



RAPPORT FINANCIER 2008



SOMMAIRE

ATTESTATION DU RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL.....	2
RAPPORT DE GESTION	3
COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2008	23
COMPTES SOCIAUX MAISONS FRANCE CONFORT S.A. AU 31 DECEMBRE 2008.....	56
RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LE CONTROLE INTERNE ET SUR LA GOUVERNANCE D'ENTREPRISE	76
HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES	82
Liste des informations publiées ou rendues publiques depuis le 1er janvier 2008.....	84

ATTESTATION DU RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL

Après avoir pris toutes mesures raisonnables à cet effet, j'atteste que les informations contenues dans le présent rapport financier annuel 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 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 auxquelles elles sont confrontées.

Fait à Alençon,
Le 30 avril 2008

Patrick VANDROMME
Président du Conseil d'Administration

**RAPPORT DE GESTION SUR LES
COMPTES SOCIAUX ET CONSOLIDES**

SOMMAIRE DU RAPPORT DE GESTION

1. Rapport en matière ordinaire	5
1.1. Activité et résultat du groupe sur l'exercice écoulé	5
1.1.1. Faits marquants de l'exercice	5
1.1.2. Activité commerciale	6
1.1.3. Périmètre de consolidation	6
1.1.4. Analyse et commentaires sur les comptes consolidés de l'exercice 2008	6
1.1.5. Progrès réalisés et les difficultés rencontrées	9
1.1.6. Activité en matière de recherche et de développement	9
1.1.7. Evénements importants depuis la clôture	9
1.1.8. Evolutions et perspectives d'avenir	10
1.2. Activité des filiales	10
1.3. Activité propre de la société MAISONS FRANCE CONFORT S.A.	11
1.3.1. Analyse et commentaires sur les comptes sociaux de l'exercice 2008	11
1.3.2. Evolutions et perspectives d'avenir	13
1.3.3. Prises de participation de l'exercice	13
1.4. Facteurs de risques	13
1.5. Conséquences sociales de l'activité	13
1.5.1. L'effectif	13
1.5.2. Rémunérations	14
1.5.3. L'organisation du temps de travail	14
1.5.4. Les relations professionnelles	14
1.5.5. La formation professionnelle	14
1.5.6. Les œuvres sociales	14
1.5.7. L'importance de la sous-traitance	14
1.6. Conséquences environnementales de l'activité	14
1.7. Approbation et affectation du résultat	15
1.7.1. Approbation du résultat	15
1.7.2. Affectation du résultat	15
1.7.3. Paiement des dividendes	15
1.7.4. Distributions antérieures de dividendes	16
1.7.5. Les charges non déductibles fiscalement (CGI 39-4)	16
1.8. Capital de la société	16
1.8.1. Actionnariat de la société	16
1.8.2. Tableau récapitulatif des délégations en matière d'augmentation de capital en cours de validité	16
1.8.3. Eléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique (L. 225-100-3)	17
1.8.4. Actions d'autocontrôle	17
1.8.5. Actions auto-détenues dans le cadre d'un programme de rachat d'actions	17
1.9. Conseil d'administration et mandataires sociaux	17
1.9.1. Liste des mandats et fonctions exercés par les mandataires	17
1.9.2. Nominations, renouvellements	18
1.9.3. Jetons de présence	18
1.9.4. Rémunérations des mandataires	19
1.10. Politique en matière de gouvernement d'entreprise	19
1.10.1. Mode d'exercice de la direction générale	19
1.10.2. Description de la politique de gouvernement d'entreprise de la société	19
1.10.3. Description Administrateurs indépendants	19
1.10.4. Nombre d'actions devant être détenues par un	19
1.10.5. Nombre d'administrateurs élus par les salariés	19
1.10.6. Règlement intérieur du conseil	19
1.10.7. Activité des comités au cours de l'exercice écoulé	20
1.10.3. Opérations sur titres	20
1.11. Autorisation d'attribuer des options de souscription et/ou d'achat d'actions	20
1.12. Salariés	20
1.13. Conventions réglementées	20
1.14. Points divers : autorisation d'un programme de rachat d'actions par la société	20
2. Rapport sur l'ordre du jour en matière extraordinaire	21
2.1. Autorisation de réduction de capital (renouvellement)	21
2.2. Autorisation d'augmentation de capital (en cours)	21
2.3. Augmentation de capital réservée aux adhérents d'un PEE (renouvellement)	21
2.4. Autorisation de consentir des options (en cours)	21
2.5. Autorisation d'augmenter le capital social en vue de rémunérer des apports en nature (renouvellement)	21
2.6. Autorisation d'attribuer gratuitement des actions aux membres du personnel salarié (et/ou certains mandataires sociaux) (en cours)	21

Chers Actionnaires,

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

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

Ces documents ont été transmis au Comité d'Entreprise.

1. Rapport 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

Politique de croissance externe

Sur la première partie de l'année 2008, Maisons France Confort a mené 4 croissances externes qui sont venues parfaire sa présence nationale :

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

Poursuite du développement du Groupe dans le Nord

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

Finalisation des accords avec le Groupe Caisses d'Epargne

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

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

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

1.1.2. Activité commerciale

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

1.1.3. Périmètre de consolidation

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

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

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

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

Correction d'erreur

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

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

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

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

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

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

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

Changement de présentation

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

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

Résultats de l'exercice

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Les investissements commerciaux importants qui se sont poursuivis sur l'année 2008 dans le cadre de l'implantation du Groupe dans la région Nord Pas-de Calais et pour la continuité du lancement de Maisons Performances. Ils ont généré des charges commerciales supplémentaires qui n'ont pas encore été totalement compensées par la production compte tenu du décalage de 9 mois entre une prise de commande et le début des travaux. Ces investissements budgétés ont permis de réaliser les objectifs de vente fixés.

- Un accroissement des dépenses de publicité et la mise en place de nouveaux supports commerciaux (partenariats sites internet) nécessaire au maintien de notre activité commerciale dans une conjoncture difficile.

Dans cet environnement particulièrement difficile, Maisons France Confort est parvenu à maintenir une rentabilité tout à fait satisfaisante avec une marge opérationnelle de 5,6 %.

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

Structure financière du Groupe

Le bilan consolidé simplifié du Groupe se résume comme suit :

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

* retraité de la correction d'erreur

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nous vous demanderons d'approuver ces comptes.

1.1.5. Progrès réalisés et les difficultés rencontrées

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

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

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

1.1.6. Activité en matière de recherche et de développement

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

- de promouvoir le développement de notre nouveau produit « industrialisé » lancé au cours de l'exercice précédent.
- de développer la démarche qualité dans le but d'améliorer la satisfaction clients, de raccourcir les délais de chantiers et d'augmenter les marges
- de développer l'offre produits et plus particulièrement :
 - la gamme « maisons open »
 - la maison « performance »
 - le « pack services clients »
 - la maison « senior »
 - la maison locative
 - la maison « junior +»
 - la maison Bioclimatique

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

La maison à "énergie positive"

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

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

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

Partenariat avec EDF ENR

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

1.1.7. Evénements importants depuis la clôture

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

1.1.8. Evolutions et perspectives d'avenir

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

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

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

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

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

1.2. Activité des filiales

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

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

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

Dénomination <i>(Montants exprimés en K€)</i>	Forme	Détention %	Détention Lien	C.A. 2008		Résultat courant 2008		Résultat net 2008	Note
MAISONS DE L'AVENIR (MA)	S.A.S.	99,97%	Directe	18 803	-3,8%	4 075	1,1%	3 351	-6,9%
MAISONS DE L'AVENIR LOIRE ATLANTIQUE	S.A.S.	99,97%	Indirecte (100 % MA)	7 597	-8,9%	815	-23,8%	539	-25,4%
MAISONS DE L'AVENIR ILLE ET VILLAINE	S.A.S.	99,97%	Indirecte (100 % MA)	13 056	-21,7%	818	-50,5%	570	-47,4%
MAISONS DE L'AVENIR MORBIHAN	S.A.S.	99,97%	Indirecte (100 % MA)	9 853	-5,4%	873	-15,4%	574	-16,7%
MAISONS DE L'AVENIR VENDEE	S.A.S.	99,97%	Indirecte (100 % MA)	1 168	50,3%	18	-53,8%	11	-65,8%
OC RESIDENCES	S.A.S.	99,96%	Directe	29 673	-9,7%	3 028	-13,9%	2 005	-14,0%
OC RESIDENCES ETUDES	S.A.R.L.	99,96%	Indirecte (100 % OC Résidences)	517	> 100%	14	> 100%	9	> 100%
MAISONS BERVAL	S.A.S.	99,97%	Directe	12 373	-0,6%	1 958	11,0%	1 298	10,7%
GHPA	S.A.S.	100,00%	Directe	13 814	-9,1%	933	-9,0%	626	-8,6%
MJB	S.A.S.	100,00%	Directe	15 467	17,2%	2 225	13,0%	1 489	13,7%
MJB 18	S.A.S.	100,00%	Directe	5 309	17,0%	602	12,8%	400	12,7%

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

Dénomination <i>(Montants exprimés en K€)</i>	Forme	Détenition		C.A. 2008	Résultat courant 2008		Résultat net 2008		Note
		%	Lien						
MAISONS HORIZON	S.A.S.	100,00%	Directe	15 495	-16,9%	1 214	-29,2%	809	-29,0%
AZUR & CONSTRUCTION	S.A.S.	100,00%	Directe	10 502	-10,8%	1 232	-12,5%	778	-20,0%
CONSTR IDEALE	S.A.S.	100,00%	Directe	10 662	-11,1%	1 263	8,9%	849	11,7%
FONCIERE RESIDENCES	S.N.C.	100,00%	Directe (99 %) Indirecte (1 % MJB)	6 530	-49,0%	-608	< 100%	-616	< 100%
LE JARDIN DES ESCOURTINES	S.C.C.V.	99,00%	Indirecte (99 % FONCIERE)	0	-	27	-	27	- (1)
RESIDENCE KENNEDY	S.C.C.V.	50,00%	Indirecte (50 % FONCIERE)	0	-	0	-	0	- (1)
LA GENTILHOMMIERE	S.C.C.V.	50,00%	Indirecte (50 % FONCIERE)	788	84,4%	111	-30,0%	111	-30,0% (1)
PROPRIETE FAMILIALE	S.A.R.L.	29,95%	Indirecte (29,95 % FONCIERE)	4 577	23,2%	495	> 100%	278	> 100%
GEPHIMO	S.A.R.L.	49,80%	Directe	1 799	2,7%	53	-70,6%	26	-77,9%
MCA	S.A.S.	75,00%	Directe	31 520	-24,0%	3 383	-29,5%	2 426	-4,0%
MAISONS CHARENTE ATLANTIQUE	S.A.S.	75,00%	Indirecte (100 % MCA)	6 119	-6,6%	516	-11,1%	292	> 100%
MAISONS DE LA COTE ATLANTIQUE 40	S.A.S.	75,00%	Indirecte (100 % MCA)	2 885	> 100%	-64	-90,0%	2	< 100%
MAISONS DE LA COTE ATLANTIQUE 24	S.A.S.	75,00%	Indirecte (100 % MCA)	9 060	878,8%	1 202	> 100%	573	> 100%
BATISOFT	S.A.R.L.	75,00%	Indirecte (100 % MCA)	3 657	-3,4%	148	> 100%	94	> 100%
MILLOT SAS	S.A.S.	100,00%	Directe	12 589	14,5%	1 314	22,6%	874	20,7%
BATIMO	S.A.R.L.	100,00%	Indirecte (100 % MILLOT)	2 234	46,8%	5	-29,9%	3	-28,2%
PCA MAISONS	S.A.S.	100,00%	Directe	6 366	5,6%	554	-31,0%	335	-67,1%
MOREL CONST.	S.A.S.	100,00%	Directe	12 390	-18,9%	711	-31,1%	372	-38,2%
CTMI	S.A.S.	100,00%	Directe	4 716	-26,5%	11	-97,6%	1	-99,7%
MAISON EVOLUTION 77	S.A.S.	100,00%	Directe	7 038	-4,2%	510	> 100%	341	> 100%
LES BASTIDES	S.A.S.	100,00%	Directe	4 954	15,2%	424	1,8%	231	-16,4%
LOISON JAMBERT	S.A.S.	100,00%	Directe	732	67,4%	16	-93,9%	6	-98,5% (2)
MAISONS B. JAMBERT	S.A.S.	70,00%	Indirecte (70 % LOISON)	6 860	21,3%	794	8,6%	697	17,9% (3)
MARC JUNIOR 49	S.A.S.	70,00%	Indirecte	6 114	-11,4%	627	-27,5%	445	-24,0% (3)/(4)
MARC JUNIOR 72	S.A.S.	70,00%	Indirecte	2 297	> 100%	76	> 100%	65	> 100% (3)/(4)

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

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

1.3.1. Analyse et commentaires sur les comptes sociaux de l'exercice 2008

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

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

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

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

- Le retard de production lié à un décalage important des ouvertures de chantiers (cf. causes dans la partie analyse des comptes consolidés). Ce retard de production a impacté le résultat d'exploitation de l'ordre de 3 M€.

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

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

L'évolution du résultat financier se décompose comme suit :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Engagements hors bilan

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

1.3.2. Evolutions et perspectives d'avenir

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

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

1.3.3. Prises de participation de l'exercice

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

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

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

1.4. Facteurs de risques

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

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

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

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

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

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

1.5. Conséquences sociales de l'activité

1.5.1. L'effectif

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

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

Répartition Hommes / Femmes

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

1.5.2. Rémunérations

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

1.5.3. L'organisation du temps de travail

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

1.5.4. Les relations professionnelles

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

1.5.5. La formation professionnelle

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

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

1.5.6. Les œuvres sociales

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

1.5.7. L'importance de la sous-traitance

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

Montant des travaux sous-traités

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

1.6. Conséquences environnementales de l'activité

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

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

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

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

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

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

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

1.7. Approbation et affectation du résultat

1.7.1. Approbation du résultat

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

1.7.2. Affectation du résultat

L'affectation du résultat de notre société que nous vous proposons est conforme à la loi et à nos statuts. Nous vous proposons d'affecter le résultat de l'exercice qui s'élève à 15 519 642,22 € de la façon suivante :

Origine :

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

Affectation :

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

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

L'intégralité du montant ainsi distribué est éligible à la réfaction de 40 % mentionnée à l'article 158-3-2° du Code Général des Impôts pour les personnes remplissant les conditions prévues aux termes dudit article.

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

1.7.3. Paiement des dividendes

Ce dividende sera payable le 11 juin 2009.

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

1.7.4. Distributions antérieures de dividendes

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

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

1.7.5. Les charges non déductibles fiscalement (CGI 39-4)

Nous vous demanderons d'approuver le montant global des dépenses et charges visées par les articles 39-4 du Code Général des Impôts, soit la somme de 4 690 € et l'impôt correspondant, soit 1 563 €.

1.8. Capital de la société

1.8.1. Actionnariat de la société

Le capital social est divisé en 6.937.593 actions.

Nous vous signalons l'identité des personnes détenant directement ou indirectement au 31 décembre 2008, plus de 5 %, de 10%, de 15 %, de 20%, de 25 %, de 33,33 %, de 50%, de 66,66 %, de 90 % et de 95 % du capital social ou des droits de vote aux Assemblées Générales :

MFC PROU-INVESTISSEMENT	> 50 %
FIDELITY INTERNATIONAL LIMITED (FIL)	> 5 %
AMIRAL GESTION	> 5 %

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

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

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

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

- Il n'existe pas de restriction statutaire à l'exercice des droits de vote ;
- A la connaissance de la société, il n'existe pas de pactes et autres engagements signés entre actionnaires ;
- Il n'existe pas de titre comportant des droits de contrôle spéciaux ;
- Il n'existe pas de mécanismes de contrôle prévus dans un éventuel système d'actionnariat du personnel avec des droits de contrôle qui ne sont pas exercés par ce dernier ;
- Les règles de nomination et de révocation des membres du conseil d'administration sont les règles légales et statutaires prévues à l'article 13 décrites au paragraphe 7 ;
- En matière de pouvoirs du conseil d'administration, les délégations en cours sont décrites dans le présent rapport au paragraphe 12 (programme de rachat d'actions) et dans le tableau des délégations d'augmentation du capital ;
- La modification des statuts de notre société se fait conformément aux dispositions légales et réglementaires ;
- Il n'existe pas d'accords particuliers prévoyant des indemnités en cas de cessation des fonctions de membres du conseil d'administration.

1.8.4. Actions d'autocontrôle

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

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

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

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

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

- à l'acquisition en bourse de 189 727 actions au cours moyen de 22,60 € pour un montant total de 4 287,7 K€ hors frais de négociation,
- et à la cession en bourse de 194 034 actions au cours moyen de 22,09 €, pour un montant total de 4 286,2 K€, hors frais de négociation.

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

1.9. Conseil d'administration et mandataires sociaux

1.9.1. Liste des mandats et fonctions exercés par les mandataires

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

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

1.9.2. Nominations, renouvellements

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

1.9.3. Jetons de présence

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

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

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

1.9.4. Rémunérations des mandataires

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

Les montants sont exprimés en valeurs brutes.

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

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

1.10. Politique en matière de gouvernement d'entreprise

1.10.1. Mode d'exercice de la direction générale

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

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

1.10.2. Description de la politique de gouvernement d'entreprise de la société

La taille de l'entreprise et la structure de son capital très largement familial ont motivé une application limitée des règles préconisées en matière de gouvernement d'entreprise.

1.10.3. Description Administrateurs indépendants

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

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

1.10.4. Nombre d'actions devant être détenues par un

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

1.10.5. Nombre d'administrateurs élus par les salariés

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

1.10.6. Règlement intérieur du conseil

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

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

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

Pour satisfaire à l'obligation légale de mise en place d'un comité d'audit, le conseil, au cours de sa réunion du 17 novembre 2008, a décidé que le Conseil d'administration remplirait cette fonction, considérant que le conseil d'administration, dans sa composition actuelle comprend deux administrateurs indépendants.

1.10.3. Opérations sur titres

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

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

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

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

1.12. Salariés

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

1.13. Conventions réglementées

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

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

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

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

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

Nous vous proposons de conférer au Conseil d'Administration, pour une période de dix huit mois, les pouvoirs nécessaires pour procéder à l'achat, en une ou plusieurs fois aux époques qu'il déterminera, d'actions de la société dans la limite de 10 % du nombre d'actions composant le capital social.

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

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

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

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

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

Le montant maximal de l'opération est ainsi fixé à 18 731 493 €.

2. Rapport sur l'ordre du jour en 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. Autorisation d'augmentation de capital (en cours)

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

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

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

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

2.4. Autorisation de consentir des options (en cours)

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

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

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

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

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

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

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Résultat de la société MAISONS FRANCE CONFORT S.A. au cours des cinq derniers exercices

NATURE DES INDICATIONS	EXERCICE 2004	EXERCICE 2005	EXERCICE 2006	EXERCICE 2007	EXERCICE 2008
I - Capital en fin d'exercice					
Capital social	1 250 000	1 250 000	1 250 000	1 250 000	1 250 000
Nombre des actions ordinaires existantes	2 312 531	6 937 593	6 937 593	6 937 593	6 937 593
Nombre des actions à dividende prioritaire (sans droit de vote) existantes					
Nombre maximal d'actions futures à créer :					
. Par conversion d'obligations					
. Par exercice de droits de souscription					
II - Opérations et résultats de l'exercice					
Chiffre d'affaires hors taxes	153 684 394	181 306 556	200 715 854	230 413 001	227 006 921
Résultat avant impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	13 697 577	10 069 641	16 603 868	28 469 788	18 602 274
Impôts sur les bénéfices	1 788 432	-177 244	3 152 200	4 202 735	335 304
Participation des salariés due au titre de l'exercice	367 467	0	891 939	1 149 447	0
Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	10 250 550	11 230 507	11 416 735	20 686 562	15 519 645
Résultat distribué	4 046 929	6 035 706	8 116 984	9 435 126	4 162 556
III - Résultats par action					
Résultat après impôts, participation des salariés mais avant dotations aux amortissements et provisions	4,99 €	1,48 €	1,81 €	3,33 €	2,63 €
Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	4,43 €	1,62 €	1,65 €	2,98 €	2,24 €
Dividende attribué à chaque action (a)	1,75 €	0,87 €	1,17 €	1,36 €	0,60 €
IV - Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	355	442	525	587	647
Montant de la masse salariale de l'exercice	8 308 574	9 365 861	16 296 540	17 295 573	19 273 943
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, œuvres sociales, etc.)	5 273 221	6 560 140	9 250 549	9 533 506	10 679 173

COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2008

SOMMAIRE DES COMPTES CONSOLIDES

1. COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2008	25
1.1. BILAN.....	25
1.2. COMPTE DE RESULTAT	26
1.3. TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE.....	27
1.4. TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES	28
2. NOTES ANNEXES AUX COMPTES CONSOLIDES	29
NOTE 1 FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE	29
NOTE 2 REGLES ET METHODES COMPTABLES	31
NOTE 3 INFORMATIONS RELATIVES AU PERIMETRE DE CONSOLIDATION.....	39
NOTE 4 NOTES SUR LE BILAN CONSOLIDE.....	41
NOTE 5 NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE	50
NOTE 6 AUTRES INFORMATIONS.....	52
3. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2008	54

1. COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2008

1.1. BILAN

ACTIFS (en K€)	<i>Annexe</i>	31/12/2008 Net	31/12/2007 retraité
Immobilisations incorporelles	<i>2.2.5 & 4.1</i>	1 958	1 978
Goodwill	<i>2.2.6 & 4.2</i>	37 110	33 638
Immobilisations corporelles	<i>2.2.7 & 4.3</i>	14 393	12 023
Participations entreprises associées	<i>2.2.2 & 4.4</i>	623	518
Autres actifs financiers	<i>2.2.4, 2.2.10 & 4.5</i>	810	778
Impôts différés	<i>2.2.16 & 4.6</i>	606	973
TOTAL ACTIFS NON COURANTS		55 501	49 908
Stocks et en-cours	<i>2.2.8 & 4.7</i>	24 138	21 169
Créances clients	<i>2.2.9, 2.2.10 & 4.8</i>	80 903	91 196
Créances diverses	<i>4.9</i>	25 196	23 242
Actifs d'impôts courants	<i>2.2.16</i>	2 903	971
Trésorerie et équivalent de trésorerie	<i>2.2.4 & 4.10</i>	77 790	69 636
TOTAL ACTIFS COURANTS		210 930	206 214
TOTAL DES ACTIFS		266 431	256 122

CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS (en K€)	<i>Annexe</i>	31/12/2008 Net	31/12/2007 Net
Capital	<i>2.2.11 & 4.11</i>	1 250	1 250
Primes et réserves	<i>2.2.11 & 4.11</i>	62 510	48 519
Résultat consolidé de l'exercice	<i>2.2.11 & 4.11</i>	18 991	23 188
Total capitaux propres part du groupe		82 751	72 957
Intérêts hors groupe dans les réserves	<i>2.2.11 & 4.11</i>	3	3
Intérêts hors groupe dans le résultat	<i>2.2.11 & 4.11</i>	3	2
Part des intérêts minoritaires dans les capitaux propres		5	5
TOTAL CAPITAUX PROPRES		82 757	72 962
Impôts différés passifs	<i>2.2.16 & 4.12</i>	28	44
Passifs financiers - part à plus d'un an	<i>4.13</i>	25 300	25 356
Provisions non courantes	<i>2.2.12 & 4.14</i>	157	103
TOTAL PASSIFS NON COURANTS		25 485	25 504
Provisions courantes	<i>2.2.12 & 4.15</i>	5 804	4 822
Passifs financiers à court-terme	<i>4.13</i>	21 860	16 152
Dettes sur contrats en cours	<i>2.2.13 & 4.16</i>	6 992	11 342
Fournisseurs et comptes rattachés	<i>4.17</i>	93 258	92 581
Passifs d'impôt courant	<i>2.2.16</i>	792	1 841
Autres dettes fiscales et sociales	<i>4.18</i>	27 608	30 278
Autres créiteurs courants	<i>4.19</i>	1 876	640
TOTAL PASSIFS COURANTS		158 190	157 656
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DES PASSIFS		266 431	256 122

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

1.2. COMPTE DE RESULTAT

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

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

1.3. TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE

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

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

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

1.4. TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

(En K€)	Capital	Réserves liées au capital	Titres auto-détenus	Réserv. et résultats conso.	Résultats enreg. direct. en capitaux propres	Total part du groupe	Mino-ritaires	Total
Capitaux propres au 31/12/2006 publiés précédemment	1 250	7 021	-327	50 817	0	58 761	13	58 774
Correction d'erreur au 31/12/06				-571		-571		-571
Capitaux propres au 31/12/2006 retraités	1 250	7 021	-327	50 246	0	58 190	13	58 203
Résultat de la période retraité				23 187		23 187	2	23 189
Résultat directement reconnu dans les capitaux propres					0	0		0
Charges et produits de la période				23 187		23 187	2	23 189
Opérations sur actions propres			-372			-372		-372
Dividendes				-8 048		-8 048	-2	-8 050
Variations de périmètre						0	-8	-8
Capitaux propres au 31/12/2007	1 250	7 021	-699	65 385	0	72 957	5	72 962
Résultat de la période				18 991		18 991	3	18 994
Résultat directement reconnu dans les capitaux propres					0	0		0
Charges et produits de la période				18 991		18 991	3	18 994
Opérations sur actions propres			151			151		151
Dividendes				-9 347		-9 347	-2	-9 350
Capitaux propres au 31/12/2008	1 250	7 021	-548	75 029	0	82 751	5	82 756

2. NOTES ANNEXES AUX COMPTES CONSOLIDES

NOTE 1 FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

1.1 Prises de participation de l'exercice

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

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

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

1.2 Correction d'erreur

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

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

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

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

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

IMPACTS SUR LE BILAN

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

IMPACTS SUR LE COMPTE DE RESULTAT

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

IMPACTS SUR LE TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE

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

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

1.3 Changement de présentation

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

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

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

NOTE 2 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 2008 comprennent la Société et ses filiales (l'ensemble désigné comme « le Groupe ») et la quote-part du Groupe dans les entreprises associées ou sous contrôle conjoint.

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

2.1.2 Déclaration de conformité

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

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

Les états financiers ont été arrêtés par le Conseil d'Administration du 25 mars 2009 et seront soumis pour approbation à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire du 28 mai 2009.

2.1.3 Base de préparation des états financiers

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

Ils sont préparés selon la convention du coût historique à l'exception de certains éléments notamment les actifs et passifs financiers qui sont évalués à la juste valeur (principalement les valeurs mobilières de placement). Les méthodes utilisées pour évaluer les justes valeurs sont examinées en note 2.2.4.

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

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

- l'évaluation des travaux en cours sur les contrats de construction (note 2.2.13) reposant sur la marge prévisionnelle et le degré d'avancement de chaque chantier,
- les provisions pour risques et charges (note 2.2.12) : elles sont constituées pour faire face à des sorties de ressources probables au profit de tiers, sans contrepartie pour le Groupe. Elles comprennent notamment des provisions pour litiges dont le montant est estimé en tenant compte des hypothèses de dénouement les plus probables ainsi que de provisions pour charge de SAV estimées en tenant compte d'un taux statistique déterminé chaque année à partir des éléments de référence SAV propres à chaque société du Groupe. Pour déterminer ces hypothèses, la Direction du Groupe s'appuie, si nécessaire, sur des évaluations réalisées par des experts externes.
- les tests de dépréciation des goodwill et autres éléments incorporels (note 4.1 & 4.2) : la valeur dans les comptes consolidés du Groupe des goodwill est revue annuellement conformément aux principes mentionnés dans la note 4.2. Ces tests de dépréciation sont notamment sensibles aux prévisions financières à 5 ans ainsi qu'au taux d'actualisation retenus pour l'estimation de la valeur d'utilité des UGT.
- Évaluation des provisions pour indemnités de fin de carrière (note 4.14) : le calcul de la provision pour indemnités de départ à la retraite est effectué en interne par le Groupe selon la méthode des unités de crédit projetées. Ce calcul est notamment sensible aux hypothèses de taux d'actualisation, de taux d'augmentation des salaires et au taux de rotation.

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

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

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

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

2.2 PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES

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

2.2.1 Evolution des règles et méthodes comptables

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

Le Groupe a adopté toutes les normes et interprétations nouvelles et révisées, publiées par l'IASB (International Accounting Standards Board) et par l'IFRIC (International Financial Reporting Interpretations Committee) et approuvées par l'Union Européenne, d'application obligatoire à ses opérations à compter du 1er janvier 2008.

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

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

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

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

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

Amendement IAS 32 et IAS 1	Instruments financiers remboursables par anticipation à la juste valeur et obligations liées à la liquidation	01/01/09	Sans incidence sur les comptes du Groupe
IFRIC 12	Concessions	01/01/08	Sans incidence sur les comptes du Groupe
IFRIC 15	Contrats de promotion immobilière	01/07/08	Sans incidence sur les comptes du Groupe
IFRIC 16	Couverture d'un investissement net dans une activité à l'étranger	01/10/08	Sans incidence sur les comptes du Groupe
IFRIC 17	Distribution en nature aux actionnaires	01/07/09	Sans incidence sur les comptes du Groupe
Premier projet annuel d'améliorations des IFRS		01/01/09	

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

2.2.2 Principes de consolidation

Filiales

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

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

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

Coentreprises

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

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

Entreprises associées

Les entreprises associées sont les participations dans lesquelles le Groupe exerce une influence notable, c'est-à-dire qu'il a le pouvoir de participer aux politiques financières et opérationnelles de l'entreprise sans en détenir le contrôle.

L'influence notable est présumée lorsque la société mère dispose, directement ou indirectement, d'une fraction au moins égale à 20 % des droits de vote de l'entité.

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

Transactions éliminées dans les états financiers consolidés

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

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

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

2.2.3 Monnaie étrangère

Transactions en monnaie étrangère

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

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

Etats financiers des activités à l'étranger

Le Groupe ne possède aucune activité à l'étranger.

2.2.4 Instruments financiers

Instruments financiers non dérivés

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

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

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

La trésorerie et les équivalents de trésorerie comprennent les fonds en caisse et les dépôts à vue. Les découverts bancaires remboursables à vue et qui font partie intégrante de la gestion de la trésorerie du Groupe constituent une composante de la trésorerie et des équivalents de trésorerie pour les besoins du tableau des flux de trésorerie.

La comptabilisation des produits et charges financiers est analysée en note 2.2.15.

Placements détenus jusqu'à leur échéance

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

Actifs financiers disponibles à la vente

Les placements du Groupe en titres de capitaux propres et en certains titres d'emprunts sont classés en tant qu'actifs disponibles à la vente. Après leur comptabilisation initiale, ils sont évalués à la juste valeur et toute variation en résultant est comptabilisée directement en capitaux propres, à l'exception du montant des pertes de valeur et, pour les éléments monétaires disponibles à la vente, des écarts de change. Lorsque ces placements sont décomptabilisés, le cumul des profits ou pertes comptabilisé en capitaux propres est transféré en résultat.

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

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

Autres

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

Instruments financiers dérivés

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

Instruments financiers composés

Le Groupe n'utilise aucun instrument financier composé.

Capital

Le Groupe n'utilise aucun instrument financier composé.

Actions ordinaires

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

Actions préférentielles

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

Rachat d'instruments de capitaux propres

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

2.2.5 Immobilisations incorporelles

Les incorporels acquis par le Groupe sont évalués à leur coût d'acquisition, diminué du cumul des amortissements et des éventuelles dépréciations.

Ils comprennent essentiellement les marques commerciales et droits assimilés, les droits au bail ainsi que les logiciels informatiques.

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

2.2.6 Goodwill

Les goodwill (y compris négatifs) résultent de l'acquisition de 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 2.2.13. Ces contrats figurent :

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

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

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

2.2.10 Dépréciation

Actifs financiers

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

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

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

Les pertes de valeur sont comptabilisées en résultat. S'agissant des actifs disponibles à la vente, toute perte cumulée qui avait été antérieurement comptabilisée en capitaux propres est transférée en résultat.

La perte de valeur est reprise si la reprise peut être objectivement liée à un événement survenant après la comptabilisation de la dépréciation. Pour les actifs financiers évalués au coût amorti et les actifs financiers disponibles à la vente qui représentent des titres d'emprunts, la reprise est comptabilisée en résultat.

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

Actifs non financiers

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

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

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

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

Calcul de la valeur recouvrable

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

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

Reprise de la perte de valeur

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

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

2.2.11 Capitaux propres consolidés

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

2.2.12 Provisions

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

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

Le groupe ne comptabilise pas de provision :

Pour garantie (décennale et trentenaire)

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

Les contrats multirisques souscrits prévoient :

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

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

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

Pour pertes à terminaison

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

Pour défaut de sous-traitants

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

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

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

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

2.2.13 Produits : reconnaissance du chiffre d'affaires

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

Contrats de construction

Lorsque le résultat d'un contrat de construction peut être estimé de façon fiable, les produits et les coûts du contrat sont comptabilisés dans le compte de résultat en fonction du degré d'avancement du contrat.

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

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

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

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

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

2.2.14 Paiements au titre de contrats de location

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

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

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

2.2.15 Produits et charges financiers

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

Le coût de l'endettement financier est constitué :

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

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

- des produits et charges d'intérêt relatifs à la trésorerie, aux équivalents de trésorerie et aux actifs financiers de gestion de trésorerie,
- des revenus provenant des équivalents de trésorerie et des actifs financiers de gestion de trésorerie,

- des produits et charges sur cessions et variations de la juste valeur des équivalents de trésorerie et des actifs financiers de gestion de trésorerie.

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

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

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

2.2.16 Impôt sur le résultat

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

- le montant estimé de l'impôt dû au titre du bénéfice imposable d'une période, déterminé en utilisant les taux d'impôt qui ont été adoptés ou quasi adoptés à la date de clôture,
- tout ajustement du montant de l'impôt exigible au titre des périodes précédentes.

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

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

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

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

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

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

2.2.17 Résultat net par action

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

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

2.2.18 Information sectorielle

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

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

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

NOTE 3 INFORMATIONS RELATIVES AU PERIMETRE DE CONSOLIDATION

3.1 Liste des sociétés consolidées au 31 décembre 2008

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	Chemin des Martinets - 44000 ORVAULT	444 593 172 00018	99,97	IG
Maisons de l'Avenir Ille et Vilaine	Construction	32b, rue de Rennes - 35510 CESSON SEVIGNE	487 606 626 00017	99,97	IG
Maisons de l'Avenir Morbihan	Construction	36, rue Jean Oberlé - 56000 VANNES	487 421 349 00019	99,97	IG
Maisons de l'Avenir Vendée	Construction	14, rue 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	56, rue Marcel Haegelen - 18000 BOURGES	451 406 854 00021	100,00	IG
Maisons Horizon	Construction	3bis, rue du Canal - 57950 MONTIGNY LES METZ	379 434 459 00044	100,00	IG
Maisons Millot	Construction	Arrenes - 23210 BENEVENT L'ABBAYE	329 693 279 00054	100,00	IG
Azur et construction	Construction	Rue Charles Dullin - 13500 MARTIGUES	395 037 187 00030	100,00	IG
Constructions Idéale Demeure	Construction	305, rue Giraudeau - 37000 TOURS	390 836 112 00024	100,00	IG
Maisons de la Côte Atlantique	Construction	110, av. du Peyrou - 33370 ARTIGUES PRES 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 Poiron - 85600 BOUFFERE	311 570 444 00159	100,00	IG
CTMI	Construction	78 Grand Rue - 68000 COLMAR	401 340 674 00035	100,00	IG
Maison Evolution 77	Construction	3 Chemin Rural - 77148 LAVAL EN BRIE	407 774 603 00044	100,00	IG
Les Bastides	Construction	189, Chemin des Tuilières - 06700 ST LAURENT DU VAR	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
Marc Junior	Construction	55 Boulevard Eugene Chaumin - 49000 ANGERS	404 490 070 00020	100,00 **	IG
Marc Junior 72	Construction	18 Boulevard du General de Gaulle - 49100 ANGERS	491 081 055 00015	100,00 **	IG
Loison Jambert	Holding	18 Boulevard du General de Gaulle - 49100 ANGERS	451 337 687 00011	100,00	IG
Bati Soft Aquitaine	Construction	110, av. du Peyrou - 33370 ARTIGUES PRES BORDEAUX	480 081 140 00018	100,00 *	IG
Batimo	Construction	Arrenes - 23210 BENEVENT L'ABBAYE	424 328 037 00017	100,00	IG
Agepro	Construction	78 Grand Rue - 68000 COLMAR	423 724 517 00010	100,00	IG
Foncière Résidences	Prom. Immob.	2, bvd de Strasbourg - 94130 NOGENT SUR MARNE	421 221 987 00017	100,00	IG
Morel Promotion	Prom. Immob.	18 Rue Gabriel Poiron - 85600 BOUFFERE	320 259 450 00049	100,00	IG
SCCV Le Jardin des Escourtines	Prom. Immob.	2, 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 Résidence KENNEDY	Prom. Immob.	29, rue des Montées - 45100 ORLEANS	453 009 532 00012	50,00	IP
S.A.R.L. Propriété Familiale	Prom. Immob.	3, rue des Archers - 91150 ETAMPES	308 277 789 00035	29,95	ME
S.A.R.L. GEPHIMO	Prom. Immob.	28, avenue de Chanzy - 95130 FRANCONVILLE	408 494 870 00012	49,80	ME

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

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

3.2 Nouvelles acquisitions sur l'exercice 2008

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

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

3.2.1 Acquisition des sociétés CTMI et Agepro

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

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

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

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

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

3.2.2 Acquisition de la société Maison Evolution 77

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

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

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

3.2.3 Acquisition de la société Les Bastides

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

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

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

3.2.4 Acquisition du Groupe Maisons Bernard Jambert

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

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

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

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

Flux de trésorerie sur actifs et passifs acquis

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

INCIDENCE DES INVESTISSEMENTS FINANCIERS SUR LES FLUX DE TRESORERIE

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

* Partie financée par emprunt : 10 550 K€

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

NOTE 4 NOTES SUR LE BILAN CONSOLIDE

4.1 Immobilisations incorporelles

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

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

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

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

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

4.2 Goodwill

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

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

Répartition du goodwill par unité génératrice de trésorerie (UGT)

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

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

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

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

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

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

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

Pour apprécier la valeur d'utilité, le Groupe procède à une actualisation des flux de trésorerie futurs déterminés selon la méthode DCF.

Ce calcul a été réalisé à la clôture des comptes de l'exercice 2008 sur la base de projections de flux de trésorerie sur une période de cinq ans issues des plans et budgets approuvés par le management en tenant compte, pour les 18 premiers mois, du carnet de commandes existant à fin décembre 2008.

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

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

Les cash-flows libres sont déterminés sur la base d'hypothèses raisonnables et documentées. Le Groupe a utilisé les prévisions établies en fin d'exercice du plan à cinq ans.

La valeur terminale est calculée à partir des flux de l'année 5 projetés à l'infini et actualisés.

Les tests de recouvrabilité des actifs sont effectués sur la base des UGT pour l'ensemble des actifs (actifs globaux). Ces actifs comprennent les écarts d'acquisitions et les actifs à durée de vie déterminée (actifs corporels et besoin en fonds de roulement net).

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

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

4.3 Immobilisations corporelles

Les mouvements de l'exercice relatifs à la valeur brute des immobilisations corporelles et des amortissements correspondants peuvent être résumés comme suit :

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

4.4 Participations dans les entreprises associées

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

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

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

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

4.5 Autres actifs financiers

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

4.6 Impôts différés

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

4.7 Stocks et en-cours

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

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

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

4.8 Créances clients

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

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

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

4.9 Créances diverses

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

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

4.10 Trésorerie et équivalent de trésorerie

Ce poste se décompose comme suit :

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

4.11 Capitaux propres consolidés

Au 31 décembre 2008, le capital social de MAISONS FRANCE CONFORT SA est constitué de 6 937 593 actions ordinaires, entièrement libérées d'une valeur nominale de 0.18 €.

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

Les variations relatives à ce poste ont été détaillées dans le tableau « variation des capitaux propres ».

Variations de capitaux propres liées aux transactions avec les actionnaires

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

(1) La réserve d'actions d'autocontrôle comprend le coût des actions de la société détenues par le Groupe.

Les variations constatées au cours de l'exercice proviennent des mouvements d'achats et de ventes dans le cadre de l'animation du cours.

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

Dividendes

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

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

* y compris dividendes versés sur actions propres

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

Gestion des capitaux propres

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

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

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

4.12 Impôts différés passif

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

4.13 Dette financière nette

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

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

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

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

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

4.14 Provisions non courantes

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

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

Le groupe externalise la gestion de ses indemnités de départ en retraite auprès d'une compagnie d'assurance. Cette gestion externe n'exonère pas le groupe de son obligation juridique ou implicite de payer. Les engagements ont fait l'objet d'une évaluation au 31/12/2008 selon la méthode rétrospective des unités de crédit projetées avec salaire de fin de carrière (conforme à la norme IAS 19) dont les caractéristiques sont les suivantes :

Principales hypothèses actuarielles

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.15 Provisions courantes

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

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

Les provisions courantes comprennent principalement :

Les provisions pour litiges

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

Les provisions dites de « Service Après Vente »

Ces provisions sont destinées à couvrir les coûts supplémentaires mis à la charge du Groupe durant une période d'environ 3 à 4 années après la réception du chantier. Cette provision est constituée sur la base du chiffre d'affaires multiplié par un taux statistique établi sur la base des charges de SAV constatées sur les exercices antérieurs. Ce taux statistique est déterminé chaque année à partir des éléments de référence SAV propres à chaque société du Groupe.

4.16 Dettes sur contrats en cours

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

4.17 Dettes fournisseurs et comptes rattachés

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

4.18 Dettes fiscales et sociales

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

Le poste "Etat - comptes de TVA" est principalement composé de la T.V.A. sur les soldes clients (payable selon le régime des encaissements). L'évolution de ce poste est donc directement liée la variation du poste d'actif.

4.19 Autres crédateurs courants

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

4.20 Echéances des créances et des dettes

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

NOTE 5 NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

5.1 Ventilation du chiffre d'affaires

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

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

5.2 Achats consommés

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

5.3 Charges de personnel

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

5.4 Impôts et taxes

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

5.5 Dotations aux provisions nettes

La formation de ce poste au cours de l'exercice est la suivante :

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

5.6 Résultat financier

Ce poste se décompose de la façon suivante :

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

5.7 Charge d'impôt sur les bénéfices

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

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

RATIONALISATION DU TAUX D'IMPOT

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

NOTE 6 AUTRES INFORMATIONS

6.1 Engagements hors bilan

Engagements donnés	Paiements dus par période			TOTAL
	A - 1 an	De 1 à 5 ans	A + 5 ans	
Cautions et garanties			260	260
Autres engagements	3 991	1 783		5 774
TOTAL	3 991	1 783	260	6 034

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

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

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

6.2 Effectifs moyens du groupe

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

6.3 Gestion du risque financier

Risque de taux

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

Risque de change

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

Risque de liquidité

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

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

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

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

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

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

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

Risque de crédit et de contrepartie

Les crédits bancaires contractés par le Groupe MAISONS FRANCE CONFORT ne comportent aucune clause de ratio financier ni d'exigibilité anticipée liée à la notation.

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

6.4 Informations sur les parties liées

Rémunérations des principaux dirigeants

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

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

Les dirigeants ne perçoivent aucune rémunération fondée sur des paiements en actions et il n'existe aucun contrat prévoyant des indemnités de rupture.

Transactions avec les autres parties liées

La seule transaction avec les autres parties liées concerne les frais de tenue de comptabilité facturés par MAISONS FRANCE CONFORT à la holding familiale « MFC PROU-INVESTISSEMENTS » pour un montant annuel de 1 000 Euros.

6.5 Evènements postérieurs à l'arrêté

NEANT

6.6 Honoraires commissaires aux comptes

K€	KPMG AUDIT				Deloitte / In Extenso				Autres			
	Montant (HT)		%		Montant (HT)		%		Montant (HT)		%	
	N	N-1	N	N-1	N	N-1	N	N-1	N	N-1	N	N-1
Audit												
- Commissariat aux comptes, certification, examens des comptes individuels et consolidés												
- Emetteur	48	57	26%	35%	48	57	26%	36%				
- Filiales intégrées globalement	130	99	70%	61%	130	98	71%	62%	12	7	100%	100%
- Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes												
							0%	0%				
- Emetteur	7	8	4%	5%	4	3	2%	2%				
- Filiales intégrées globalement	1		1%	0%	1		1%	0%				
Sous-total	186	163	100%	100%	183	157	100%	100%	12	7	100%	100%
Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement												
- Juridique, fiscal, social												
- Autres												
Sous-total	0	0	0%	0%	0	0	0%	0%	0	0	0%	0%
TOTAL	186	163	100%	100%	183	157	100%	100%	12	7	100%	100%

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

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2008 sur :

- le contrôle des comptes consolidés de la société Maisons France Confort S.A, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- la vérification spécifique prévue par la loi.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par votre conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

1 Opinion sur les comptes consolidés

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

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

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

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

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

2 Justification des appréciations

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

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

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

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

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

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

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

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

3 Vérification spécifique

Nous avons également procédé à la vérification spécifique prévue par la loi des informations relatives au groupe données dans le rapport de gestion.

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

Caen et Nantes, le 30 avril 2009,

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.

Deloitte et Associés

Thierry Lefèvre
Associé

Yves Gouhir
Associé

Eric Piou
Associé

COMPTES SOCIAUX MAISONS FRANCE CONFORT S.A.
AU 31 DECEMBRE 2008

SOMMAIRE DES COMPTES SOCIAUX

1. DOCUMENTS DE SYNTHÈSE.....	58
BILAN ACTIF	58
COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE (En liste).....	60
COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE (Suite)	61
2. NOTES ANNEXES AU COMPTES SOCIAUX.....	62
Note 1 – Immobilisations	63
Note 2 – Stocks	66
Note 3 – Créances	66
Note 4 – Trésorerie	67
Note 5 – Comptes de régularisation actif	68
Note 6 – Capitaux propres.....	68
Note 7 – Provisions pour risques et charges.....	68
Note 8 – Dettes	70
Note 9 – Comptes de régularisation passif.....	70
Note 10 – Produits financiers	70
Note 11 – Charges financières	71
Note 12 – Produits exceptionnels.....	71
Note 13 – Charges exceptionnelles	71
Note 14 – Impôt sur les bénéfices	71
Note 15 – Autres informations.....	72
3. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES SOCIAUX POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2008	74

1. DOCUMENTS DE SYNTHÈSE

BILAN ACTIF

		Annexe	Exercice N, clos le : 31/12/2008			31/12/2007	
			Brut 1	Amort. Provisions 2	Net 3	Net 4	
Capital souscrit non appelé		(I)					
ACTIF IMMOBILISE	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	Frais d'établissement					
		Frais de recherche de développement					
		Concessions, brevet et droits similaires		411 605	391 951	19 654	71 786
		Fonds commercial (1)		1 452 530	41 161	1 411 369	1 373 369
		Autres immobilisations incorporelles					
		Avances et acomptes					
	IMMOBILISATIONS CORPORELLES	Terrains		1 703 388	105 215	1 598 173	1 164 273
		Constructions		5 147 070	2 090 878	3 056 192	2 280 131
		Install. techniques, matériel et outillage industriel		597 182	453 004	144 178	120 506
		Autres immobilisations corporelles		3 599 120	2 459 846	1 139 274	1 299 430
		Immobilisations en cours		265 626		265 626	347 454
		Avances et acomptes					
	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)	Participations (méthode de mise en équivalence)					
		Autres participations		62 997 183	1 199 305	61 797 878	53 673 264
		Créances rattachées à des participations					
		Autres titres immobilisés					
		Prêts					
		Autres immobilisations financières		280 443		280 443	272 114
Total (II)			76 454 147	6 741 360	69 712 787	60 602 327	
ACTIF CIRCULANT	STOCKS	Matières premières, approvisionnements		1 426 025		1 426 025	509 500
		En-cours de production de biens		2 050		2 050	
		En-cours de production de services					
		Produits intermédiaires et finis					
		Marchandises					
	Avances et acomptes versés sur commandes						
	CREANCES	Clients et comptes rattachés (3)		144 420 638	1 297 534	143 123 104	159 913 840
		Autres créances (3)		36 848 108		36 848 108	34 215 578
		Capital souscrit et appelé, non versé					
	DIVERS	V.M.P. (dont actions propres...)		21 405 623		21 405 623	21 022 899
Disponibilités			3 447 214		3 447 214	3 492 880	
COMPTES DE REGULARISATION	Charges constatées d'avance		542 762		542 762	565 084	
	Total (III)			208 092 421	1 297 534	206 794 887	219 719 780
	Charges à répartir sur plusieurs exercices	(IV)					
	Primes de remboursement d'obligations	(V)					
	Ecart de conversion actif	(VI)					
Total général (I à VI)			284 546 568	8 038 894	276 507 674	280 322 107	

BILAN PASSIF

		Annexe	31/12/2008	31/12/2007
CAPITAUX PROPRES	Capital social ou individuel (1) (Dont versé : 1 250 000)		1 250 000	1 250 000
	Primes d'émission, de fusion, d'apport,...		6 751 723	6 751 723
	Ecart de réévaluation (2)			
	Réserve légale		125 000	125 000
	Réserves statutaires ou contractuelles			
	Réserves réglementées (3)	6		
	Autres réserves		37 000 000	27 551 910
	Report à nouveau		3 711 435	1 821 478
	RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)		15 519 645	20 686 562
	Subventions d'investissement			
Provisions réglementées				
	Total (I)		64 357 803	58 186 673
Autres fonds propres	Produit des émissions de titres participatifs			
	Avances conditionnées			
	Total (II)			
Provisions pour risques et charges	Provisions pour risques	7	3 240 737	2 391 068
	Provisions pour charges		39 491	115 487
	Total (III)		3 280 228	2 506 555
DETTES (4)	Emprunts obligataires convertibles			
	Autres emprunts obligataires			
	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (5)		24 193 436	19 968 690
	Emprunts et dettes financières divers		6 680 490	4 585 730
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	8	102 613 676	112 319 976
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés		44 970 347	46 300 436
	Dettes fiscales et sociales		29 034 045	35 090 612
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		606 332	1 233 855
	Autres dettes		756 096	38 180
Compte régul.	Produits constatés d'avance (4)	9	15 220	91 400
	Total (IV)		208 869 643	219 628 879
	Ecart de conversion passif (V)			
TOTAL GENERAL (I à V)			276 507 674	280 322 107
RENOIS	(1) Ecart de réévaluation incorporé au capital Réserve spéciale de réévaluation			
	(2) Dont Ecart de réévaluation libre Réserve de réévaluation (1976)			
	(3) Dont réserve spéciale des plus-values à long terme			
	(4) Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an		204 153 325	169 882 753
	(5) Dont concours bancaires courants, soldes créditeurs de banques et CCP		28 966	41 402

COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE (En liste)

				Annexe	31/12/2008	31/12/2007
Nombre de mois de la période					12	12
PRODUITS D'EXPLOITATION	PRODUITS D'EXPLOITATION	1-France	2-Exportation		Total	Total
	Ventes de marchandises					
	Production vendue biens	225 704 144			225 704 144	229 555 593
	services	1 302 777			1 302 777	857 407
	CHIFFRE D'AFFAIRES NET (14)	227 006 921			227 006 921	230 413 001
	Production stockée				2 050	
	Production immobilisée				131 860	175 959
	Subventions d'exploitation					
	Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges (9)				1 855 744	2 967 205
	Autres produits (1) (11)				12 751	207 340
Total des produits d'exploitation (2) (I)					229 009 326	233 763 505
CHARGES D'EXPLOITATION	Achat de marchandises (y compris de douane)					
	Variation de stocks (marchandises)					
	Achat de matières premières et autres approvisionnements (y compris droit douane)				46 198 892	44 603 102
	Variation de stocks (matières premières et approvisionnements)				-916 525	318 006
	Autres achats et charges externes (3) (6bis)				145 133 029	145 957 379
	Impôts, taxes et versements assimilés				1 992 720	1 876 655
	Salaires et traitements				19 273 943	17 295 573
	Charges sociales (10)				10 679 173	9 533 506
	Dotations aux amortissements sur immobilisations				773 702	671 798
	Dotations aux provisions sur immobilisations					
	Dotations aux provisions sur actif circulant				389 838	440 093
	Dotations aux provisions pour risques et charges				2 141 284	1 319 153
	Autres charges (12)				-27 197	408 262
Total des charges d'exploitation (III)					225 638 857	222 423 526
RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)					3 370 470	11 339 979
Opérat. En commun	Bénéfice attribué ou perte transférée (III)					
	Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)					
PRODUITS FINANCIERS	Produits financiers de participations (5)				13 581 866	14 118 284
	Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (5)					
	Autres intérêts et produits assimilés (5)				2 035 218	1 937 496
	Reprises sur provisions et transferts de charges					
	Différences positives de change					
	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement					
Total des produits financiers (V)				10	15 617 084	16 055 780
CHARGES FINANCIERES	Dotations financières aux amortissements et provisions				1 199 305	
	Intérêts et charges assimilées (6)				1 601 281	921 031
	Différences négatives de change				40	
	Charges nettes sur cession de valeurs mobilières de placement					
Total des charges financières (VI)				11	2 800 626	921 031
2- RESULTAT FINANCIER (V-VI)					12 816 458	15 134 749
3- RESULTAT COURANT AVANT IMPÔT (I-II+III-IV+V-VI)					16 186 928	26 474 728

COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE (Suite)

		Annexe	31/12/2008	31/12/2007
PRODUITS EXCEPTIONNELS	Produits exceptionnels sur opérations de gestion			76 416
	Produits exceptionnels sur opérations en capital	12	5 152	7 681
	Reprises sur provisions et transferts de charges		20 759	22 220
	Total des produits exceptionnels (VII)		25 911	106 317
CHARGES EXCEPTIONNELLES	Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		355 221	542 301
	Charges exceptionnelles sur opération en capital	13	2 669	
	Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions			
	Total des charges exceptionnels (VIII)		357 890	542 301
4 - RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)			-331 979	-435 984
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise	(IX)			1 149 447
Impôts sur les bénéfices	(X)	14	335 304	4 202 735
TOTAL DES PRODUITS (I+III+V+VII)			244 652 322	249 925 603
TOTAL DES CHARGES (II+IV+VI+VIII+IX+X)			229 132 677	229 239 041
5 - BENEFICE OU PERTE (total des produits - total des charges)			15 519 645	20 686 562

RENOIS			
(1)	Dont produits nets partiels sur opérations à long terme		
(2)	Dont	- Produits de locations immobilières	
		- Produits d'exploitation afférents à des exercices antérieurs	
(3)	Dont	- Crédit-bail mobilier	
		- Crédit-bail immobilier	
(4)	Dont charges d'exploitation afférentes à des exercices antérieurs		
(5)	Dont produits concernant les entreprises liées	13 770 184	14 362 150
(6)	Dont intérêts concernant les entreprises liées	119 519	115 922
(6bis)	Dont dons faits aux organismes d'intérêt général (art. 238 bis du C.G.I.)		
(9)	Dont transfert des charges	119 699	780 816
(10)	Dont cotisations personnelles de l'exploitant (13)		
(11)	Dont redevances pour concessions de brevets, de licences (produits)		
(12)	Dont redevances pour concessions de brevets, de licences (charges)		
(13)	Dont primes et cotisations complém. Personnelles		
	obligatoires :		
	facultatives :		
(14)	Chiffre d'affaires en Euros et centimes	227 006 921,30	230 413 000,78
(15)	Résultat en Euros et centimes	15 519 645,22	20 686 562,45

2. NOTES ANNEXES AU COMPTES SOCIAUX

FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

Dans le cadre de notre développement, nous avons fait l'acquisition de quatre sociétés ou groupes de sociétés de construction de maisons individuelles au cours de l'exercice.

Acquisition des sociétés CTMI et Agepro

Le 28 février 2008, la société Maisons France Confort a fait l'acquisition de 100 % du capital de la Société Construction Traditionnelle Maison Individuelle (CTMI), située dans la région Est. CTMI a le même jour fait l'acquisition de 100% du capital de la Société Agepro. Les chiffres clés sur l'exercice relatifs à ces filiales sont les suivants (K€) :

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

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

Acquisition la société Maison Evolution 77

Le 27 mai 2008, la société Maisons France Confort a fait l'acquisition de 100 % du capital de la Société Maison Evolution 77, située dans l'est de la région parisienne. Les chiffres clés sur l'exercice relatifs à cette filiale sont les suivants (K€) :

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

Acquisition la société Les Bastides

Le 24 juillet 2008, la société Maisons France Confort a fait l'acquisition de 100 % du capital de la Société Les Bastides, basée dans les Alpes Maritimes (06). Les chiffres clés sur le second semestre relatifs à cette filiale sont les suivants (K€) :

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

Acquisition du Groupe Maisons Bernard Jambert

Le 11 septembre 2008, la société Maisons France Confort a fait l'acquisition de 70 % du Groupe Maisons Bernard Jambert. Présent en Maine et Loire et dans la Sarthe, ce groupe est constitué des sociétés Maisons Bernard Jambert, Marc Junior, Marc Junior 72 et Loison-Jambert. La prise de participation s'est opérée par l'acquisition de 100% du holding Loison-Jambert, lui-même détenteur de 70% de la société Maisons Bernard Jambert, cette dernière détenant 100% des sociétés Marc Junior et Marc Junior 72. Les 30% restants ont fait l'objet d'une promesse d'achat signée fin 2008 et qui se dénouera au cours du premier semestre 2009.

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

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

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

PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES

Généralités sur les règles comptables

Les comptes annuels sont établis en conformité avec la réglementation en vigueur et en particulier avec les règlements publiés par le Comité de Réglementation Comptable (CRC), notamment le Plan Comptable Général (Règlement CRC 99-03 modifié). Rappelons que la société MAISONS FRANCE CONFORT applique depuis le 1^{er} janvier 2005, le règlement CRC 2002-10 (du 12 décembre 2002) et 2003-07 (du 12 décembre 2003) portant sur les amortissements et les dépréciations et le règlement CRC 2004-06 (du 23 novembre 2004) relatif à la définition, la comptabilisation et l'évaluation des actifs.

Les principes comptables fondamentaux ont été appliqués correctement :

- image fidèle, comparabilité, continuité d'activité ;
- régularité, sincérité ;
- prudence ;
- permanence des méthodes.

et conformément aux règles d'établissement et de présentation des comptes annuels.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Les informations complémentaires sur le bilan, le compte de résultat, ainsi que ceux relatifs aux engagements de l'entreprise et aux informations diverses sont présentées dans les notes ci-jointes.

NOTES SUR LE BILAN ET LE COMPTE DE RESULTAT

Les notes sur le bilan et le compte de résultat sont exprimées en K€uros.

Note 1 – Immobilisations

Mouvements des immobilisations brutes

	Valeurs brutes début d'exercice	Mouvements de l'exercice		Valeurs brutes fin d'exercice
		Acquisitions	Cessions Virements	
Frais d'établissement, de recherche et de développement				
Autres postes d'immobilisations incorporelles	1 987	50	172	1 864
Immobilisations incorporelles	1 987	50	172	1 864
Terrains	1 269	434		1 703
Constructions	4 270	877		5 147
Installations techniques, matériel et outillage industriels	489	115	6	597
Autres immobilisations corporelles				
. instal, agencements, aménagements divers	962	136		1 098
. matériel de transport	178			178
. matériel de bureau	2 308	225	209	2 323
Immobilisations en cours	347	741	823	266
Immobilisations corporelles	9 824	2 527	1 038	11 312
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations	53 673	9 324		62 997
Autres titres immobilisés				
Prêts et autres immobilisations financières	272	8		280
Immobilisations financières	53 945	9 332	0	63 278
TOTAL GENERAL	65 756	11 909	1 210	76 454

Mouvements des amortissements

	Amort. début d'exercice	Mouvements de l'exercice		Amort. fin d'exercice
		Dotations	Diminutions	
Frais d'établissement, de recherche et de développement				
Autres postes d'immobilisations incorporelles	500	64	172	392
Immobilisations incorporelles	500	64	172	392
Terrains	105			105
Constructions	1 990	101		2 091
Installations techniques, matériel et outillage industriels	368	91	6	453
Autres immobilisations corporelles				
. instal, agencements, aménagements divers	359	177		537
. matériel de transport	91	35		126
. matériel de bureau	1 698	306	207	1 797
Immobilisations corporelles	4 612	710	213	5 109
TOTAL GENERAL	5 112	774	385	5 501

Immobilisations incorporelles

Au 31 décembre 2008, les immobilisations incorporelles (hors logiciels) se décomposent comme suit :

Fonds de commerce Marques	Date d'acquisition	Coût acquisition (K€)	Droits au bail	Coût acquisition (K€)
FC Maine Normandie	1989	8	Caen	23
Benoit Construction	1991	2	Orléans	35
JFR	1993	8	Moisselles	11
New Art	1993	18	Perpignan	34
Balency	1994	53	Trouville	11
Demeures Jacques Jullien	1999	15	Lodeve	2
Maisons de Manon	2004	1 000	Caen Performances	120
Bruno Petit	2006	75	Draguignan	18
			Mayenne	20
TOTAL FONDS DE COMMERCE / MARQUES		1 179	TOTAL DROITS AU BAIL	274

Les fonds commerciaux et droits au bail sont enregistrés à leur coût d'acquisition. Une provision est éventuellement comptabilisée en fonction de la valeur réelle déterminée par rapport au nombre de ventes réalisées avec la marque.

Les marques New Art et Demeures Jacques Jullien ne sont plus utilisées. Elles sont dépréciées en totalité pour un montant de 33 K€. Le fonds de commerce FC Normandie n'est plus exploité, il est déprécié à 100% pour un montant de 8 K€.

Mode et durée d'amortissement des immobilisations corporelles

L'amortissement est comptabilisé en charges selon le mode linéaire sur la durée d'utilité estimée pour chaque composant d'une immobilisation corporelle. Les terrains ne sont pas amortis. Les durées d'utilité estimées sont les suivantes :

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

Immobilisations financières

Les immobilisations financières sont principalement composées des titres de participations des filiales détenues par la société Maisons France Confort. La valeur brute comptable des participations est constituée par le coût d'achat hors frais accessoires.

A chaque fin d'exercice, la société compare la valeur comptable de ses titres de participations avec la juste valeur et la valeur d'utilité :

- La juste valeur est déterminée sur la base des dernières transactions ;
- La valeur d'utilité des titres est déterminée sur la base d'une actualisation des flux de trésorerie futurs majorée de la trésorerie nette à la date de clôture. Les flux de trésorerie futurs sont déterminés selon la méthode DCF.

Ce calcul a été réalisé sur la base de projections de flux de trésorerie sur une période de cinq ans issues des plans et budgets approuvés par le management en tenant compte, pour les 18 premiers mois, du carnet de commandes existant à fin décembre 2008.

La valeur terminale est calculée à partir des données de l'année 5 actualisée à l'infini.

Le taux d'actualisation retenu a été de 14,25 %.

Une analyse de sensibilité du calcul à la variation des paramètres clés n'a pas fait apparaître de scénario probable dans lequel la valeur d'utilité de ces participations deviendrait inférieure à sa valeur comptable.

Hormis la société PCA Maisons, les acquisitions de titres réalisées à ce jour, ont été réalisées à prix ferme et définitif. Ces acquisitions prévoyaient néanmoins une garantie de passif. Aucune garantie de passif n'a été activée à ce jour.

En ce qui concerne la société Maisons de la Côte Atlantique, les 25 % restant à acquérir ont fait l'objet d'une promesse unilatérale d'achat (et de vente par l'autre actionnaire) à réaliser entre le 30 avril et le 30 juin 2011 dont le prix définitif est fonction des résultats 2006 à 2011.

Une provision pour dépréciation des titres de la société Foncière Résidences d'un montant de 1 199 K€ a été comptabilisée pour tenir compte de la quote-part de situation nette grevée par un résultat 2008 déficitaire.

Détail des filiales et participations

(K€)	Capital	Capitaux propres autres que capital et résultat	Quote-part de capital détenue	Valeur brute comptable des titres détenus	Valeur nette comptable des titres détenus	Prêts et avances consentis non remboursés	Cautions et avais fournis	CA HT du dernier exercice	Résultat du dernier exercice	Dividendes encaissés au cours de l'exercice
Filiales détenues à plus de 50%										
AZUR ET CONSTRUCTIONS	120	1 650	100,00	3 800	3 800			10 502	778	875
CONSTRUCTION IDEALE DEMEURE	500	1 639	100,00	3 735	3 735	31		10 662	849	684
FONCIERE RESIDENCES	2 500	853	99,99	2 499	1 300	4 823		-4 179	-2 053	
GHPA	371	669	100,00	1 616	1 616			13 814	626	616
MAISONS BERVAL	600	677	99,97	2 527	2 527	62		12 373	1 298	1 055
MAISONS DE L'AVENIR	600	1 550	99,97	3 659	3 659	218		18 803	3 351	3 178
MAISONS DE LA COTE ATLANTIQUE	500	3 638	75,00	9 439	9 439	0		31 520	2 427	1 895
MAISONS HORIZON	50	1 526	100,00	2 475	2 475	150		15 495	809	1 024
MAISONS MILLOT	40	1 534	100,00	3 909	3 909	95	260	12 589	874	650
MJB	180	1 858	100,00	4 100	4 100	86		15 467	1 489	1 176
MJB18	300	81	100,00	300	300	23		5 309	400	330
MOREL CONSTRUCTIONS	67	1 683	100,00	4 692	4 692			12 390	372	
OC RESIDENCES	600	2 415	99,96	3 810	3 810			29 673	2 005	2 099
PCA MAISONS	550	3 416	100,00	7 291	7 291			6 366	335	
CTMI	120	661	100,00	1 768	1 768			4 716	1	
MAISON EVOLUTION 77	130	442	100,00	1 500	1 500			7 038	341	
LES BASTIDES	40	780	100,00	2 000	2 000			4 954	231	
LOISON-JAMBERT	1 363	571	100,00	3 872	3 872			732	6	
TOTAL	8 630	25 643		62 991	61 792	5 489	260	208 224	14 138	13 582
Participations détenues entre 10 et 50%										
GEPHIMO	50	272	49,80	6	6	1 017		1 799	26	
TOTAL	50	272		6	6	1 017	0	1 799	26	0

Eléments concernant les entreprises liées et les participations

	Montant concernant les entreprises	
	Liées	avec lesquelles la société a un lien de participation
Avances et acomptes sur immobilisations		
Participations	61 792	6
Créances rattachées à des participations		
Prêts		
Avances et acomptes versés sur commandes (actif circulant)		
Créances clients et comptes rattachés	34	11
Autres créances	5 489	1 017
Capital souscrit appelé non versé		
Total actif	67 315	1 034
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédits		
Emprunts et dettes financières divers	4 784	
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		250
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes		
Total passif	4 784	250
Produits de participation	13 582	
Autres produits financiers	188	
Total produits	13 770	
Charges financières	120	
Total charges	120	

Note 2 – Stocks

Les stocks sont évalués à leur coût de production ou à leur valeur nette de réalisation lorsque celle-ci est inférieure. La valeur nette de réalisation est le prix de vente estimé dans le cours normal de l'activité, diminué des coûts estimés pour l'achèvement et des coûts estimés nécessaires pour réaliser la vente.

Le stock est constitué de terrains et du stock relatif à l'atelier de menuiserie présent sur le site d'Alençon.

Note 3 – Créances

Les créances ont été évaluées pour leur valeur nominale. Les créances ont, le cas échéant, été dépréciées par voie de provision pour tenir compte des difficultés de recouvrement auxquelles elles étaient susceptibles de donner lieu. La provision client est calculée statistiquement à l'aide de taux variant en fonction de l'ancienneté de la créance.

Précisions sur la méthode comptable retenue pour la valorisation des travaux en cours

Conformément à la méthode préférentielle, nous appréhendons la marge sur nos constructions de maisons individuelles à mesure de l'avancement des travaux.

Il a donc été procédé à l'enregistrement en chiffre d'affaires des travaux en fonction de leur degré d'avancement. Ce montant des travaux non facturés est constaté à l'actif du bilan au compte 417 « Créances sur travaux non encore facturables ».

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

Le pourcentage d'avancement est déterminé sur la base des coûts réels encourus par rapport aux coûts totaux budgétés réactualisés périodiquement, comprenant les coûts directement imputables aux chantiers.

Ces coûts intègrent :

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

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

Afin de respecter les règles comptables de non compensation des dettes et des créances, les acomptes clients relatifs aux mêmes chantiers sont comptabilisés au passif en acomptes et avances reçus.

Les comptes clients se décomposent comme suit au 31/12/2008 :

(K€)	31/12/2008
Créances sur clients facturés	5 186
Factures à établir	175
Créances sur travaux non facturables	136 703
Clients douteux	2 357
POSTE CLIENTS (BRUT)	144 421
Provisions pour dépréciation des comptes clients	1 298
POSTE CLIENTS (NET)	143 123

Les avances et acomptes reçus concernant les chantiers en cours s'élèvent à 102 614 K€ soit un poste clients sur travaux non facturables net d'acomptes de 34 089 K€.

Le poste "Autres créances" renferme principalement la T.V.A. versée sur les acomptes clients reçus (régime de la T.V.A. sur encaissements) ainsi que les avances de commissions accordées à nos VRP et agents sur les chantiers en portefeuille.

Les mouvements des provisions pour dépréciation des créances sur l'exercice se décomposent comme suit :

(K€)	31/12/2007	dotations	reprises	31/12/2008
Dépréciation des comptes clients	1 297	390	389	1 298
TOTAL DEPRECIATION COMPTES DE TIERS	1 297	390	389	1 298

Echéance des créances

Etat des créances	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'un an
Créances rattachées à des participations			
Prêts			
Autres immobilisations financières	280	280	
Clients douteux ou litigieux	2 357	2 357	
Autres créances clients	142 064	142 064	
Personnel et comptes rattachés	1 242	1 242	
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	43	43	
Impôts sur les bénéfices	2 497	2 497	
Taxe sur la valeur ajoutée	20 406	20 406	
Autres impôts, taxes et versements assimilés	45	45	
Divers			
Groupe et associés	6 506	6 506	
Débiteurs divers	6 108	6 108	
Charges constatées d'avance	543	543	
Totaux	182 092	182 092	

Note 4 – Trésorerie

Les valeurs mobilières de placement sont comptabilisées à leur coût d'acquisition. Une provision pour dépréciation est pratiquée lorsque la valeur liquidative est inférieure au coût d'acquisition.

Les valeurs mobilières de placement ont fait l'objet d'un achat-vente le 31 décembre 2008. La valeur qui figure au bilan correspond donc à leur valeur réelle, à l'arrêté des comptes. La décomposition de ce poste au 31/12/2008 se détaille comme suit :

(Montants en K€)	31/12/2008
Actions propres – souscrites lors de l'introduction en Bourse de la société	188
Contrat de liquidité – Titres	107
Contrat de liquidité – Espèces	106
SICAV monétaires / Certificats de dépôt	21 000
Autres valeurs mobilières	5
TOTAL VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENTS	21 406

Actions propres détenues par la société MAISONS FRANCE CONFORT

Détail du nombre d'actions propres figurant à l'actif au 31/12/2008	Nombre de titres	Valeur à l'actif (K€)
Actions propres – souscrites lors de l'introduction en Bourse de la société	40 426	188
Contrat de liquidité – Titres	8 886	107
TOTAL	49 312	295

Détail des mouvements sur l'exercice 2008	Achats (nb titres)	Ventes (nb titres)
Actions propres – souscrites lors de l'introduction en Bourse de la société		11 879
Contrat de liquidité – Titres	192 500	194 814
TOTAL	192 500	206 693

Note 5 – Comptes de régularisation actif

Désignation	Exploitation	Financier	Exceptionnel
CCA frais généraux	543		
Total	543		

Note 6 – Capitaux propres

Composition du capital social

Désignation	Nombre	Valeur unitaire	Total en €uros
Au début de l'exercice	6 937 593	0,18	1 250 000
Emises dans l'exercice			
Remboursées dans l'exercice			
A la fin de l'exercice	6 937 593	0,18	1 250 000
Augmentation de capital par incorporation de réserves			
Réduction de capital par prélèvement sur les réserves			

Tableau de variation des capitaux propres

(En K€)	Capital	Primes et réserves	Ecart de conversion réévaluation	Prov. règlement. Sub. invest.	Report à nouveau	Résultat	TOTAL CAPITAUX PROPRES
Solde au 31 décembre 2007	1 250	34 428	-	-	1 821	20 687	58 187
Dividendes ou intérêts aux parts sociales versés au titre de 2007					87	-9 435	-9 349
Variation de capital							-
Variation des primes et réserves							-
Affectation du résultat social 2007		9 448			1 803	-11 251	-
Report à nouveau débiteur							-
Résultat de l'exercice 2008						15 520	15 520
Autres variations							-
Solde au 31 décembre 2008	1 250	43 877	-	-	3 711	15 520	64 358

Note 7 – Provisions pour risques et charges

L'évolution du poste se décompose comme suit :

(K€)	Solde 31/12/2007	DOTATIONS	REPRISES		Solde 31/12/2008
			utilisées	non utilisées	
Provisions pour litiges, contentieux	1 464	1 531	748		2 247
Provisions pour S.A.V.	927	610	544		993
Provisions pour impôts	44		21		24
Autres provisions pour charges	71		55		16
TOTAL	2 507	2 141	1 368		3 280

L'ensemble des mouvements sur ces provisions a été comptabilisé en charges et en produits d'exploitation hormis les mouvements

concernant la provision pour impôts, comptabilisés en résultat exceptionnel.

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 pour risques et charges comprennent principalement :

Les provisions pour litiges

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

Les provisions dites de « Service Après Vente »

Ces provisions sont destinées à couvrir les coûts supplémentaires mis à la charge de la société durant une période d'environ 3 à 4 années après la réception du chantier. Cette provision est constituée sur la base du chiffre d'affaires multiplié par un taux statistique établi sur la base des charges de SAV constatées antérieurement.

Les provisions pour impôts

L'impact de l'application de la nouvelle réglementation sur les actifs a été réintégré fiscalement à hauteur de 1/5^{ème} au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2005. Conformément à l'avis du Comité d'urgence 2005-D du 1er juin 2005, § 1.4, une provision pour impôt des 4/5 restant à réintégrer fiscalement a été comptabilisée en contrepartie de l'augmentation des capitaux propres résultant de la première application de la méthode par composant.

1/5^{ème} de cette provision a été repris sur l'exercice 2008.

Les provisions pour charges

La provision pour charge comptabilisée vise à couvrir le coût qui sera mis à la charge de la société en 2009 dans le cadre de l'attribution 3 400 actions gratuites à destination des salariés de la société conformément aux décisions prises lors du Conseil d'Administration en date du 27 Mars 2007.

Précisions complémentaires sur les provisions pour risques

La société ne comptabilise pas de provision :

Pour garantie (décennale et trentenaire)

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

Les contrats multirisques souscrits prévoient :

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

En vertu de ces contrats, seules les franchises par sinistre restent à notre charge. Les franchises éventuellement dues sont provisionnées dans le compte provisions pour risques. En ce qui concerne la responsabilité civile trentenaire, notre société n'a jamais fait l'objet d'une mise en cause ni d'une condamnation dans ce cadre.

Pour pertes à terminaison

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

Pour défaut de sous-traitants

La société fait appel à des sous-traitants pour la quasi-totalité de la construction de ses maisons. Dans le cadre des procédures internes au groupe, la signature d'un marché de sous-traitance est subordonnée à la fourniture d'une attestation d'assurance décennale. En cas de sinistre, la responsabilité du sous-traitant est systématiquement mise en cause par notre assurance ce qui explique l'absence de provisions.

Note 8 – Dettes

Echéance des dettes

Etat des dettes	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'un an 5 ans au plus	A plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles (1)				
Autres emprunts obligataires (1)				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (1)	83	83		
	24 110	7 191	16 919	
Emprunts et dettes financières divers (1)	1 854	239	1 615	
Fournisseurs et comptes rattachés	44 970	44 970		
Personnel et comptes rattachés	2 295	2 295		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	2 452	2 452		
Impôts sur les bénéfices				
Taxe sur la valeur ajoutée	23 384	23 384		
Obligations cautionnées				
Autres impôts, taxes et assimilés	903	903		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	606	606		
Groupe et associés (2)	4 827	4 827		
Autres dettes	103 370	103 370		
Dettes représentatives de titres empruntés				
Produits constatés d'avance	15	15		
Totaux	208 870	190 336	18 534	
(1) Emprunts souscrits en cours d'exercice	10 550	(2) Montant des divers emprunts et dettes contractés auprès des associés physiques		
Emprunts remboursés en cours d'exercice	6 347			

Note 9 – Comptes de régularisation passif

Désignation	Exploitation	Financier	Exceptionnel
PCA d'exploitation	15		
Total	15		

Note 10 – Produits financiers

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

(K€)	31/12/2008
Dividendes	13 582
Produits de placements	1 004
Escomptes obtenus	1 032
TOTAL	15 617

Note 11 – Charges financières

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

(K€)	31/12/2008
Intérêts sur emprunts	807
Intérêts sur participation	103
Rémunération comptes courants groupe	120
Agios bancaires	47
Moins-values s/ cession actions propres	515
Dotations dépréciation actifs financiers	1 199
Divers	9
TOTAL	2 801

Note 12 – Produits exceptionnels

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

(K€)	31/12/2008
Produits sur cession éléments actif	5
Reprise provision pour impôt	21
TOTAL	26

Note 13 – Charges exceptionnelles

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

(K€)	31/12/2008
VNC éléments actif cédés	3
Pénalités sur marchés	357
Amendes et pénalités	-1
TOTAL	358

Note 14 – Impôt sur les bénéfices

Ventilation de l'impôt sur les bénéfices

(Montant en K€uros)	Résultat avant impôt	Impôt correspondant	Imputation du crédit d'impôt	Résultat après impôt
Résultat courant	16 187	845		15 342
Résultat exceptionnel et participation des salariés aux fruits de l'expansion	-332	-510		178
Résultat comptable	15 855	335		15 520

Accroissement ou allègement de la charge fiscale future

(Montant en K€uros)	Base	Taux	Montant
Allègements futurs			
Frais d'acquisition sur titres	674	34,43%	232
Participation des salariés	0	34,43%	0
Organic	376	34,43%	129
Total allègements futurs	1 050	34,43%	362
Accroissements futurs			
Néant			
Total accroissements futurs		34,43%	
Allègement net futur	1 050	34,43%	362

Note 15 – Autres informations

Rémunération des dirigeants

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

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

Détail des charges à payer

Etat des charges à payer	Montant brut
Intérêts courus sur financements	163
Fournisseurs, fact. non parvenues	6 925
Clients, avoirs à établir	50
Salariés, charges à payer	904
Org. sociaux, charges à payer	391
Etat, charges à payer	876
Diverses charges à payer	0
Total des charges à payer	9 309

Détail des produits à recevoir

Etat des produits à recevoir	Montant brut
Intérêts à recevoir	194
Clients, factures à établir	136 878
Fournisseurs, avoirs à recevoir	2 841
Salariés, Pdts à recevoir	22
Org. sociaux Pdts à recevoir	43
Etat sociaux Pdts à recevoir	45
Divers Pdts à recevoir	11
Total des produits à recevoir	140 034

Engagements donnés

Désignation	Engagement
Garantie sur emprunt société MILLOT S.A.S.	260
Garanties de paiement à terme	2 375
Garantie indemnités ruptures	3 047
Autres engagements	2 727
Total	8 409

Engagements reçus

Désignation	Engagement
Garantie sous-traitants	25 000
Garanties reçues pour respect d'engagements	3 168
Total	28 168

Engagements en matière de retraites

La société Maisons France Confort externalise la gestion de ses indemnités de départ en retraite auprès d'une compagnie d'assurance. Les engagements ont néanmoins fait l'objet d'une évaluation au 31/12/2008 selon la méthode rétrospective des unités de crédit projetées avec salaire de fin de carrière (conforme à la norme IAS 19) dont les caractéristiques sont les suivantes :

Taux d'augmentation annuel des salaires : 2%
 Table de mortalité utilisée : INSEE 2008
 Taux d'actualisation retenu : 4,92 %
 Hypothèse de départ retenue : départ volontaire à l'âge moyen de 63 ans
 Taux de rotation retenu : rotation lente (Employés / Cadres) - rotation forte (VRP)
 Taux de charges patronales retenues : 42 % (Employés / Cadres) - 30 % (VRP)

Le calcul de l'engagement au 31/12/2008 s'élève à 452 K€uros. L'évaluation des fonds versés à un organisme externe s'élève au 31/12/2008 à 385 K€uros. La société ne prend pas en considération les dispositions de l'Accord National Interprofessionnel du 11 janvier 2008 en l'absence d'accord de branche formalisé.

Engagements en matière de droit individuel à la formation

Au 31 décembre 2008, le nombre d'heures des droits individuels à la formation (DIF) s'élève à 29 264.

Engagements sur les constructions en cours et les maisons vendues

La société s'est engagée à terminer l'intégralité des chantiers en cours et à exécuter les travaux sur son portefeuille de commandes. Un contrat est souscrit auprès des Garants pour exécuter les travaux en cas de défaillance.

Intégration fiscale

Notre société adhère au régime d'intégration fiscale, conformément à l'article 223A et suivants du C.G.I.

L'impôt dû pour le groupe par la société-mère S.A. Maisons France Confort s'élève à 6 736 K€. L'impôt comptabilisé dans nos comptes s'élève à 335 K€.

Liste des filiales intégrées fiscalement

SOCIETE	SIRET
Maisons France Confort	095 720 314 00012
OC Résidences	328 252 671 00024
Maisons de l'avenir	329 626 261 00021
Maisons de l'avenir Loire Atlantique	444 593 172 00018
Maisons de l'avenir Ille et Vilaine	487 606 626 00017
Maisons de l'avenir Morbihan	487 421 349 00019
Maisons de l'avenir Vendée	492 101 720 00018
MJB	404 481 491 00029
MJB 18	451 406 854 00021
GHPA	349 124 693 00012
Maisons Horizon	379 434 459 00044
Azur & Construction	395 037 187 00030
Maisons BERVERAL	348 279 381 00019
Maisons MILLOT	329 693 279 00054
Batimo	424 328 037 00017
Constructions Idéale Demeure	348 279 381 00019
PCA	340 743 632 00077
Morel Constructions	311 570 444 00159

Economie d'impôt réalisée par le groupe

(K€)	IMPACT
Economie liée à la quote-part de frais et charge sur remontée de dividendes	232
Charge liée à la contribution sociale	-184
Economie nette	48

La société fait actuellement l'objet d'un contrôle fiscal de la part de l'administration pour les exercices 2005 à 2007. Seul l'exercice 2005 a fait pour l'instant l'objet d'une notification. Les impacts financiers de cette dernière ont été provisionnés dans les présents comptes et s'élèvent à 23 K€.

Effectifs

Catégorie	Effectif au 31/12/2008
Ouvriers - ETAM	447
VRP	144
Cadre	56
Total	647

Identité de la société mère consolidant les comptes de la société

MAISONS FRANCE CONFORT : 2, route d'Ancinnes – 61000 ALENCON

MFC PROU INVESTISSEMENTS : 4, route d'Ancinnes – 61000 ALENCON

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

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2008, sur :

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

Les comptes annuels 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 annuels

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

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

2 Justification des appréciations

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

Estimations comptables

- La société Maisons France Confort comptabilise les produits et les coûts relatifs aux contrats de construction selon les modalités décrites dans la note 3 de l'annexe. 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 ces 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.

- La note 7 de l'annexe mentionne les jugements et estimations significatifs retenus par la direction en matière de provisions. Nous avons examiné les procédures en vigueur dans la société Maisons France Confort permettant leur recensement, leur évaluation et leur traduction comptable.

Nous avons procédé à l'appréciation des approches retenues par la société, décrites dans l'annexe, sur la base des éléments disponibles à ce jour, et mis en œuvre des tests pour vérifier par sondage l'appréciation de ces méthodes.

- La société procède systématiquement à chaque clôture à un test de dépréciation de ses titres de participation selon les modalités décrites dans la note 1 de l'annexe. 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 la note 1 de l'annexe donne une information appropriée.

Nous nous sommes assurés du caractère raisonnable de ces estimations.

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

3 Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur :

- la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du conseil d'administration et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels,
- la sincérité des informations données dans le rapport de gestion relatives aux rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux concernés ainsi qu'aux engagements consentis en leur faveur à l'occasion de la prise, de la cessation ou du changement de fonctions ou postérieurement à celles-ci .

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital (ou des droits de vote) vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Caen et Nantes, le 30 avril 2009,

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.

Deloitte et Associés

Thierry Lefèvre
Associé

Yves Gouhir
Associé

Eric Piou
Associé

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

Chers actionnaires,

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

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

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

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

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

Le faible nombre d'administrateurs en référence au caractère essentiellement familial de la société a amené le conseil d'administration à renoncer à la création de commissions et, pour satisfaire à l'obligation légale de mise en place d'un comité d'audit, le conseil, au cours de sa réunion du 17 novembre 2008, a décidé que le Conseil d'administration remplirait cette fonction, considérant que le conseil d'administration, dans sa composition actuelle comprend deux administrateurs indépendants.

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

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

Ils y assistent régulièrement.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Procédures de contrôle interne

2.1. Les objectif

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.

2.2. Organisation générale du contrôle interne

2.2.1 La responsabilité du dispositif

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

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

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

Direction administrative et financière : M. Jean Christophe GODET

Direction informatique : M. Boris MICHALECZEK

Direction recherche et développement : M. Hervé CHAVET

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

Direction commerciale : M. Steve BEAUDEL.

Lesquels sont rattachés directement au président.

La société ne dispose pas à l'heure actuelle d'un service dédié au contrôle interne chargé d'effectuer les vérifications pour son compte tant en son sein qu'au sein des filiales.

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

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

- La présence de M. Jean-Christophe GODET chargé notamment d'effectuer de nombreux contrôles auprès des filiales, de s'assurer de la correcte application des nouvelles normes IFRS s'imposant au groupe et de réaliser les audits d'acquisition des sociétés que le groupe entend acquérir,
- Celle de M. Frédéric 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).

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.

2.3.3 Charte et procédures

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

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

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

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

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

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

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

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.

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.

2.3.2 Le reporting

Données d'activité

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

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

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

Situations comptables

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

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

Informations et autorisations

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

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

Contrôles des commissaires aux comptes

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

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

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.

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

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

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

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

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

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.

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

L'environnement du contrôle interne demeure en permanente évolution.

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. 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.

4. Limitation des pouvoirs du Directeur Général

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

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

**HONORAIRES
DES COMMISSAIRES AUX COMPTES**

Honoraires des Commissaires aux comptes et des membres de leurs réseaux pris en charge par le Groupe en 2008

Article 222-8 du règlement général de l'AMF

K€	KPMG AUDIT				Deloitte / In Extenso				Autres			
	Montant (HT)		%		Montant (HT)		%		Montant (HT)		%	
	N	N-1	N	N-1	N	N-1	N	N-1	N	N-1	N	N-1
Audit												
- Commissariat aux comptes, certification, examens des comptes individuels et consolidés												
- Emetteur	48	57	26%	35%	48	57	26%	36%				
- Filiales intégrées globalement	130	99	70%	61%	130	98	71%	62%	12	7	100%	100%
- Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes							0%	0%				
- Emetteur	7	8	4%	5%	4	3	2%	2%				
- Filiales intégrées globalement	1		1%	0%	1		1%	0%				
Sous-total	186	163	100%	100%	183	157	100%	100%	12	7	100%	100%
Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement												
- Juridique, fiscal, social												
- Autres												
Sous-total	0	0	0%	0%	0	0	0%	0%	0	0	0%	0%
TOTAL	186	163	100%	100%	183	157	100%	100%	12	7	100%	100%

**LISTE DES INFORMATIONS PUBLIEES OU RENDUES
PUBLIQUES DEPUIS LE 1ER JANVIER 2008**

Liste des informations publiées ou rendues publiques depuis le 1er janvier 2008

Etablie conformément à l'article 221-1-1 du Règlement Général de l'AMF

DATE	TYPE DE DOCUMENT	RÉFÉRENCE
10/01/2008	Bilan annuel du contrat de liquidité au 31/12/2007	www.maisons-france-confort.com
07/02/2008	Communiqué : Chiffre d'affaires annuel 2007	Diffusion par le WIRE www.maisons-france-confort.com et www.actusnews.com + BALO n°20 du 15/02/2008 + La Tribune du 08/02/2008
21/02/2008	Communiqué : Les Caisses d'Epargne et le Crédit Foncier de France, associés à Groupe Maisons France Confort, partenaires fondateurs de la Charte « Propriétaire de ma maison pour 15 euros par jour® »	Diffusion par le WIRE www.maisons-france-confort.com et www.actusnews.com
03/03/2008	Communiqué : Maisons France Confort acquiert la société CTMI	Diffusion par le WIRE www.akka.fr et www.actusnews.com
25/03/2008	Communiqué : Résultats annuels 2007	Diffusion par le WIRE www.maisons-france-confort.com et www.actusnews.com + BALO n°52 du 30/04/2008 + La Tribune du 26/03/2008
31/03/2008	Communiqué : Le Groupe Caisse d'Epargne entre au capital de Maisons France Confort	Diffusion par le WIRE www.maisons-france-confort.com et www.actusnews.com
14/04/2008	Avis de réunion valant convocation à l'AG du 28 mai 2008	BALO n°45 du 14/04/2008
17/04/2008	Avis de convocation à l'AG du 28 mai 2008	BALO n°46 du 17/04/2008 + La Tribune du 25/04/2008
21/04/2008	Communiqué : Partenariat entre EDF ENR et le Groupe Maisons France Confort	Diffusion par le WIRE www.maisons-france-confort.com et www.actusnews.com
30/04/2008	Rapport financier annuel 2007	Diffusion par le WIRE www.maisons-france-confort.com et www.actusnews.com
06/05/2008	Communiqué : Chiffre d'affaires du 1 ^{er} trimestre 2008	Diffusion par le WIRE www.maisons-france-confort.com et www.actusnews.com + BALO n° 72 du 13/06/2008
27/05/2008	Communiqué : Maisons France Confort acquiert la société Maison Evolution 77	Diffusion par le WIRE www.maisons-france-confort.com et www.actusnews.com
10/06/2008	Communiqué : Dividende 2007	Diffusion par le WIRE www.maisons-france-confort.com et www.actusnews.com
13/06/2008	Rapport d'activité 2007	Diffusion par le WIRE www.maisons-france-confort.com et www.actusnews.com

DATE	TYPE DE DOCUMENT	RÉFÉRENCE
13/06/2008	Document de référence 2007	Diffusion par le WIRE www.maisons-france-confort.com et www.actusnews.com
16/06/2008	Approbation des comptes 2007 et affectation du résultat	BALO n° 73 du 16/06/2008
24/07/2008	Communiqué : Acquisition de la société Les Bastides – Confirmation des objectifs 2008	Diffusion par le WIRE www.maisons-france-confort.com et www.actusnews.com
07/08/2008	Communiqué : Chiffre d'affaires du 2 ^{ème} trimestre 2008	Diffusion par le WIRE www.maisons-france-confort.com et www.actusnews.com
11/09/2008	Communiqué : Résultats semestriels 2008	Diffusion par le WIRE www.maisons-france-confort.com et www.actusnews.com + La Tribune du 12/09/2008
18/09/2008	Rapport financier au 30 juin 2008	Diffusion par le WIRE www.maisons-france-confort.com et www.actusnews.com
01/10/2008	Communiqué : Packs Maisons Performances	Diffusion par le WIRE www.actusnews.com
06/11/2008	Communiqué : Chiffre d'affaires du 3 ^{ème} trimestre 2008	Diffusion par le WIRE www.maisons-france-confort.com et www.actusnews.com + La Tribune du 07/11/2008
08/12/2008	Communiqué : Calendrier des publications 2009	Diffusion par le WIRE www.actusnews.com
10/12/2008	Communiqué : Maisons France Confort, lauréat du Challenge 2008 des maisons innovantes	Diffusion par le WIRE www.actusnews.com
09/02/2009	Communiqué : Chiffre d'affaires 2008	Diffusion par le WIRE www.maisons-france-confort.com et www.actusnews.com
25/03/2009	Communiqué : Résultats annuels 2008	Diffusion par le WIRE www.maisons-france-confort.com et www.actusnews.com
25/03/2009	Rapport d'activité 2008	www.maisons-france-confort.com
17/04/2009	Avis de réunion valant avis de convocation à l'AG du 28/05/2009	BALO n°46 du 17/04/2009



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

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

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

www.maisons-france-confort.fr