Giraudeau - 37000 TOURS	390 836 112 00024	100,00	IG
Maisons de la Côte Atlantique	Construction	110, av. du Peyrou - 33370 ARTIGUES PRES BORDEAUX	335 185 146 00024	100,00 *	IG
Maisons Charentes Atlantique	Construction	5, rue Pierre et Marie Curie - 17100 SAINTES	451 406 912 00027	100,00 *	IG
Maisons Côte Atlantique 40	Construction	816, av. du Marechal Foch - 40000 MONT DE MARSAN	492 440 409 00026	100,00 *	IG
Maisons Côte Atlantique 24	Construction	La Cavaille Nord - 24100 BERGERAC	494 150 352 00016	100,00 *	IG
PCA Maisons	Construction	Route de la Seyne - 83190 OLLIOULES	340 743 632 00077	100,00	IG
Morel Constructions	Construction	18 rue Gabriel Poirion - 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	308, Avenue Sainte-Marguerite - 06200 NICE	403 629 710 00027	100,00	IG
Maisons B. Jambert	Construction	18 Boulevard du General de Gaulle - 49100 ANGERS	344 023 502 00034	100,00	IG
Bati Soft Aquitaine	Construction	110, av. du Peyrou - 33370 ARTIGUES PRES BORDEAUX	480 081 140 00018	100,00 *	IG
Batimo	Construction	83, rue Henri Giffard - 87280 LIMOGES	424 328 037 00017	100,00	IG
Foncière Résidences	Prom. Immob.	2, bvd de Strasbourg - 94130 NOGENT SUR MARNE	421 221 987 00017	100,00	IG
Morel Promotion	Prom. Immob.	18 rue Gabriel Poirion - 85600 BOUFFERE	320 259 450 00049	100,00	IG
SCCV Le Jardin des Escourtines	Prom. Immob.	2, bvd de Strasbourg - 94130 NOGENT SUR MARNE	450 280 896 00017	99,00	IG
SCCV La Gentilhommière	Prom. Immob.	2, bvd de Strasbourg - 94130 NOGENT SUR MARNE	484 199 146 00016	50,00	IP
SCCV Du Palais	Prom. Immob.	2, bvd de Strasbourg - 94130 NOGENT SUR MARNE	508 508 926 00013	60,00	IG
S.A.R.L. Propriété Familiale	Prom. Immob.	3, rue des Archers - 91150 ETAMPES	308 277 789 00035	29,95	ME
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 (cf. note 4.2)

3.2 Variations de périmètre sur l'exercice 2009

Aucune variation de périmètre significative n'est intervenue au cours de cet exercice.

3.2.1 Prise de participation SCCV du Palais

La société Foncière Résidences a pris une participation à hauteur de 60 % dans la SCCV du Palais, société créée dans le cadre de la réalisation d'un programme immobilier situé à Meaux.

3.2.2 Fusion Jambert SAS / Loison-Jambert

Au cours du 1^{er} semestre 2009, Jambert SAS a procédé à l'absorption de sa mère Loison-Jambert avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2009. Cette opération n'a eu aucune incidence sur les comptes du Groupe.

NOTE 4 NOTES SUR LE BILAN CONSOLIDE

4.1 Immobilisations incorporelles

Brut	Frais de développement	Concessions, brevets et droits assimilés	Autres immobilisations incorporelles	Total
01/01/2008	-	1 295	1 828	3 123
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
Flux 2009				
Variations de périmètre	-	-	-	-
Investissements et autres augmentations	-	121	250	371
Cessions et réductions diverses	-	(2)	(74)	(76)
31/12/2009	-	1 367	2 061	3 428
Amortissements, dépréciations et pertes de valeur	Frais de développement	Concessions, brevets et droits assimilés	Autres immobilisations incorporelles	Total
01/01/2008	-	1 080	65	1 145
Variations de périmètre	-	20	12	32
Cessions et réductions diverses	-	(172)	(7)	(179)
Dotations et reprises	-	168	9	177
31/12/2008	-	1 096	79	1 175
Flux 2009				
Variations de périmètre	-	-	-	-
Cessions et réductions diverses	-	(7)	(59)	(66)
Dotations et reprises	-	106	69	175
31/12/2009	-	1 196	88	1 284
Net	Frais de développement	Concessions, brevets et droits assimilés	Autres immobilisations incorporelles	Total
31/12/2008	-	152	1 806	1 958
31/12/2009	-	171	1 973	2 144

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 31/12/2009

Brut	Valeur brute	Dépréciation	Valeur nette
01/01/2008	33 638	-	33 638
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
Flux 2009			
Changements de périmètre	-	-	-
Ajustements prix de cession	(512)	-	(512)
Perte de valeur (dotation)	-	-	-
31/12/2009	36 598	-	36 598

Répartition du goodwill par unité génératrice de trésorerie (UGT)

Goodwill net	31/12/2009	31/12/2008
Maisons de l'avenir	1 347	1 347
OC Résidences	1 000	1 000
Maisons BERVAL	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	12 579	12 709
Maisons MILLOT	1 844	1 844
PCA Maisons	4 052	4 056
MOREL Constructions	3 101	3 101
CTMI	667	984
Maison Evolution 77	1 036	1 036
Les Bastides	1 161	1 161
Groupe Jambert	2 524	2 585
TOTAL	36 598	37 110

Engagement de rachat des intérêts minoritaires de la société Maisons de la Côte Atlantique

Le Groupe a procédé à l'acquisition de 75 % de la société "Maison de la Côte Atlantique" en février 2006. Les 25 % restant à acquérir ont fait l'objet d'une promesse unilatérale d'achat à réaliser entre le 30 avril et le 30 juin 2011. Cet engagement de rachat d'intérêts minoritaires a été enregistré en dettes financières.

L'évolution du montant du goodwill constatée au cours de l'exercice sur la société Maisons de la Côte Atlantique provient de la revalorisation de la part des 25 % restant à acquérir, 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.

Compléments de prix sur acquisition de titres

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.

Le montant du complément de prix évalué est comptabilisé en dettes financières.

Tests de dépréciation

Les écarts d'acquisition ont fait l'objet d'un test de perte de valeur conformément à la norme IAS 36, «Dépréciation d'actifs ». Désormais, la norme IAS 36 impose comme niveau le plus grand, les secteurs opérationnels tels que le défini IFRS 8. Cela a donc conduit le Groupe à réaliser ces tests de pertes de valeur selon les secteurs opérationnels définis conformément à IFRS 8.

La valeur recouvrable d'un actif ou d'une unité génératrice de trésorerie (U.G.T.) est la valeur la plus élevée entre leur valeur d'utilité et leur juste valeur diminuée des coûts de la vente.

Pour apprécier la valeur d'utilité, le Groupe a procédé à une actualisation des flux de trésorerie futurs déterminés selon la méthode DCF. Ce calcul a été réalisé à la clôture des comptes de l'exercice 2009 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 2009.

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).

Le taux d'actualisation retenu pour déterminer la valeur d'utilité au 31 décembre 2009 s'établit à 10,40% après impôt. Ce taux est calculé sur la base du coût moyen des capitaux employés et intègre une prime de marché de 8,49% et une prime de risque (Beta) de 0,737. 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.

Aucun indice de perte de valeur n'a été décelé au 31 décembre 2009 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
01/01/2008	10 326	855	9 179	432	20 793
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
Flux 2009					
Virements de rubriques et autres	1 054		1	(1 165)	(110)
Variations de périmètre					-
Investissements et autres augmentations	560	107	848	510	2 024
Cessions et réductions diverses	(494)	(16)	(614)		(1 124)
31/12/2009	13 684	1 041	10 638	213	25 577
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
01/01/2008	2 997	612	5 161	-	8 770
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
Flux 2009					
Virements de rubriques et autres					
Variations de périmètre					-
Cessions et réductions diverses	(94)	(16)	(461)		(571)
Dotations et reprises	333	104	1 357		1 794
31/12/2009	3 486	809	7 322	-	11 617
dont locations financements	-	-	169	-	169
Net	Terrains et constructions	Installations, matériels et outillage	Autres immobilisations corporelles	Immobilisations en cours	Total
31/12/2008	9 317	230	3 978	868	14 393
dont locations financements	-	-	-	-	-
31/12/2009	10 198	232	3 316	213	13 960
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
01/01/2008	152	366	518
Variations de périmètre			-
Quote-part de résultat	22	83	105
31/12/2008	174	449	623
Variations de périmètre			-
Quote-part de résultat	37	4	41
31/12/2009	210	454	664

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

(En milliers d'€uros)	GEPHIMO		Propriété familiale	
	2009	2008	2009	2008
Actif non courant	10	29	-	-
Actif courant	4 515	6 446	5 309	13 481
TOTAL ACTIF	4 524	6 476	5 309	13 481
Capitaux propres	423	349	1 515	1 500
Passif non courant	2 790	3 894	362	305
Passif courant	1 312	2 233	3 432	11 676
TOTAL PASSIF	4 524	6 476	5 309	13 481
Chiffre d'affaires	4 632	1 799	5 729	4 577
Résultat opérationnel	246	110	144	440

4.5 Autres actifs financiers

Brut	Participations non consolidées	Prêts	Autres actifs financiers	Total
01/01/2008	0	142	636	778
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
Flux 2009				
Virements de rubriques et autres				-
Variations de périmètre				-
Investissements et autres augmentations		44	82	126
Cessions et réductions diverses		(18)	(84)	(102)
31/12/2009	0	151	683	834
Amortissements, dépréciations et pertes de valeur				
	Participations non consolidées	Prêts	Autres actifs financiers	Total
31/12/2008	-	-	-	-
Flux 2009				
Variations de périmètre				-
Cessions et réductions diverses				-
Dotations et reprises				-
31/12/2009	-	-	-	-
Net	Participations non consolidées	Prêts	Autres actifs financiers	Total
31/12/2008	0	125	685	810
31/12/2009	0	151	683	834

4.6 Impôts différés

Impôts différés actif	31/12/2009	31/12/2008
Provisions non déductibles	321	345
Activation déficits	29	31
Frais d'acquisition de titres	156	232
Charges de catalogues		118
Autres	88	[2]
TOTAL	593	724

4.7 Stocks et en-cours

Les stocks au 31 décembre 2009 ainsi que leur évolution en valeur brute par rapport à l'exercice précédent se présentent ainsi :

Stocks	31/12/2009			31/12/2008		
	Brut	Dép.	Net	Brut	Dép.	Net
Terrains	10 923	(115)	10 808	11 079	(124)	10 955
Matières premières atelier menuiserie	512		512	443		443
Encours de production de biens	13 317	(402)	12 915	12 955	(215)	12 739
TOTAL	24 752	(517)	24 234	24 477	(339)	24 138

Les stocks de terrains et VEFA appartenant à la société Foncière Résidences (16.8 M€) ont été valorisés en tenant compte de l'engagement de la direction de ne pas céder ces actifs à un prix inférieur à la valeur nette comptable durant l'exercice 2010.

4.8 Créances clients

Clients	31/12/2009			31/12/2008		
	Brut	Dép.	Net	Brut	Dép.	Net
Créances clients sur contrat en cours (net)	47 122	-	47 122	68 416	-	68 416
Créances clients sur contrats facturés	11 630	(1 755)	9 875	14 247	(1 761)	12 486
TOTAL	58 752	(1 755)	56 998	82 663	(1 761)	80 903

Décomposition créances sur contrats en cours	31/12/2009	31/12/2008	Variation
Créances clients sur contrats en cours	179 192	267 484	(88 292)
Acomptes reçus	(135 127)	(203 426)	68 299
SOLDE	44 066	64 058	(19 992)
Soldes débiteurs (actifs)	47 122	68 416	(21 294)
Soldes créditeurs (passifs)	(3 057)	(4 359)	1 302

Echéancier des créances échues non dépréciées	< 1 mois	30 à 60 jours	60 à 90 jours	> 90 jours
Clients au 31 décembre 2009	5 883	259	150	1 974

4.9 Créances diverses

Le poste « Créances diverses » au 31 décembre 2009 ainsi que son évolution par rapport à l'exercice précédent se présente ainsi :

(K€)	31/12/2009	31/12/2008	Variation
Etat - créances de TVA	6 769	10 084	- 3 315
Etat - autres créances	285	192	+ 94
Acomptes versés sur ventes portefeuille	3 194	6 164	- 2 970
Autres débiteurs	13 110	8 413	+ 4 697
TOTAL CREANCES DIVERSES	23 359	24 853	- 1 494

4.10 Trésorerie et équivalent de trésorerie

Ce poste se décompose comme suit :

(K€)	31/12/2009	31/12/2008	Variation
Valeurs mobilières de placement	50 959	54 530	-3 570
Disponibilités	20 256	23 261	-3 005
TOTAL TRESORERIE	71 215	77 790	- 6 575

4.11 Capitaux propres consolidés

Au 31 décembre 2009, 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€)	31/12/2009	31/12/2008
Capital social	1 250	1 250
Prime d'émission	7 021	7 021
Réserve légale	125	125
Réserves réglementées		
Réserves du groupe	67 963	51 517
Report à nouveau	2 099	3 711
Résultat groupe	11 512	18 902
TOTAL CAPITAUX PROPRES – PART DU GROUPE	89 970	82 526

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€)	31/12/2009	31/12/2008	Variation
Actions d'auto-contrôle (1)	64	151	(87)
TOTAL	64	151	(87)

(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 2009, la société MAISONS FRANCE CONFORT détient 43 409 actions propres pour un montant de 259 K€.

Dividendes

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

	Exercice 2009	Exercice 2008	Exercice 2007
Dividende versé (K€)	4 162,6	9 435,1	8 117,0
Soit, par actions ordinaires (€uros)	0,60	1,36	1,17

* y compris dividendes versés sur actions propres

Gestion des capitaux propres

Le Groupe gère son capital dans le cadre d'une politique financière équilibrée, destinée à la fois à préserver sa continuité d'exploitation, sa capacité à investir dans des projets créateurs de valeur, et à rémunérer de façon attractive les actionnaires.

Cette politique a conduit MAISONS FRANCE CONFORT à établir des objectifs successifs de gearing et de rémunération des actionnaires. Les objectifs actuels sont les suivants :

- S'agissant de l'endettement, le recours systématique à l'emprunt dans le cadre du financement de la croissance externe sera conservé tant que les conditions d'octroi de crédit pour le Groupe resteront favorables. De plus, le gearing sera maintenu, à moyen terme, à un niveau négatif dans les conditions actuelles de marché,
- Le Conseil d'Administration examinera chaque année la possibilité d'une rémunération additionnelle des actionnaires en fonction des prévisions de cash-flow et des projets d'investissements du Groupe.

4.12 Impôts différés passif

Impôts différés passifs	31/12/2009	31/12/2008
Autres		28
TOTAL	-	28

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	31/12/2009	31/12/2008
Trésorerie et équivalents de trésorerie	71 215	77 790
Actifs financiers de gestion de trésorerie	-	-
Trésorerie active (A)	71 215	77 790
Dettes financières non courantes	19 481	25 300
Dettes financières courantes	16 216	21 860
Endettement brut (B)	35 697	47 159
Endettement net (B)-(A)	(35 518)	(30 631)

La répartition de la dette financière nette du Groupe par catégories et par échéances est la suivante au 31 décembre 2009 :

(K€)	31/12/2009	Part à - d'un an	De 1 à 5 ans	A + de 5 ans
Emprunts auprès des établissements de crédit	21 108	7 924	13 050	134
Concours bancaires	7 539	7 539		
Fonds de participations	1 558	225	1 333	
Intérêts courus	115	115		
Autres emprunts et dettes financières	5 378	414	4 964	
TOTAL PASSIFS FINANCIERS	35 697	16 216	19 347	134

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
01/01/2008	103
Changements de périmètre	39
Dotations	15
Reprises utilisées	
31/12/2008	157
Flux 2009	
Changements de périmètre	
Dotations	34
Reprises utilisées	
Reprises non utilisées	(4)
31/12/2009	186

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 31/12/2009 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

	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2005
Taux d'actualisation	5,09%	4,9%	5,5%	4,6%	4,0%
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 retenue	:	rotation lente (Employés / Cadres) - rotation forte (VRP)
Taux de charges patronales retenues	:	42 % (Employés / Cadres) - 30 % (VRP)

L'incidence de la variation de 1 % du taux d'actualisation est une variation du montant de la provision pour indemnités de fin de carrière de 0,2 million d'euros.

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

(en milliers d'euros)	31/12/2009	31/12/2008
Coût des services rendus	-188	-180
Charges d'intérêt sur l'obligation	-67	-76
Gains/pertes actuariels	273	287
Rendement attendu des actifs du régime	-47	-46
Charge comptabilisée	-29	-15
dont dotation nette aux provisions	-29	-15
dont charges de personnel		

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

	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2005
Valeur actualisée des obligations	1 337	1 367	1 222	1 132	1 059
Juste valeur des actifs du régime	-1 151	-1 210	-1 163	-1 074	-1 045
Déficit des régimes provisionnés	186	156	59	58	14

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

(en milliers d'euros)	31/12/2009	31/12/2008
Obligation au titre des prestations définies à l'ouverture	1 367	1 389
Coûts des services rendus au cours de l'exercice	188	180
Coût financier (désactualisation)	67	76
Prestations versées	-12	-31
Gains/pertes actuariels	-273	-287
Variation de périmètre		39
Obligation au titre des prestations définies à la clôture	1 337	1 367

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

(en milliers d'euros)	31/12/2009	31/12/2008
Juste valeur des actifs du contrat d'assurance à l'ouverture	1 210	1 287
Cotisations versées par l'employeur		
Prestations payées	-12	-31
Rendement attendu des actifs du régime	-47	-46
Gains (pertes) actuariels		
Juste valeur des actifs du contrat d'assurance à la clôture	1 151	1 210

4.15 Provisions courantes

(K€)	Litiges, contentieux (1)	S.A.V.	Total
01/01/2008	2 861	1 961	4 822
Ecart 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
Flux 2009			
Ecart de conversion			-
Virements de rubriques et autres	(230)		(230)
Changements de périmètre			-
Dotations	1 532	1 365	2 897
Reprises utilisées	(1 806)	(1 178)	(2 984)
Reprises non utilisées			-
31/12/2009	3 137	2 351	5 488

(1) dont :

- provisions litiges chantiers	3 108
- provisions litiges autres	28

En raison de leur caractère court terme, ces provisions n'ont fait l'objet d'aucune actualisation financière (impact non significatif). Aucun passif éventuel significatif (litiges susceptibles d'occasionner une sortie éventuelle de ressources) n'a été identifié à la date de clôture des comptes.

4.16 Dettes sur contrats en cours

(K€)	31/12/2009	31/12/2008	Variation
Acomptes clients sur chantiers en cours	3 057	4 359	- 1 302
Acomptes clients sur chantiers en portefeuille	3 101	2 633	+ 467
TOTAL DETTES SUR CONTRATS EN COURS	6 157	6 992	- 834

4.17 Dettes fournisseurs et comptes rattachés

(K€)	31/12/2009	31/12/2008	Variation
Comptes fournisseurs	55 846	73 524	- 17 678
Effets à payer	15 101	19 734	- 4 633
TOTAL	70 947	93 258	- 22 311

4.18 Dettes fiscales et sociales

(K€)	31/12/2009	31/12/2008	Variation
Etat - comptes de TVA	10 446	14 769	- 4 323
Etat - Impôt société	24	792	- 768
Etat - autres dettes	1 488	1 900	- 412
Salariés et organismes sociaux	10 740	10 940	- 200
TOTAL DETTES FISCALES ET SOCIALES	22 698	28 400	- 5 703

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 crédateurs courants

(K€)	31/12/2009	31/12/2008	Variation
Assurances	253	1 037	- 784
Autres crédateurs	368	839	- 470
TOTAL	621	1 876	- 1 254

4.20 Echéances des créances et des dettes

(K€)	A 1 AN AU PLUS	A PLUS D'1 AN	TOTAL
Clients et autres débiteurs	81 539	-	81 539
Fournisseurs et autres crédateurs	100 423	-	100 423

NOTE 5 NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

5.1 Ventilation du chiffre d'affaires

(K€)	31/12/2009	31/12/2008
Ventes de maisons (activité CMI)	386 203	489 500
Promotion immobilière	6 759	6 924
Prestations de service	2 881	3 195
TOTAL CHIFFRE D'AFFAIRES	395 843	499 619

5.2 Achats consommés

(K€)	31/12/2009	31/12/2008
Achats matières premières / Sous-traitance	267 710	347 759
Autres achats et charges externes	45 635	53 303
TOTAL ACHATS CONSOMMES	313 346	401 062

5.3 Charges de personnel

(K€)	31/12/2009	31/12/2008
Salaires et traitements	38 753	42 010
Charges sociales	19 778	21 892
Participation des salariés et intéressement		50
TOTAL CHARGES DE PERSONNEL	58 531	63 952

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).

Les bases de détermination des taxes « Contributions Foncières des Entreprises » et « Cotisation sur la Valeur Ajoutée des Entreprises » qui entreront en vigueur au 1er janvier 2010 et qui viennent en remplacement de la taxe professionnelle ne présentent pas, à ce jour, dans le cas du groupe MAISONS FRANCE CONFORT, d'évolution qui remette en cause leur classement en charges opérationnelles.

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	2 897	2 984	(87)
Dépréciations de l'actif	1 211	862	348
31/12/2009	4 107	3 846	262

5.6 Résultat financier

Ce poste se décompose de la façon suivante :

(K€)	31/12/2009	31/12/2008
Produits de placements	978	2 617
PRODUITS DE TRESORERIE ET D'EQUIVALENTS DE TRESORERIE	978	2 617
Intérêts sur emprunts et assimilés	1 190	1 475
Intérêts sur fonds de participation	98	103
Charges sur cessions de VMP	5	25
COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER BRUT	1 293	1 603
COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET	-315	1 014
Reprise de provisions pour dépréciations de l'actif financier	17	4
TOTAL AUTRES PRODUITS FINANCIERS	17	4
Charges de désactualisation	152	189
Dotations aux provisions pour dépréciations de l'actif financier	0	18
TOTAL AUTRES CHARGES FINANCIERES	152	207
TOTAL AUTRES PRODUITS ET CHARGES FINANCIERES	-135	-203
RESULTAT FINANCIER	-451	810

La baisse des produits de placements est liée à la baisse des taux constatée sur le marché monétaire. Pour rappel, le Groupe a bénéficié en 2008 de taux de placements relativement élevés compte tenu de la crise de liquidité bancaire.

5.7 Charge d'impôt sur les bénéfices

Décomposition de la charge d'impôt	31/12/2009	31/12/2008
Charge d'impôt courant	6 038	9 720
Impôt différé	206	324
CHARGE D'IMPOT TOTALE	6 245	10 045

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

RATIONALISATION DU TAUX D'IMPOT

	31/12/2009	31/12/2008
Résultat net part du groupe	11 512	18 902
Retraitements		
Impôt sur les résultats	6 245	10 045
Résultat mis en équivalence	(41)	(105)
Intérêts minoritaire	13	3
Résultat net avant impôt sur les résultats et intérêts minoritaires	17 728	28 844
Taux d'imposition légale en France	33,33%	33,33%
Effets des décalages permanents	1,03%	0,92%
Contribution sociale	0,79%	0,77%
Autres différences nettes	0,08%	-0,19%
Taux d'imposition réel	35,23%	34,83%

5.8 Résultat par action

A la date d'établissement des comptes, il n'existe aucun instrument financier donnant un accès différé au capital de la société consolidante, qu'il soit émis par celle-ci ou une de ses filiales. Par conséquent, le résultat par action ne subit aucun effet dilutif.

NOTE 6 AUTRES INFORMATIONS

6.1 Engagements hors bilan

Engagements donnés	Paiements dus par période			TOTAL
	A -1 an	De 1 à 5 ans	A + 5 ans	
Cautions et garanties	28	122	84	234
Autres engagements	1 050	758		1 808
TOTAL	1 077	880	84	2 041

Engagements reçus	Paiements dus par période			TOTAL
	A -1 an	De 1 à 5 ans	A + 5 ans	
Cautions et garanties	43 250			43 250
Autres engagements	1 076	758		1 834
TOTAL	44 326	758	0	45 084

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

Les autres engagements donnés concernent principalement les engagements donnés (indemnités) aux dirigeants des filiales acquises en cas de révocation de ces derniers. Ces engagements ont une durée maximale de 5 ans et sont dégressives (par 5^{ème}) dans le temps.

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

Les autres engagements reçus concernent principalement les engagements reçus (indemnités) par les dirigeants des filiales acquises en cas de démission de ces derniers. Ces engagements ont une durée maximale de 5 ans et sont dégressives (par 5^{ème}) dans le temps.

6.2 Effectifs moyens du groupe

	31/12/2009	31/12/2008
Cadres	130	125
VRP	318	260
Employés - ouvriers	759	846
EFFECTIF MOYEN	1 207	1 231
Hommes	819	857
Femmes	388	374

6.3 Gestion du risque financier

Risque de taux

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

Risque de change

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

Risque de liquidité

Le risque de liquidité correspond au risque que le Groupe éprouve des difficultés à honorer ses dettes lorsque celles-ci arriveront à échéance. L'approche du Groupe pour gérer le risque de liquidité est de s'assurer, dans la mesure du possible, qu'il disposera toujours de liquidités suffisantes pour honorer ses passifs, lorsqu'ils arriveront à échéance, sans encourir de pertes inacceptables ou porter atteinte à la réputation du Groupe.

Les crédits bancaires contractés par le Groupe MAISONS FRANCE CONFORT ne comportent aucune clause de ratio financier ni d'exigibilité anticipée (covenants).

Risque de crédit et de contrepartie

Concernant ses placements, le Groupe MAISONS FRANCE CONFORT ne contracte qu'avec des contreparties de premier plan afin de limiter le risque de contrepartie.

La clientèle du Groupe est principalement composée de particuliers. Ce dernier n'est donc pas exposé à un risque de dépendance vis-à-vis d'un client.

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

6.4 Informations sur les parties liées**Rémunérations des principaux dirigeants**

La rémunération versée aux 2 cadres dirigeants (2 mandataires sociaux) sur l'exercice 2009 s'élève à 233 K€ et se décompose comme suit :

Rémunération	: 231 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 SA à la holding familiale « MFC PROU-INVESTISSEMENTS » pour un montant annuel de 1 000 €uros.

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	48	25%	26%	48	48	27%	26%				
- Filiales intégrées globalement	138	130	72%	70%	119	130	68%	71%	6	12	100%	100%
- Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes												
- Emetteur	6	7	3%	4%	8	4	5%	2%				
- Filiales intégrées globalement		1	0%	1%		1	0%	1%				
Sous-total	192	186	100%	100%	175	183	100%	100%	6	12	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	192	186	100%	100%	175	183	100%	100%	6	12	100%	100%

3. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2009

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 2009 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 les notes 1.2.1. et 1.2.2. qui exposent les changements de méthodes intervenus au cours de l'exercice 2009 suite à la révision de la norme IAS 1 et à l'entrée en vigueur de la norme IFRS 8, d'applications obligatoires à compter du 1er janvier 2009.

Nous attirons également votre attention sur la note 1.2.3. mentionnant le changement de méthode relatif à l'amendement portant sur les méthodes de comptabilisation des catalogues publicitaires (IAS 38).

2 Justification des appréciations

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

Changement comptable

- La note 1.2 aux comptes consolidés expose les changements de méthodes comptables intervenus au cours de l'exercice suite à l'application des nouvelles normes IAS 1 révisée et IFRS 8 et à l'entrée en vigueur de l'amendement AIP 2008 portant notamment sur la comptabilisation des dépenses de catalogues et imprimés (IAS 38).

Conformément à la norme IAS 8, l'information comparative relative à l'exercice précédent, présentée dans les comptes consolidés, a été retraitée lorsque cela s'est avéré nécessaire pour prendre en considération de manière rétrospective l'application de ces normes. En conséquence, l'information comparative diffère des comptes consolidés publiés au titre de l'exercice précédent.

Dans le cadre de notre appréciation des principes comptables suivis par votre société, nous avons examiné le correct retraitement des comptes de l'exercice précédent et l'information donnée à ce titre dans la note 1.2 aux comptes consolidés.

Estimations comptables

- Le groupe Maisons France Confort comptabilise les produits et les coûts relatifs aux contrats de construction selon les modalités décrites dans la note annexe 2.2.14 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 et nous avons vérifié que les notes 2.2.10 et 4.2 donnent une information appropriée.
- Les notes annexes 2.2.13 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, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par la loi des informations relatives au groupe données dans le rapport de gestion.

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

Les Commissaires aux comptes,
Caen et Nantes, le 29 Avril 2010,

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.

Deloitte & Associés

Simon Lubais
Associé

Eric Piou
Associé

ELEMENTS JURIDIQUES ET BOURSIERS

5

1. RENSEIGNEMENTS GENERAUX CONCERNANT LA SOCIETE ET SON CAPITAL	92
2. ACTIONNARIAT / BOURSE	95
2.1. Répartition du capital et des droits de vote au 28 février 2010	95
2.2. Evolution de l'actionnariat en pourcentage sur trois ans	95
2.3. Pactes et conventions d'actionnaires	96
2.4. Marché du titre	96
2.5. Dividendes sur 5 ans	96
3. RESOLUTIONS PROPOSEES A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 28 MAI 2010	97
3.1. Résolutions en matière ordinaire	97
3.1. Résolutions à caractère extraordinaire	99
4. RESPONSABLES DE L'INFORMATION	102
4.1. Information et relations investisseurs	102
4.2. Agenda de communication pour l'année 2010	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 2068, sauf cas de prorogation ou de dissolution anticipée décidée par l'Assemblée Générale Extraordinaire.

Objet social (article 3 des statuts)

La Société a pour objet :

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

Registre du commerce et des sociétés

095 720 314 RCS ALENCON

Code NAF

4120A

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

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

Exercice social (article 17 des statuts)

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

Franchissement des seuils

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

Répartition statutaire des bénéfices (article 18 des statuts)

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

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

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

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

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

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

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

Titres au porteur identifiables (article 9 des statuts)

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

Assemblées générales

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

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

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

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

Les votes s'exercent 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 31/12/2009 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 28 février 2010

La répartition du capital de la société MAISONS FRANCE CONFORT, à la date du 28 février 2010, 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	50,42
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)**	3,51	243 845 (US)	3,54
BTP CAPITAL INVESTISSEMENT****	68 000	0,98	68 000	0,99
Public & divers	2 995 218	43,17	2 995 218	43,44
Autodétention	43 226	0,62		0,00
TOTAL	6 937 593	100,00	6 894 367	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 baisse, le 11 janvier 2010, le seuil de 5 % des droits de vote de la société MAISONS FRANCE CONFORT et détenir 242.172 actions représentant autant de droits de vote, soit 3,49 % 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	31/12/2007		31/12/2008		31/12/2009	
	Actions	Droits de vote	Actions	Droits de vote	Actions	Droits de vote
MFC PROU-INVESTISSEMENTS	50,10%	50,57%	50,10%	50,45%	50,10%	50,42%
Patrick VANDROMME	1,61%	1,62%	1,61%	1,62%	1,61%	1,62%
Pascal VANDROMME	0,72% (NP)*	0,72% (NP)*	0,03% (NP)*	0,03% (NP)*	0,03% (NP)*	0,03% (NP)*
Aline VANDROMME	3,49% (NP)	3,52% (NP)	3,49% (NP)	3,51% (NP)	3,49% (NP)	3,51% (NP)
Jean VANDROMME	4,21% (US)**	4,25% (US)**	3,51% (US)**	3,54% (US)**	3,51% (US)**	3,54% (US)**
BTP CAPITAL INVESTISSEMENT	0,98%	0,99%	0,98%	0,99%	0,98%	0,99%
Public & divers	42,18%	42,57%	43,10%	43,40%	43,17%	43,44%
Autodétention	0,93%	0,00%	0,70%	0,00%	0,62%	0,00%
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

* NP = nue-propriété ** US = usufruit

2.3. Pactes et conventions d'actionnaires

Certains actionnaires de la société MAISONS FRANCE CONFORT ont signé en date des 19 novembre et 21 décembre 2009, un pacte d'actionnaires contenant engagement collectif de conservation de titres conformément à l'article 787 b du Code Général des Impôts, aux termes duquel ils se sont engagés à conserver collectivement 3.475.804 actions représentant ainsi 50,10 % des droits financiers et 50,56 % des droits de vote (en référence à la dernière publication précédant la signature du pacte).

Cet engagement collectif est conclu pour une durée de 24 mois à compter de son enregistrement auprès de la Recette des impôts des Entreprises d'Alençon, survenu le 28 décembre 2009. Il sera ensuite prorogé tacitement d'année en année.

Cet engagement collectif de conservation des titres a été signé par :

- Monsieur Patrick VANDROMME, en sa qualité de Président Directeur Général,
- Monsieur Philippe VANDROMME, en sa qualité de Directeur Général Délégué,
- Messieurs Eric et Loïc VANDROMME
- Monsieur Antoine et Mademoiselle Julie VANDROMME,
- Et la société MFC Prou Investissements.

2.4. Marché du titre

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

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

	Nombre de titres échangés	Cours Extrêmes (€)		Capitaux échangés (€)
		Plus hauts	Plus bas	
Années				
2000	217 647	5,50	3,86	1 055 575
2001	525 627	5,80	3,60	2 588 222
2002	972 747	7,33	4,17	5 577 995
2003	1 150 704	11,76	4,50	9 710 222
2004	3 063 141	23,26	9,95	48 917 433
2005	2 839 369	47,25	22,40	96 734 060
2006	2 261 867	63,00	42,50	117 851 594
2007	2 615 615	69,64	42,64	158 139 228
2008	2 021 536	46,91	11,61	56 191 370
2009	1 717 440	30,00	11,41	38 267 106
Mois				
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
04 - 2009	209 928	22,89	17,30	4 084 014
05 - 2009	142 625	22,79	19,41	3 096 540
06 - 2009	108 606	22,00	19,20	2 289 490
07 - 2009	140 054	24,41	20,25	3 196 776
08 - 2009	148 572	28,00	23,01	3 806 359
09 - 2009	213 242	30,00	23,93	5 835 779
10 - 2009	134 630	27,11	22,70	3 442 335
11 - 2009	212 175	25,83	22,70	5 189 416
12 - 2009	154 693	25,40	23,70	3 733 275
01 - 2010	176 263	27,91	24,76	4 650 533
02 - 2010	172 046	29,57	26,02	4 690 477
03 - 2010	233 296	34,00	27,40	7 329 245

2.5. Dividendes sur 5 ans

Exercice clos le	Montant net total distribué (€)	Dividende net	Avoir fiscal
31 décembre 2009	5 688 826,26 ⁽¹⁾	0,82	
31 décembre 2008	4 162 555,80	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	

(1) Dividende proposé à l'Assemblée Générale du 28 mai 2010

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 2010

3.1. Résolutions en matière ordinaire

Première résolution - Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2009

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des rapports du Conseil d'Administration, du Président du Conseil et des commissaires aux comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2009, approuve, tels qu'ils ont été présentés, les comptes annuels arrêtés à cette date se soldant par un bénéfice de 16 901 203,93 euros.

L'Assemblée Générale approuve spécialement le montant global, s'élevant à 5 857 euros, des dépenses et charges visées au 4 de l'article 39 du Code Général des Impôts, ainsi que l'impôt correspondant.

Seconde résolution - Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2009

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des rapports du Conseil d'Administration, du Président du Conseil et des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés au 31 décembre 2009, approuve ces comptes tels qu'ils ont été présentés se soldant par un bénéfice (part du groupe) de 11 468 317 euros.

Troisième résolution - Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés et approbation de ces conventions

Statuant sur le rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés qui lui a été présenté, l'Assemblée Générale approuve les conventions nouvelles qui y sont mentionnées.

Quatrième résolution - Affectation du résultat de l'exercice et fixation du dividende

L'Assemblée Générale, sur proposition du Conseil d'Administration, décide de procéder à l'affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2009 suivante :

Origine :

Bénéfice de l'exercice	16 900 288,93 €
Report à nouveau	2 099 046,32 €

Affectation :

Aux actionnaires, à titre de dividende	5 688 826,26 €
A la réserve ordinaire	11 000 000,00 €
Au report à nouveau	2 310 508,99 €

<u>Totaux</u>	<u>18 999 335,25 €</u>	<u>18 999 335,25 €</u>
----------------------	-------------------------------	-------------------------------

L'Assemblée Générale constate que le dividende global brut revenant à chaque action est fixé à 0,82 euros, l'intégralité du montant ainsi distribué est éligible à la réfaction de 40 % mentionnée à l'article 158-3-2° du Code Général des Impôts.

Le détachement du dividende interviendra le 4 juin 2010.

Le paiement des dividendes sera effectué le 10 juin 2010.

Il est précisé qu'au cas où, lors de la date de détachement du coupon, la société détiendrait certaines de ses propres actions, les sommes correspondant aux dividendes non versés à raison de ces actions seraient affectées au report à nouveau.

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code Général des Impôts, l'Assemblée constate qu'il lui a été rappelé qu'au titre des trois derniers exercices les distributions de dividendes et revenus ont été les suivantes :

Au titre de l'exercice	Revenus éligibles à la réfaction pour les personnes		Revenus non éligibles à la réfaction
	Dividendes	Autres revenus	
2006	8 116 983,81 € (1,17 € par action)	Néant	Néant
2007	9 435 126,48 € (1,36 € par action)	Néant	Néant
2008	4 162 555,80 € (0,60 € par action)	Néant	Néant

Cinquième résolution - Renouveau de Monsieur Philippe VANDROMME en qualité d'administrateur

L'Assemblée Générale, sur proposition du Conseil d'Administration, décide de renouveler Monsieur Philippe VANDROMME demeurant 139 route de Saint Germain à Neauphle le Château (78640) en qualité d'administrateur, pour une durée de six années, venant à expiration à l'issue de l'Assemblée tenue dans l'année 2016 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

Sixième résolution - Autorisation à donner au Conseil d'Administration à l'effet de faire racheter par la société ses propres actions dans le cadre du dispositif de l'article L. 225-209 du Code de commerce

L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration [, autorise ce dernier, pour une période de dix-huit mois, conformément aux articles L. 225-209 et suivants du Code de commerce, à procéder à l'achat, en une ou plusieurs fois aux époques qu'il déterminera, d'actions de la société dans la limite de 10 % du nombre d'actions composant le capital social, le cas échéant ajusté afin de tenir compte des éventuelles opérations d'augmentation ou de réduction de capital pouvant intervenir pendant la durée du programme.

Cette autorisation met fin à l'autorisation donnée au Conseil d'Administration par l'Assemblée Générale ordinaire du 28 mai 2009.

Les acquisitions pourront être effectuées en vue :

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

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

Ces opérations pourront notamment être effectuées en période d'offre publique dans le respect de l'article 232-15 du règlement général de l'AMF si, d'une part, l'offre est réglée intégralement en numéraire et, d'autre part, les opérations de rachat sont réalisées dans le cadre de la poursuite de l'exécution du programme en cours et qu'elles ne sont pas susceptibles de faire échouer l'offre.

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

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

Le prix maximum d'achat est fixé à 80 euros par action. En cas d'opération sur le capital, notamment de division ou de regroupement des actions ou d'attribution gratuite d'actions, le montant sus-indiqué sera ajusté dans les mêmes proportions (coefficient multiplicateur égal au rapport entre le nombre d'actions composant le capital avant l'opération et le nombre d'actions après l'opération).

Le montant maximal de l'opération est ainsi fixé à 55.500.720 euros.

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

3.1. Résolutions à caractère extraordinaire

Septième résolution - Autorisation à donner au Conseil d'Administration en vue d'annuler les actions rachetées par la société dans le cadre du dispositif de l'article L. 225-209 du Code de commerce

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

- 1°) Donne au Conseil d'Administration l'autorisation d'annuler, sur ses seules décisions, en une ou plusieurs fois, dans la limite de 10 % du capital calculé au jour de la décision d'annulation, déduction faite des éventuelles actions annulées au cours des 24 derniers mois précédents, les actions que la société détient ou pourra détenir par suite des rachats réalisés dans le cadre de l'article L. 225-209 du Code de commerce ainsi que de réduire le capital social à due concurrence conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur,
- 2°) Fixe à vingt-quatre mois à compter de la présente Assemblée, soit jusqu'au 28 mai 2012, la durée de validité de la présente autorisation,
- 3°) Donne tous pouvoirs au Conseil d'Administration pour réaliser les opérations nécessaires à de telles annulations et aux réductions corrélatives du capital social, modifier en conséquence les statuts de la société et accomplir toutes les formalités requises.

Huitième résolution - Délégation de compétence à donner au Conseil d'Administration pour augmenter le capital par incorporation de réserves, bénéfices et/ou primes

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration, et conformément aux dispositions des articles L. 225-129-2 et L. 225-130 du Code de commerce :

- 1) délègue au Conseil d'Administration, sa compétence à l'effet de décider d'augmenter le capital social, en une ou plusieurs fois, aux époques et selon les modalités qu'il déterminera, par incorporation au capital de réserves, bénéfices, primes ou autres sommes dont la capitalisation serait admise, par l'émission et l'attribution gratuite d'actions ou par l'élévation du nominal des actions ordinaires existantes, ou de la combinaison de ces deux modalités,
- 2) décide qu'en cas d'usage par le Conseil d'Administration de la présente délégation, conformément aux dispositions de l'article L. 225-130 du Code de commerce, en cas d'augmentation de capital sous forme d'attribution gratuite d'actions, les droits formant rompus ne seront pas négociables, ni cessibles et que les titres de capital correspondants seront vendus ; les sommes provenant de la vente seront allouées aux titulaires des droits dans le délai prévu par la réglementation,
- 3) fixe à vingt-six mois la durée de validité de la présente délégation, décomptée à compter du jour de la présente Assemblée,
- 4) décide que le montant d'augmentation de capital résultant des émissions réalisées au titre de la présente résolution ne devra pas excéder le montant nominal de 312.500 euros, compte non tenu du montant nécessaire pour préserver, conformément à la loi, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant droit à des actions.

Ce plafond est indépendant de l'ensemble des plafonds prévus par les autres résolutions de la présente Assemblée,

- 5) confère au Conseil d'Administration tous pouvoirs à l'effet de mettre en œuvre la présente résolution, et, généralement, de prendre toutes mesures et effectuer toutes les formalités requises pour la bonne fin de chaque augmentation de capital, en constater la réalisation et procéder à la modification corrélative des statuts,
- 6) prend acte que la présente délégation prive d'effet, à compter de ce jour, à hauteur, le cas échéant, de la partie non utilisée, toute délégation antérieure ayant le même objet.

Neuvième résolution - Délégation de compétence à donner au Conseil d'Administration pour augmenter le capital par émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital avec maintien du droit préférentiel de souscription

L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration et conformément aux dispositions du Code de commerce et, notamment, de son article L. 225-129-2 :

- 1) délègue au Conseil d'Administration sa compétence pour procéder à l'augmentation du capital, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera par émission, soit en euros, soit en monnaies étrangères ou en toute autre unité de compte établie par référence à un ensemble de monnaies, d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme, à tout moment ou à date fixe, à des actions ordinaires de la société ou, conformément à l'article L. 228-93 du Code de commerce, de toute société qui possède directement ou indirectement plus de la moitié de son capital ou dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital, que ce soit, par souscription, conversion, échange, remboursement, présentation d'un bon ou de toute autre manière,
- 2) fixe à vingt-six mois la durée de validité de la présente délégation, décomptée à compter du jour de la présente Assemblée,

- 3) décide de fixer, ainsi qu'il suit, les limites des montants des émissions autorisées en cas d'usage par le Conseil d'Administration de la présente délégation de compétence :

Le montant nominal global des actions susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à 312.500 euros.

Le plafond ainsi arrêté n'inclut pas la valeur nominale globale des actions supplémentaires à émettre éventuellement pour préserver, conformément à la loi, les droits des titulaires des valeurs mobilières donnant accès au capital. Il est indépendant de l'ensemble des plafonds prévus par les autres résolutions de la présente Assemblée.

Le montant nominal des valeurs mobilières représentatives de créances sur la société pouvant être émises ne pourra être supérieur à 312.500 euros.

- 4) en cas d'usage par le Conseil d'Administration de la présente délégation de compétence dans le cadre des émissions visées au 1) ci-dessus :

a/ décide que la ou les émissions seront réservées par préférence aux actionnaires qui pourront souscrire à titre irréductible,

b/ décide que si les souscriptions à titre irréductible, et le cas échéant à titre réductible, n'ont pas absorbé la totalité de l'émission, le Conseil d'Administration pourra utiliser les facultés suivantes :

- limiter le montant de l'émission au montant des souscriptions,
- répartir librement tout ou partie des titres non souscrits,
- offrir au public tout ou partie des titres non souscrits,

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

- 6) prend acte que la présente délégation prive d'effet toute délégation antérieure ayant le même objet.

Dixième résolution - Délégation de compétence à donner au Conseil d'Administration pour augmenter le capital avec suppression de droit préférentiel de souscription

L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des Commissaires aux Comptes et conformément aux dispositions du Code de Commerce et notamment son article L 225-136 :

1. délègue au Conseil d'Administration sa compétence à l'effet de procéder à l'augmentation du capital, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, sur le marché français et/ou international, par une offre au public, par émission soit en euros, soit en monnaies étrangères ou en toute autre unité de compte établie par référence à un ensemble de monnaies, d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme, à tout moment ou à date fixe, à des actions ordinaires de la société que ce soit par souscription, conversion, échange, remboursement, présentation d'un bon ou de toute autre manière, étant précisé que ces titres pourront être émis à l'effet de rémunérer des titres qui seraient apportés à la société dans le cadre d'une offre publique d'échange sur titres répondant aux conditions fixées par l'article L. 225-148 du Code de commerce.

Conformément à l'article L. 228-93 du Code de commerce, les valeurs mobilières à émettre pourront donner accès à des actions ordinaires de toute société qui possède directement ou indirectement plus de la moitié de son capital ou dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital,

2. fixe à vingt-six mois la durée de validité de la présente délégation, décomptée à compter du jour de la présente Assemblée,
3. le montant nominal global des actions ordinaires susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à 312 500 euros et ne pourra par conséquent porter le capital à un montant supérieur à 1 562 500 €.
4. décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux titres faisant l'objet de la présente résolution, en laissant toutefois au Conseil d'Administration la faculté de conférer aux actionnaires un droit de priorité, conformément à la loi,
5. décide que la somme revenant, ou devant revenir, à la société pour chacune des actions ordinaires émises dans le cadre de la présente délégation de compétence, après prise en compte, en cas d'émission de bons autonomes de souscription d'actions, du prix d'émission desdits bons, sera au moins égale au minimum requis par les dispositions légales et réglementaires applicables au moment où le Conseil d'Administration mettra en œuvre la délégation,

6. décide, en cas d'émission de titres appelés à rémunérer des titres apportés dans le cadre d'une offre publique d'échange, que le Conseil d'Administration disposera, dans les conditions fixées à l'article L. 225-148 du Code de commerce et dans les limites fixées ci-dessus, des pouvoirs nécessaires pour arrêter la liste des titres apportés à l'échange, fixer les conditions d'émission, la parité d'échange ainsi que, le cas échéant, le montant de la soulte en espèces à verser, et déterminer les modalités d'émission,
7. décide que le Conseil d'Administration disposera, dans les limites fixées ci-dessus, des pouvoirs nécessaires notamment pour fixer les conditions de la ou des émissions, constater la réalisation des augmentations de capital qui en résultent, procéder à la modification corrélative des statuts, imputer, à sa seule initiative, les frais des augmentations de capital sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation et, plus généralement, faire le nécessaire en pareille matière,
8. prend acte que la présente délégation prive d'effet toute délégation antérieure ayant le même objet.

Onzième résolution – Autorisation d'augmenter le montant des émissions en cas de demandes excédentaires

Pour chacune des émissions décidées en application des huitième et neuvième résolutions, le nombre de titres à émettre pourra être augmenté dans les conditions prévues par l'article L 225-135-1 du Code de commerce et dans la limite des plafonds fixés par l'Assemblée, lorsque le Conseil d'Administration constate une demande excédentaire.

Douzième résolution - Délégation de compétence à donner au Conseil d'Administration pour augmenter le capital par émission d'actions réservées aux adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise en application des articles L 3332-18 et suivants du Code du travail

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes, statuant en application des articles L. 225-129-6 et L. 225-138-1 du Code de commerce et L. 3332-18 et suivants du Code du travail :

- 1/ autorise le Conseil d'Administration, s'il le juge opportun, sur ses seules décisions, à augmenter le capital social en une ou plusieurs fois par l'émission d'actions ordinaires de numéraire et, le cas échéant, par l'attribution gratuite d'actions ordinaires ou d'autres titres donnant accès au capital, réservées aux salariés et dirigeants de la société (et de sociétés qui lui sont liées au sens de l'article L. 225-180 du Code de commerce) adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise,
- 2/ supprime en faveur de ces personnes le droit préférentiel de souscription aux actions qui pourront être émises en vertu de la présente 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 des articles L. 3332-25 et L. 3332-26 du Code du travail est supérieure ou égale à dix ans, à la moyenne des premiers cours cotés de l'action lors des 20 séances de bourse précédant la décision du Conseil d'Administration relative à l'augmentation de capital et à l'émission d'actions correspondante, ni supérieur à cette moyenne.

Le Conseil d'Administration pourra ou non mettre en œuvre la présente autorisation, prendre toutes mesures et procéder à toutes formalités nécessaires.

Treizième résolution – Modification de l'article 5 des statuts relatif à la durée de la société

L'assemblée générale, prenant acte de l'erreur de rédaction des statuts, décide de rectifier l'article 5 des statuts qui sera désormais ainsi libellé :

« ARTICLE 5 – DUREE »

La Société a une durée qui prendra fin le 1er mai 2068 sauf dissolution anticipée ou prorogation. »

Quatorzième résolution – Pouvoirs pour les formalités

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

4. RESPONSABLES DE L'INFORMATION

4.1. Information et relations investisseurs

MAISONS FRANCE CONFORT

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

Jean-Christophe GODET
Directeur Administratif et Financier
Tél. : 02 33 80 66 61
Fax : 02 33 29 83 47
E-mail : 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.groupe-mfc.com>

4.2. Agenda de communication pour l'année 2010

Evènement	Date
Assemblée Générale Annuelle	28 mai 2010 à 10h30
Mise en paiement du dividende 2009	10 juin 2010
Chiffre d'affaires du 1er semestre 2010	9 août 2010 *
Résultats semestriels 2010	15 septembre 2010 *
Réunion SFAF semestrielle	16 septembre 2010 à 10h00
Chiffre d'affaires du 3ème trimestre 2010	9 novembre 2010 *
Chiffre d'affaires annuel 2010	10 février 2011 *
Résultats annuels 2010	28 mars 2011 *
Réunion SFAF annuelle	29 mars 2011 à 10h00

* 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 2008 et le rapport des commissaires aux comptes y afférent, en pages 61 à 92 du document de référence déposé auprès de l'AMF le 26 mai 2009 sous le numéro D.09-0452.

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.

RESPONSABLE DU DOCUMENT DE REFERENCE

6

1. RESPONSABLE DU DOCUMENT DE REFERENCE

Monsieur Patrick VANDROMME

Président du Conseil d'Administration et Directeur Général de MAISONS FRANCE CONFORT

2. ATTESTATION DU RESPONSABLE DU DOCUMENT DE REFERENCE

J'atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent document de référence sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport de gestion ci-joint présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées.

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

Fait à Alençon, le 26 mai 2010

Patrick VANDROMME
Président du Conseil d'Administration et Directeur Général

TABLEAU DE CONCORDANCE DU DOCUMENT DE REFERENCE

7

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

	Pages		Pages
1 Personnes responsables	102	15 Rémunérations et avantages	
2 Contrôleurs légaux des comptes	51	15.1 Montant de la rémunération versée et avantages en nature	43
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	88
3.1 Informations historiques	5 & 10		
3.2 Informations intermédiaires	NA	16 Fonctionnement des organes d'administration et de direction	
4 Facteurs de risque	56 à 58	16.1 Date d'expiration des mandats actuels	42
5 Informations concernant l'émetteur		16.2 Contrats de service liant les membres des organes d'administration	44
5.1 Histoire et évolution de la société	5 & 10	16.3 Informations sur le Comité d'Audit et le Comité des Rémunérations	44
5.2 Investissements	11	16.4 Gouvernement d'entreprise	49 à 59
6 Aperçu des activités		17 Salariés	
6.1 Principales activités	5 à 6	17.1 Nombre de salariés	38 & 87
6.2 Principaux marchés	13 à 18	17.2 Participations et stock-options	51
6.3 Evènements exceptionnels	NA	17.3 Accord prévoyant une participation	51
6.4 Dépendance éventuelle	NA	18 Principaux actionnaires	
6.5 Eléments fondateurs de toute déclaration de l'émetteur concernant sa position concurrentielle	22	18.1 Actionnaires détenant plus de 5 % du capital social et des droits de vote	40
7 Organigramme		18.2 Existence de droits de vote différents	94
7.1 Description sommaire	4	18.3 Contrôle de l'émetteur	4 & 95
7.2 Liste des filiales importantes	5,34,75	18.4 Accord connu de l'émetteur, dont la mise en œuvre pourrait, à une date ultérieure, entraîner un changement de son contrôle	NA
8 Propriétés immobilières, usines et équipements		19 Opérations avec des apparentés	88
8.1 Immobilisation corporelle importante, existante ou planifiée	8 & 11	20 Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de l'émetteur	
8.2 Question environnementale pouvant influencer l'utilisation des immobilisations corporelles	39	20.1 Informations financières historiques	60 à 90,102
9 Examen de la situation financière et du résultat		20.2 Informations financières pro forma	NA
9.1 Situation financière	10,11,32	20.3 Etats financiers	60 à 90
9.2 Résultat d'exploitation	10,11,32	20.4 Vérification des informations historiques annuelles	NA
10 Trésorerie et capitaux		20.5 Date des dernières informations financières	NA
10.1 Capitaux de l'émetteur	92	20.6 Informations financières intermédiaires et autres	NA
10.2 Source et montant des flux de trésorerie	63	20.7 Politique de distribution des dividendes	81
10.3 Conditions d'emprunt et structure financière	82	20.8 Procédures judiciaires et d'arbitrage	72
10.4 Informations concernant toute restriction à l'utilisation des capitaux, ayant influé sensiblement ou pouvant influencer sur les opérations de l'émetteur	NA	20.9 Changement significatif de la situation commerciale ou financière	NA
10.5 Sources de financement attendues	NA	21 Informations complémentaires	
11 Recherche et développement, brevets et licences	5,6,11,12	21.1 Capital social	93
12 Information sur les tendances	24 à 28	21.2 Acte constitutif et statuts	92 à 94
13 Prévisions ou estimations du bénéfice	NA	22 Contrats importants	NA
14 Organes d'administration, de direction et de surveillance, et direction générale		23 Informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêts	NA
14.1 Organes d'administration et de direction	42 & 50	24 Documents accessibles au public	102
14.2 Conflit d'intérêt au niveau des organes d'administration et de direction	NA	25 Informations sur les participations	4,34,75



2, route d'Ancinnes - BP 17
61001 Alençon Cedex
Tél. 02 33 80 66 66
Fax 02 33 29 83 47

mfc@maisons-france-confort.fr
Site commercial : www.maisons-france-confort.fr
Site financier : www.groupe-mfc.com