

# Document de référence 2017 et rapport financier annuel —

[groupe-mfc.com](http://groupe-mfc.com)



Construction



Rénovation



Services



Aménagement  
et promotion



# DOCUMENT DE REFERENCE 2017

## ET RAPPORT FINANCIER ANNUEL

### SOMMAIRE

RAPPORT D'ACTIVITE	3
1 PRESENTATION DU GROUPE	24
2 GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE	49
3 RAPPORT FINANCIER 2017	69
4 RESPONSABILITE SOCIETALE DE L'ENTREPRISE	133
5 ASSEMBLEE GENERALE	139
6 INFORMATIONS CONCERNANT L'EMETTEUR	150
7 TABLES DE CONCORDANCE	156

MAISONS FRANCE CONFORT S.A.  
SOCIETE ANONYME AU CAPITAL DE 1 250 000 EUROS  
SIEGE SOCIAL : 2, ROUTE D'ANCINNES - 61000 ALENCON  
092 720 314 RCS ALENCON



Le présent Document de Référence a été déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 27 avril 2018 conformément à l'article 212-13 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers.

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

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

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

# RAPPORT D'ACTIVITE

01. INDICATEURS CLES 2017	4
02. CONSTRUIRE ET RENOVER	6
03. INTERVIEW DU PRESIDENT	8
04. VISION ET AMBITIONS	10
05. RETROSPECTIVE 2017	12
06. GOUVERNANCE	13
07. RESULTATS 2017	15
08. ACTIVITE ET PERFORMANCES	17
09. ANTICIPER ET INNOVER	19
10. CARNET DE L'ACTIONNAIRE	20
11. PERSPECTIVES 2018	21



## Les chiffres 2017

CHIFFRE D'AFFAIRES —

**764,4 M€**  
SOIT +24,3%

RÉSULTAT OPÉRATIONNEL —

**42,9 M€**

TRÉSORERIE NETTE  
D'ENDETTEMENT —

**39,5 M€**

# Le Groupe MAISONS FRANCE CONFORT

est le leader français  
de la construction  
de maisons et  
de la rénovation  
BtoC

Le Groupe MAISONS FRANCE CONFORT demeure une entreprise familiale depuis son origine en 1919, avec à sa tête les 4<sup>ème</sup> et 5<sup>ème</sup> générations.



Famille Vandromme

## UN GROUPE LEADER



Constructeur  
national  
de maisons



Producteur de  
logements en  
accession à la  
propriété



Rénovateur  
national  
de maisons

### PRINCIPAL ACTEUR NATIONAL DE L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

le Groupe MAISONS FRANCE CONFORT réalise le rêve de plus de 6 000 familles françaises par an (ouvertures de chantiers 2017).



GROUPE MAISONS FRANCE CONFORT

RAPPORT D'ACTIVITÉ 2017

01

### Repères chiffrés 2017

(31 décembre 2017)

**12**

RÉGIONS  
COUVERTES

**375**

AGENCES

**1 880**

COLLABORATEURS

**27**

SOCIÉTÉS

**45**

MARQUES

**5 300**

MAISONS LIVRÉES EN 2017

CONSTRUIRE &amp; RÉNOVER

# Construire

— **Cœur de métier du Groupe  
MAISONS FRANCE CONFORT**

**90 000**MAISONS LIVRÉES  
DEPUIS SA CRÉATION

La construction de maisons individuelles est l'un des principaux marchés du secteur du bâtiment en France. En 2017, ce marché a ainsi représenté près de 135 000 ventes.

Les français, toujours nombreux à plébisciter ce type d'habitat indépendant, ont profité d'un contexte favorable pour devenir propriétaires avec notamment des taux d'intérêt bas et un dispositif de prêt à taux zéro 2017 incitatif.

Dans cet environnement, le Groupe MAISONS FRANCE CONFORT conforte sa place de leader en gagnant des

parts de marché grâce à un maillage territorial étendu, une offre large qui couvre une gamme de maisons pour tous les types de profils, primo-accédants, secundo-accédants, investisseurs, mais également les bailleurs et les collectivités locales avec une offre de maisons groupées.

Avec 27 filiales et 45 marques, le Groupe MAISONS FRANCE CONFORT dispose de plus de 600 modèles de maisons traditionnelles ou modernes adaptées aux particularités architecturales de toutes les régions et réalise également des maisons sur-mesure, entièrement personnalisées.

## DIVERSIFICATION DES SAVOIR-FAIRE SUR UN MARCHÉ HISTORIQUE

**94**LOTS ACTÉS  
EN 2017

## L'aménagement foncier

Le Groupe MAISONS FRANCE CONFORT conçoit et réalise, à travers ses sociétés filiales, des acquisitions de terrains pour les revendre en lots et y construire des logements. Les opérations d'aménagement peuvent être de toute taille : du lotissement

de quelques terrains à bâtir à l'opération de plusieurs dizaines de logements. Elles sont réalisées sous forme de permis d'aménager ou de zone d'aménagement concerté (ZAC).

**55**LOGEMENTS  
LIVRÉS

## La promotion

Dans le cadre de son activité « Promotion immobilière » le Groupe MAISONS FRANCE CONFORT construit

et commercialise des logements individuels et collectifs dédiés aux particuliers ou aux bailleurs sociaux.

CONSTRUIRE & RÉNOVER

# Rénover



## Opportunités de développement sur un secteur porteur

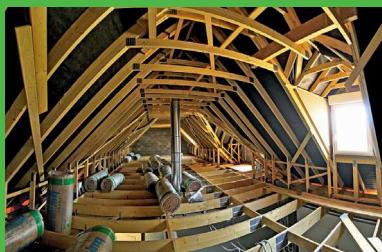
**75 000**

MAISONS RÉNOVÉES À CE JOUR PAR LE GROUPE

Depuis 2015, le Groupe MAISONS FRANCE CONFORT est le leader français de la rénovation de maisons pour les particuliers. En 2017, avec une prise de participation majoritaire à hauteur de 51% dans L'Atelier des Compagnons, le Groupe se positionne désormais aussi sur le marché de la rénovation BtoB.

## La rénovation BtoC au service des particuliers

Avec les marques nationales Rénovert, Camif Habitat et Illico Travaux, le Groupe MAISONS FRANCE CONFORT propose une offre de rénovation globale aux particuliers sur l'ensemble du territoire.



### Rénovert –

*Domaines d'intervention : rénovation énergétique, extensions, aménagement.*

### Camif Habitat –

*Domaines d'intervention : rénovation, extension, surélévation, ... de l'habitat individuel.*

### Illico Travaux –

*Spécialiste du courtage en travaux avec suivi de chantier (rénovation et aménagement).*

## La rénovation BtoB au service des professionnels

Créé en 1985, le Groupe L'Atelier des Compagnons, acteur majeur de ce secteur en Île-de-France, intervient principalement sur le segment de la rénovation BtoB, avec une large palette de chantiers allant de la réhabilitation à la maintenance, incluant le génie climatique et le traitement des façades. Le Groupe L'Atelier des Compagnons vient parfaitement compléter les savoir-faire et le positionnement des activités Rénovert, Camif Habitat et Illico Travaux, orientées sur la rénovation BtoC.

Avec l'entrée dans le périmètre du Groupe L'Atelier des Compagnons, en mars 2017, le Groupe MAISONS FRANCE CONFORT établit sa présence à la fois sur le segment BtoB et sur le marché de la rénovation en Île-de-France,

confortant ainsi sa place de numéro 1 dans le secteur porteur de la rénovation de maisons en France.





## INTERVIEW DU PRÉSIDENT

# Patrick Vandromme

## L'exercice 2017 affiche une forte progression de vos performances, pouvez-vous les commenter et rappeler les principaux événements de l'année ?

Les résultats de l'exercice 2017 sont remarquables et sont le fruit des prises de commandes record enregistrées dans l'activité construction de maisons en 2016 et au début d'année 2017. L'activité rénovation affiche également de bonnes performances avec des tendances favorables sur l'ensemble de l'année confortée par l'entrée dans notre périmètre du Groupe L'Atelier des Compagnons à compter du 1<sup>er</sup> mars 2017.

En 2017, notre chiffre d'affaires progresse ainsi de 24,3% dont 16,5% en organique pour s'établir à 764,4 M€. Nos activités rénovation contribuent pour 94,2 M€ et représentent 12,3% du chiffre d'affaires total. Structurées autour de la rénovation B2B et B2C, elles s'imposent réellement comme des relais de croissance importants. L'acquisition du Groupe L'Atelier des Compagnons, a ainsi permis au Groupe MAISONS FRANCE CONFORT de pénétrer le marché porteur de la rénovation B2B et de bénéficier d'un marché très dynamique en Île-de-France.

Dans le domaine de la rénovation B2C (Rénovert, Camif Habitat et Illico Travaux), nos efforts pour mettre en place de nouveaux outils marketing et favoriser les synergies intra-groupe montent en puissance.

Nous sommes ainsi très satisfaits des orientations adoptées et très confiants dans le potentiel de développement de l'activité rénovation.

Dans le segment de la maison individuelle, la production a été très soutenue avec plus de 6 000 chantiers ouverts sur l'exercice.

Les résultats de l'exercice reflètent cette dynamique et bénéficient d'un levier opérationnel. Le résultat opérationnel s'inscrit ainsi à 42,9 M€ en progression de près de 80% pour représenter 5,6% du chiffres d'affaires. Le résultat net est également en forte hausse et atteint 29,1 M€, soit +85% par rapport à l'an dernier.

Nous disposons toujours d'une structure financière très solide avec une trésorerie nette d'endettement de 39,5 M€ au 31 décembre 2017 qui nous permet d'envisager l'année 2018 avec beaucoup de sérénité.

## Quelques étapes clés de notre histoire

**1919**

Création de l'entreprise.

**1953**

Jean VANDROMME, 3<sup>ème</sup> génération, oriente l'activité vers la construction de maisons individuelles à ossature bois puis s'ouvre dès 1974 vers les maisons dites « traditionnelles ».

**1984**

Ses fils, Patrick et Philippe VANDROMME deviennent respectivement Président et Directeur Général. Ils développent la société à la fois par croissance interne et externe.

**2000**

Introduction en Bourse.

**2005**

La 5<sup>ème</sup> génération de la Famille VANDROMME (Éric, Antoine et Loïc) intègre l'entreprise familiale.



## Quelles sont vos priorités pour 2018 et vos objectifs à moyen terme ?

Tout d'abord, nous poursuivrons nos actions visant à développer notre activité Rénovation. Ainsi à l'horizon 2020, nous avons pour ambition de réaliser plus de 170 M€ de chiffre d'affaires dans ce segment d'activité. En ce qui concerne la rénovation B2C, nous continuons de renforcer les équipes commerciales de Camif Habitat et recrutons de nouveaux franchisés Illico Travaux (17 en 2017) pour accélérer la croissance. Les deux marques ont été dotées d'un nouveau site internet en janvier 2017 pour Camif Habitat et en décembre 2017 pour Illico Travaux.

Dans le segment de la rénovation B2B, le Groupe L'Atelier des Compagnons bénéficiera d'un marché porteur notamment dans le domaine de la rénovation énergétique. Par ailleurs, des synergies Groupe continueront d'être mises en place. Enfin, nous étudierons de nouvelles opportunités de croissance externe dans ce secteur.

Dans le domaine de la construction, nous bénéficierons des prises de commandes réalisées en 2017. Celles-ci représentent un chiffre d'affaires de 879,8 M€ en

progression de 4,0% en valeur par rapport à 2016. Nous poursuivrons également notre développement dans les activités d'aménagement foncier et de promotion.

Notre capacité à innover, à accompagner nos clients dans leur acte d'achat, notre connaissance du territoire et notre offre diversifiée seront plus que jamais de réels atouts pour renforcer nos places de leaders dans la construction et la rénovation de maisons.



## 2008 — 2010 — 2012 — 2013 — 2015 — 2017 — ...

Le cap des 500 M€ de chiffre d'affaires est franchi.

Le Groupe devient le leader de la construction de maisons individuelles en France.

Inauguration du Concept MFC 2020 (1ère maison à énergie positive).

Développement de l'activité rénovation B2C.

MAISONS FRANCE CONFORT devient numéro un français de la rénovation de maisons.

Développement dans l'activité rénovation B2B avec une prise de participation majoritaire dans le Groupe L'Atelier des Compagnons.

## VISION &amp; AMBITIONS

# Notre vision

## Un cercle vertueux pour une croissance durable



06



Réalisation Camif Habitat

**Le Groupe MAISONS FRANCE CONFORT dispose d'un large éventail d'offres et de services dans le secteur de l'habitat, qui couvre des domaines très complémentaires :**

- Recherche de terrains (foncier)
- Conception personnalisée (plans)
- Démarches administratives (permis de construire)
- Conseils au financement du projet (courtier)
- Réalisation de la construction / rénovation (sous-traitance)
- Services clients (énergies, équipements intérieurs, sécurité, assurance, etc.)

# Nos ambitions

## 1 – S'appuyer sur notre culture familiale

Très ancré dans les territoires et dirigé familialement depuis 5 générations, le Groupe MAISONS FRANCE CONFORT a su fédérer autour de son modèle de croissance d'autres sociétés familiales et entrepreneuriales. Aujourd'hui, avec 27 filiales, une culture de la qualité, des services et des moyens financiers solides, le Groupe MAISONS FRANCE CONFORT bénéficie d'une reconnaissance forte de la part de ses clients, de ses fournisseurs et de ses partenaires.

La prise de participation de 51% du capital du Groupe L'Atelier des Compagnons, en mars 2017, créé par Richard Bertini, Compagnon du Devoir et Maître-Artisan et désormais dirigé par ses deux fils Fabien et Michaël, reflète cette envie de partager des valeurs communes.

Cet ADN familial est également partagé par l'ensemble des équipes du Groupe MAISONS FRANCE CONFORT.

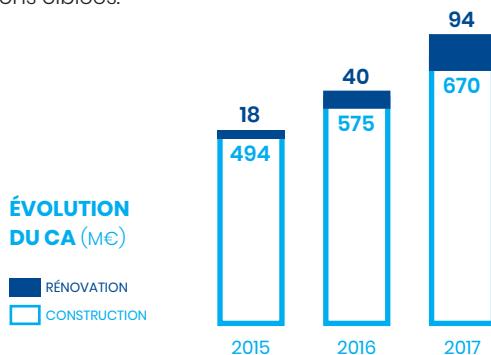
Réalisation Groupe L'Atelier des Compagnons



## 2 – Poursuivre un développement solide pour une croissance durable

S'appuyant désormais sur deux piliers d'activités, la construction de maisons et la rénovation pour les particuliers et les professionnels, le Groupe MAISONS FRANCE CONFORT continue de consolider ses places de numéro 1 en gagnant des parts de marché et en se déployant géographiquement. La mise en œuvre de cette stratégie se fera essentiellement par croissance organique.

Dans le domaine de la construction, le Groupe étend son champ d'actions vers la promotion et la réalisation de programmes groupés. Dans le domaine de la rénovation, afin d'accélérer le développement de ce relais de croissance, le Groupe pourra procéder à des acquisitions ciblées.



## 3 – Innover pour conforter nos places de LEADERS

Depuis son origine, le Groupe MAISONS FRANCE CONFORT investit en permanence en vue de :

- **renforcer** son offre de maisons et de services pour répondre aux besoins des différentes typologies de clientèles (primo-accédants, secundo-accédants, seniors, investisseurs, bailleurs, ...) et les caractéristiques architecturales, climatiques, ... de chaque région,
- **construire** et rénover l'habitat de demain en prenant en compte les nouveaux défis architecturaux, environnementaux et sociaux (construction de la première maison à énergie positive, concept YRYS, ...),
- **développer** des outils de communication et d'aide à la décision innovants en accélérant la digitalisation notamment pour le parcours clients.



Réalisation Illico Travaux



# Rétrospective 2017 —

## JANVIER / FÉVRIER 2017

- Campagne TV sur la TNT

## JANVIER 2017

- Lancement du concept YRYS :  
la maison du futur

## MARS 2017

- Prise de participation majoritaire  
dans le Groupe L'Atelier des  
Compagnons

## MARS / AVRIL 2017

- Promotion MFC « votre cuisine  
offerte » et signature d'un  
partenariat avec IXINA

## AVRIL / MAI 2017

- Démarrage du chantier du concept  
YRYS

## JUIN / JUILLET 2017

- Lancement des nouveaux modèles  
de maisons « Nord Loire »

## SEPTEMBRE / OCTOBRE 2017

- Démarrage des travaux du nouveau  
siège social à Alençon
- Campagne TV sur la TNT

## OCTOBRE 2017

- Record de ventes de maisons  
individuelles sur un mois

## NOVEMBRE 2017

- Déploiement des tablettes pour  
les conducteurs de travaux

## DÉCEMBRE 2017

- Cap des 50 franchisés Illico  
Travaux atteint
- Livraison de la 1<sup>re</sup> opération de  
logements sociaux
- Déploiement de la GED et lancement  
de l'application SISCApp

## GOUVERNANCE

# Un groupe familial avec une gouvernance ouverte

**Le Conseil d'Administration de MAISONS FRANCE CONFORT**  
est composé de 8 membres



**Patrick  
VANDROMME**

Administrateur  
et Président-  
Directeur Général



**Philippe  
VANDROMME**

Administrateur et  
Directeur Général  
Délégué



**Jean-François  
CHÈNE**

Administrateur  
indépendant



**Pierre  
FOUCRY**

Administrateur



**Sophie PATURLE  
GUESNEROT**

Administratrice  
indépendante



**Maëlenn  
NATRAL**

Administratrice  
indépendante



**Véronique  
DI BENEDETTO**

Administratrice  
indépendante



**BPCE représentée par  
Olivier  
COLONNA D'ISTRIA**

Administrateur



**Patrick  
VANDROMME**

Président-  
Directeur Général



**Philippe  
VANDROMME**

Directeur Général  
Délégué



**Jean-Christophe  
GODET**

Directeur  
Administratif et  
Financier



**Hervé  
CHAVET**

Directeur Technique  
et R&D



**Steve  
BEADEL**

Directeur  
Commercial Groupe



**Eric  
VANDROMME**

Directeur Régional  
Midi-Pyrénées et  
Languedoc-  
Roussillon

Attaché à la  
Direction Générale



**Loïc  
VANDROMME**

Secrétaire Général  
Directeur Marketing-  
Communication &  
Digital



**Antoine  
VANDROMME**

Directeur Régional  
Hauts-de-France

## NOMINATIONS

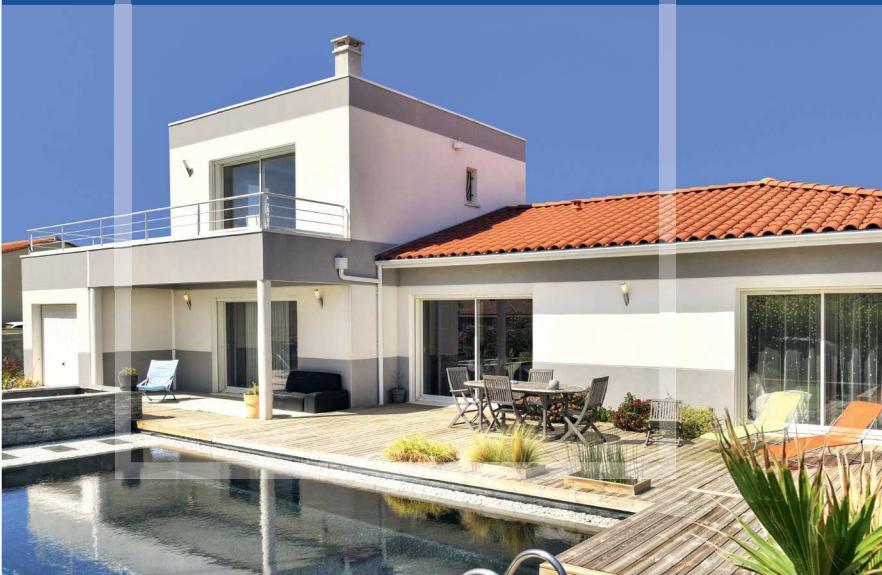
**Loïc VANDROMME** a été nommé Secrétaire Général à compter du 01/01/2018, il sera notamment chargé d'assister la Direction Générale dans le pilotage opérationnel du Groupe et d'en assurer la diversification et le développement. L'ensemble de ces missions est réalisé avec l'appui des membres du comité stratégique et de la direction de l'entreprise.

Loïc conserve le pilotage de la Direction Marketing, Communication et Digital.

**Antoine VANDROMME** a quitté ses fonctions de Président de Maisons Évolution pour prendre la direction de la région Hauts-de-France à compter du 01/01/2018.

RÉSULTATS 2017

# Résultats de l'exercice –



## RÉSULTATS (en M€)

	2017	2016
Chiffre d'affaires	<b>764,4</b>	615,2
Résultat opérationnel	<b>42,9</b>	24,0
En % du CA	<b>5,6%</b>	3,9%
Résultat financier	–	0,6
Résultat net	<b>29,1</b>	15,8
Dont intérêts minoritaires	<b>0,4</b>	0,6

Au 31 décembre 2017, le chiffre d'affaires total s'élève à 764,4 M€ en hausse de 24,3%, soit +149,3 M€. À périmètre constant, la croissance s'élève à 16,5%.

Cette forte croissance de la production résulte des bonnes performances commerciales enregistrées progressivement depuis le début de l'année 2016, d'une activité rénovation BtoC en croissance et enfin de l'intégration, à compter du 1<sup>er</sup> mars 2017, de l'activité du Groupe L'Atelier des Compagnons.

Sur l'ensemble de l'exercice, l'activité rénovation BtoB et BtoC représente ainsi un chiffre d'affaires total de 94,2 M€ contre 40,0 M€ en 2016.

Le résultat opérationnel s'établit à 42,9 M€, en forte progression, en valeur et en pourcentage, par rapport à 2017 en lien avec un chiffre d'affaires qui a atteint un record historique.

## STRUCTURE FINANCIÈRE (en M€)

	2017	2016
Actifs non courants	<b>143,0</b>	101,6
Stocks	<b>28,0</b>	32,7
Créances clients et autres créances	<b>193,9</b>	139,9
<b>Trésorerie</b>	<b>116,4</b>	94,9
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>481,3</b>	<b>369,1</b>
Capitaux propres	<b>170,1</b>	148,1
Intérêts minoritaires	<b>0,7</b>	0,6
Provisions	<b>12,8</b>	10,7
<b>Dettes financières non courantes</b>	<b>56,4</b>	<b>17,8</b>
<b>Dettes financières courantes</b>	<b>20,6</b>	<b>25,0</b>
Dettes d'exploitation	<b>220,7</b>	166,9
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>481,3</b>	<b>369,1</b>

Le Groupe bénéficie d'une structure financière solide, avec des capitaux propres s'élevant à 170,1 M€ au 31 décembre 2017.

La trésorerie nette est largement positive, à 39,5 M€, en nette augmentation par rapport à l'exercice précédent.



<b>FLUX SIMPLIFIÉ</b> (en M€)	<b>2017</b>	<b>2016</b>
CAF nette d'impôts hors coût de l'endettement	<b>33,5</b>	19,7
Variation du BFR hors effet IS	<b>+12,4</b>	-5,2
Variation du BFR effet IS	<b>-2,7</b>	+3,6
<b>Flux générés par l'activité</b>	<b>+43,2</b>	<b>+18,1</b>
Acquisitions / cessions d'immobilisations	<b>-6,6</b>	-4,4
Variation de périmètre	<b>-18,6</b>	-2,5
<b>Flux sur investissements</b>	<b>-25,2</b>	<b>-6,9</b>
Dividendes versés	<b>-7,2</b>	-4,8
Encaissements / décaissements emprunts	<b>15,6</b>	-4,9
Coût de l'endettement	<b>-0,1</b>	+0,2
<b>Flux sur financements</b>	<b>+8,3</b>	<b>-9,5</b>
Variation de trésorerie	<b>+26,3</b>	+1,7

Le Groupe démontre une nouvelle fois sa capacité à générer du cash.



CHIFFRE D'AFFAIRES 2017

**764,4 M€**  
+24,3%



RÉSULTAT NET 2017

**29,1 M€**  
+85,0%

# Activité et performances 2017

## Construction : nouveau record

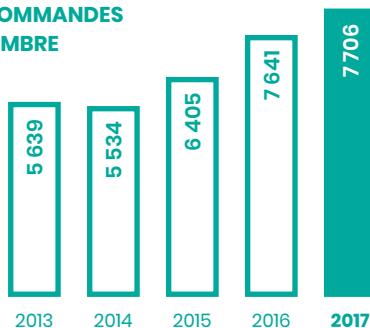
Les prises de commandes au 31 décembre 2017 ressortent en hausse malgré :

- une base de comparaison très exigeante du fait de ventes record en 2016,
- un effet élections durant les mois de mai et juin 2017,
- et une fin d'année marquée par un ralentissement du marché de la construction lié aux nouvelles mesures gouvernementales portant notamment sur le prêt à taux zéro.

<b>Prises de commandes (en nombre)</b>	<b>7 706</b>
Prix de vente moyen HT (en K€)	114
Variation 2017/2016 (en nombre)	+0,9%
Variation 2017/2016 (en valeur)	+4,0%

À fin 2017, les prises de commandes brutes de l'activité construction s'élèvent à 7 706 ventes, soit un plus haut historique, pour un chiffre d'affaires de 879,8 M€ HT, en progression de 0,9% en nombre et de 4,0% en valeur par rapport à 2016.

### ÉVOLUTION DES COMMANDES EN NOMBRE



## Montée en puissance confirmée de l'activité rénovation

Les prises de commandes de l'activité rénovation BtoC s'élèvent à 45,6 M€ au 31 décembre 2017, en hausse de 5,1%, notamment sous l'impulsion des premières actions mises en place en 2017 chez Camif Habitat et Illico Travaux (nouveaux sites internet qui génèrent une hausse très sensible des contacts, renforcement des équipes et recrutement de nouveaux franchisés, synergies Groupe,...).

Les prises de commandes du Groupe L'Atelier des Compagnons sont en très forte hausse à 51,5 M€ au 31 décembre 2017, soit une augmentation de +53%. Elles bénéficient à la fois de la reprise des chantiers dans le neuf, des futurs Jeux Olympiques 2024 et du projet Grand Paris. Pour accompagner cette forte croissance, la structuration de l'entreprise se poursuit avec notamment le recrutement en 2017 et 2018 de plus d'une soixantaine de collaborateurs.



## Point sur les aides au logement en 2018

Le Prêt à taux zéro (PTZ) a été reconduit à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2018 dans le neuf. Il est désormais conditionné à de nouvelles dispositions :

- pour les zones A et B1, reconduction pour 4 ans avec une quotité maintenue à 40%,
- pour les zones B2 et C, reconduction pour 2 ans avec une quotité ramenée à 20% (4 ans pour les communes ayant conclu un Contrat de Redynamisation de Site de Défense).

Dans tous les cas, l'emprunteur doit être primo-accédant (sauf exception), occuper le logement à titre de résidence principale et respecter les plafonds de ressources en fonction du nombre de personnes occupant le logement.

Pour faire face à ces nouvelles mesures, le Groupe MAISONS FRANCE CONFORT met en place avec ses partenaires bancaires une offre de financement attractive dont le coût est inclus dans le prix de vente.



## — Digitalisation, l'esprit d'innovation

La digitalisation est partie intégrante de la transformation et de la stratégie du Groupe MAISONS FRANCE CONFORT. Dès 2016, les équipes commerciales ont été formées au Building Information modeling (BIM) via le logiciel REVIT, un processus intelligent de modélisation 3D, un véritable outil d'aide à la vente conçu par le Groupe. Précurseur dans ce domaine, MAISONS FRANCE CONFORT poursuit la digitalisation de ses process et développe de nombreux outils.

**GEF** – la Gestion Electronique des Factures est expérimentée depuis début novembre 2017 en Midi-Pyrénées, Languedoc-Roussillon et Pays de la Loire. Ces trois régions pilotes reçoivent électroniquement les factures d'artisans et de fournisseurs via la solution SISCA leur permettant désormais de valider directement leur paiement. La solution est déployée sur les autres régions au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2018.

**SISCApp** est une application mobile à destination des commerciaux. Testée depuis décembre 2017 en région Auvergne-Rhône-Alpes, SISCApp sera progressivement accessible à toutes les équipes commerciales.

**SISCA Tablette** – les conducteurs de travaux ont été formés pour être équipés de tablette avec l'application SISCA. Le déploiement se poursuivra en 2018 au sein des sociétés du Groupe.

**SISCA Emailing** est un module d'emailing développé dans SISCA web pour la diffusion de campagnes de promotion marketing auprès des prospects et clients.



## Concept YRYS by MFC, construire la maison de demain

Imaginé en 2015 et construit à partir de mai 2017 sur le site du siège social de MAISONS FRANCE CONFORT à Alençon, le concept YRYS est une véritable vitrine technologique des expertises du Groupe. Ce concept intègre les produits et matériaux les plus innovants pour un habitat écologique, connecté et évolutif.

Conçu et développé en partenariat avec 18 industriels et experts reconnus dans leur domaine (bâtiment, énergie, services et grande consommation), le concept YRYS s'inscrit ainsi dans une démarche d'habitat sain (matériaux/qualité de l'air intérieur), connecté (smart compatible) et intelligent (système et équipements, véhicules), mais énergétiquement sobre (avec notamment une autoconsommation maximisée et un objectif de maison à énergie positive en toute saison).

Il apporte ainsi des solutions innovantes pour :

- le confort et le bien-être des occupants, en toute saison,
- l'évolutivité et l'adaptabilité de l'habitat aux nouveaux modes de vie,
- une empreinte environnementale raisonnée aux émissions de CO<sub>2</sub> faibles (tant pour l'habitat que le transport).



### Les innovations du Concept YRYS :



Lumière,  
Confort et  
Bien-être



Architecture  
& Design



Gestion  
de l'eau



Performances  
énergétiques



Connectivité,  
Robotique &  
Pilotage

# RÉNOVATION : INNOVATION ET QUALITÉ

**Réaménagement (hors électricité, espaces verts et signalétique) des parties communes (10 500 m<sup>2</sup>) - PATIO & TERRASSES - d'un immeuble tertiaire situé à Montrouge (92)**

**Maître d'ouvrage : COMMERZ REAL**

Durée des travaux : 7 mois

Montant : 1,5 M€

- Créations décoratives composées à 100% de vraies mousses, lichens, bois naturels et caractéristiques organiques, chaque pièce étant une œuvre d'art originale,
- Tissus techniques ayant des fonctionnalités esthétique et acoustique.

Livraison  
réalisée  
en 2017



## YRYS by MFC : un concentré d'innovations à découvrir sur le site [www.concept-yrys.com](http://www.concept-yrys.com) dont :

- une première mondiale cosignée avec Lafarge pour l'impression 3D d'une partie de la structure,
- une multiplicité de sources de production d'énergie renouvelable dont une toiture photovoltaïque complétée d'une Smart Flower, une éolienne pour la production et le stockage d'électricité verte et une solution de bois énergie,
- un système de stockage d'énergie basé sur des batteries nouvelle génération à faible empreinte environnementale,
- des menuiseries et une verrière affichant de très hautes performances (en vitrage, transmission lumineuse,...), à la source d'un confort thermique et visuel optimal (gestion du vis-à-vis / préservation de l'intimité),
- une installation électrique innovante et en rupture technologique,
- un pilotage de l'ensemble des équipements via une tablette totalement intégrée,
- des sanitaires et appareils électroménagers connectés avec des applications intuitives,
- ...



Fin du chantier  
prévue à l'été 2018



Évolutivité



Transport,  
Livraison &  
Maintenance



Bilan CO2 &  
environne-  
mental



Santé &  
Qualité  
de l'air



Accessibilité



Smart  
Énergie



Industrialisation

# Carnet de l'actionnaire

## Évolution du cours de bourse

**Cours MAISONS FRANCE CONFORT (€)**  
**du 1<sup>er</sup> janvier 2017 au 28 février 2018**  
**(cours de clôture)**

Nombre d'actions : 6 937 593

Capitalisation boursière au 28/02/2018 : 369,77 M€

Cours le + haut 2017 : 67,44 €

Cours le + bas 2017 : 45,80 €

Volume moyen journalier : 4 837 titres



## Cotation

**MAISONS FRANCE CONFORT**  
**est coté sur Euronext Paris,**  
**Compartiment B**

Code ISIN : FR0004159473

Indices : Euronext PEA-PME 150,  
 CAC Mid & Small, CAC Small, CAC  
 All-Tradable, CAC All-Share

L'action MAISONS FRANCE CONFORT  
 est éligible au PEA, au SRD et au  
 PEA-PME

Code Bloomberg : MAFC FP

Code Reuters : MFCPPA

Code FTSE : sous-secteur I34

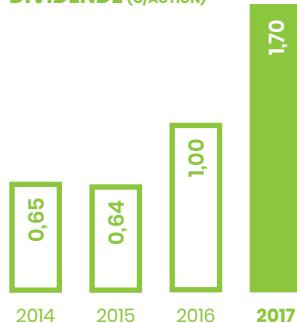
Animateur de marché :

CM-CIC Securities

Analystes suivants la valeur :

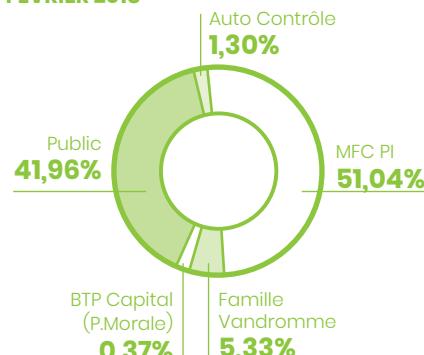
CM-CIC Securities (ESN Partners),  
 Gilbert Dupont, Midcap Partners-LCM,  
 Portzamparc, Société Générale.

**ÉVOLUTION DU DIVIDENDE (€/ACTION)**



Il sera proposé à l'Assemblée  
 Générale du Groupe, qui se  
 tiendra le 23 mai 2018,  
 la distribution d'un dividende  
 de 1,70 euro par action ;  
 le paiement interviendra  
 le 7 juin 2018.

**RÉPARTITION DU CAPITAL AU 28 FÉVRIER 2018**



## RENDEZ-VOUS 2018

Chiffre d'affaires du 1<sup>er</sup> trimestre : **3 mai 2018\***

Assemblée Générale : **23 mai 2018 à 10h30**

Mise en paiement du dividende : **7 juin 2018**

Chiffre d'affaires du 2<sup>nd</sup> trimestre : **6 août 2018\***

Résultats du 1<sup>er</sup> semestre : **18 septembre 2018\***

Réunion SFAF, résultats semestriels :

**19 septembre 2018 à 10h00**

Chiffre d'affaires du 3<sup>e</sup> trimestre : **6 novembre 2018\***

Chiffre d'affaires annuel : **5 février 2019\***

\* Diffusion après clôture de bourse

# Perspectives 2018 –

**Pour 2018, au regard des bonnes performances de l'activité rénovation et du niveau élevé des ventes réalisées dans la construction de maisons, le Groupe MAISONS FRANCE CONFORT anticipe une nouvelle croissance du chiffre d'affaires avec une bonne rentabilité opérationnelle.**

Sur le plan commercial, le Groupe MAISONS FRANCE CONFORT estime que la réduction du PTZ « neuf », dont la quotité a été abaissée à 20% dans les zones B2 et C à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018, devrait peser sur l'ensemble du marché.

Fort de sa position de leader, le Groupe estime cependant qu'il a la capacité d'accroître ses parts de marché et proposera à ses clients des solutions afin de palier la baisse du soutien public.

Dans le domaine de la rénovation, les perspectives de croissance sont excellentes et confortent le Groupe MAISONS FRANCE CONFORT dans les choix stratégiques adoptés ces dernières années pour se développer sur ce secteur porteur. À l'horizon 2020, cette activité devrait représenter un chiffre d'affaires de plus de 170 M€.





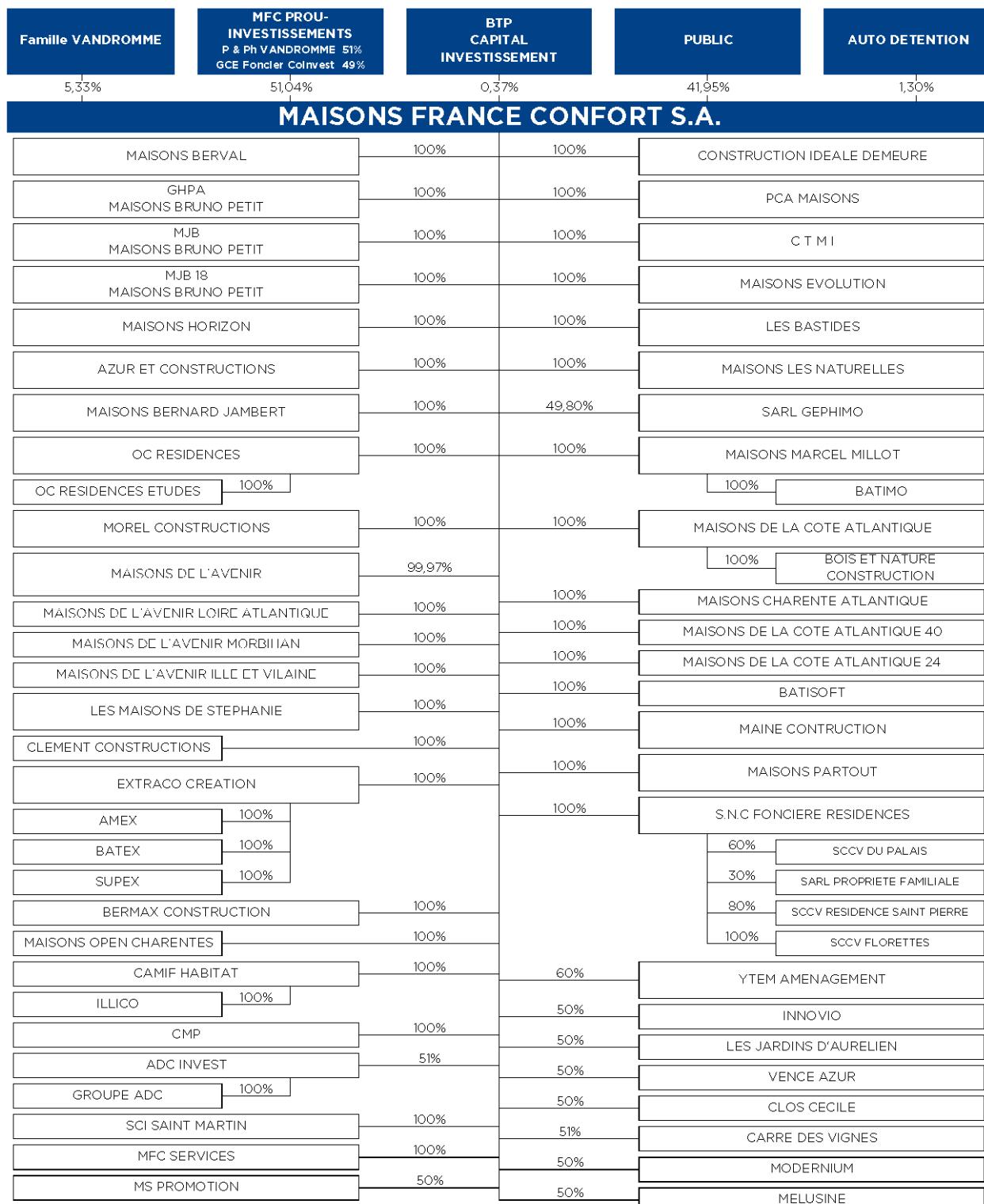
# PRESENTATION DU GROUPE

1

1. PRESENTATION DU GROUPE	24
1.1. Organigramme au 31 mars 2018	24
1.2. Historique	25
1.3. Nos métiers	25
1.4. Organisation interne et moyens du Groupe	26
1.5. Schéma fonctionnel au 31 mars 2018	29
1.6. Recherche et développement	30
2. MARCHE ET CONCURRENCE	33
2.1. Le marché	33
2.2. L'offre	37
2.3. Environnement réglementaire	38
2.4. Le marché de la rénovation	39
3. RISQUES ET CONTROLE	41
3.1. Facteurs de risques	41
3.2. Assurances	43
3.3. Litiges et faits exceptionnels	44
3.4. Propriété intellectuelle	44
3.5. Procédures de contrôle interne	44

# 1. PRESENTATION DU GROUPE

## 1.1. Organigramme au 31 mars 2018



### Sociétés co-actionnaires :

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

Les pourcentages de droits de vote sont identiques aux pourcentages de capital détenu indiqués ci-dessus.

## 1.2. Historique

Fondée en 1919, MAISONS FRANCE CONFORT se positionne comme la plus ancienne société de construction de maisons individuelles en France et le leader de ce secteur. Elle est aujourd'hui l'acteur principal de l'acquisition à la propriété en France, tous secteurs confondus.

La restructuration de la profession, la crise du début des années 90 que MAISONS FRANCE CONFORT a su traverser en conservant une structure financière saine, ont concouru à la concentration du secteur. En outre, les durcissements de la réglementation ont permis aux intervenants de taille moyenne subsistant comme MAISONS FRANCE CONFORT de tirer parti de la situation.

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

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

## 1.3. Nos métiers

### 1.3.1. Construire, cœur de métier du Groupe

La construction de maisons individuelles est l'un des principaux marchés du secteur du bâtiment en France. En 2017, ce marché a ainsi représenté plus de 92 000 ventes. Les français, toujours nombreux à plébisciter ce type d'habitat indépendant, ont profité d'un contexte favorable pour devenir propriétaires avec notamment des taux d'intérêt bas et un dispositif de prêt à taux zéro 2017 incitatif. Dans cet environnement, le Groupe MAISONS FRANCE CONFORT conforte sa place de leader en gagnant des parts de marché grâce à un maillage territorial étendu, une offre large qui couvre une gamme de maisons pour tous les types de profils, primo-accédants, secundo-accédants, investisseurs, mais également les bailleurs et les collectivités locales avec une offre de maisons groupées.

Avec 27 filiales et 45 marques, le Groupe MAISONS FRANCE CONFORT dispose de plus de 600 modèles de maisons traditionnelles ou modernes adaptées aux particularités architecturales de toutes les régions et réalise également des maisons sur-mesure, entièrement personnalisées.

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

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

Les prix de vente hors terrain des maisons du Groupe varient entre 70 K€ et 800 K€ TTC, le prix

de vente moyen s'établissant à 130 K€ TTC pour une surface habitable moyenne de 93 m<sup>2</sup>.

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

Le projet du client est réalisé sur une durée moyenne de 18 mois décomposée en trois grandes étapes :

Prise de commande - Feu vert travaux (c.à.d. permis de construire accordé, financement et terrain signés)	<b>7,5 mois</b>
Feu vert - ouverture de chantier	<b>2,0 mois</b>
Durée du chantier (tout corps d'état)	<b>8,5 mois</b>
<b>TOTAL</b>	<b>18,0 mois</b>

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

- de ne **pas générer de stock**, les maisons construites ayant fait l'objet d'un contrat avec le client final (sans possibilité d'annulation à compter de l'ouverture du chantier),
- de procurer au Groupe une excellente **visibilité** de son activité compte tenu de la durée de 18 mois entre la signature du contrat par le client et la livraison de la maison.

### 1.3.2. Diversification des savoir-faire

#### • La rénovation, opportunités de développement sur un secteur porteur

Depuis 2015, le Groupe MAISONS FRANCE CONFORT est le leader français de la rénovation de maisons pour les particuliers. En 2017, avec une prise de participation majoritaire à hauteur de 51% dans L'Atelier des Compagnons, le Groupe se positionne désormais aussi sur le marché de la rénovation BtoB.

#### *La rénovation BtoC au service des particuliers*

Avec les marques nationales Rénovert, Camif Habitat et Illico Travaux, le Groupe MAISONS FRANCE CONFORT propose une offre de rénovation globale aux particuliers sur l'ensemble du territoire.

#### *La rénovation BtoB au service des professionnels*

Avec l'entrée dans le périmètre du Groupe L'Atelier des Compagnons, en mars 2017, le Groupe MAISONS FRANCE CONFORT établit sa présence à la fois sur le segment BtoB et sur le marché de la rénovation en Île-de-France, confortant ainsi sa place de numéro 1 dans le secteur porteur de la rénovation en France.

Créé en 1985, le Groupe L'Atelier des Compagnons, acteur majeur de ce secteur en Île-de-France, intervient principalement sur le segment de la rénovation BtoB, avec une large palette de chantiers allant de la réhabilitation à la maintenance, incluant le génie climatique et le traitement des façades. Le Groupe L'Atelier des Compagnons vient parfaitement compléter les savoir-faire et le positionnement des activités Rénovert, Camif Habitat et Illico Travaux, orientées sur la rénovation BtoC.

## PRESENTATION DU GROUPE

### Présentation du Groupe

#### • L'aménagement foncier

Le Groupe MAISONS FRANCE CONFORT conçoit et réalise, à travers ses sociétés filiales, des acquisitions de terrains pour les revendre en lots et y construire des logements. Les opérations d'aménagement peuvent être de toutes tailles : du lotissement de quelques terrains à bâtir à l'opération de plusieurs dizaines de logements. Elles sont réalisées sous forme de permis d'aménager ou de zone d'aménagement concerté (ZAC).

#### • La promotion

Dans le cadre de son activité « Promotion immobilière » qui demeure marginale, le Groupe MAISONS FRANCE CONFORT construit et commercialise des logements individuels et collectifs dédiés aux particuliers ou aux bailleurs sociaux.

La SNC FONCIERE RESIDENCES, filiale de MAISONS FRANCE CONFORT, est chargée quant à elle du montage et de la réalisation de petites opérations (2 à 20 maisons) en VEFA (Ventes en l'Etat Futur d'Achèvement). Son activité reste également marginale (7 M€ de CA en 2017) mais complémentaire à celle du secteur diffus notamment dans les zones périurbaines compte tenu de la pénurie de terrains.

Le Groupe fédère ainsi 45 marques qui couvrent les 12 régions métropolitaines et dispose de plus de 375 agences commerciales dont 50 maisons d'exposition.

Les marques nationales sont :

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

Les marques régionales sont :

- BENOIST CONSTRUCTION
- MAISONS DE L'AVENIR
- OC RÉSIDENCES
- MAISONS Berval
- MAISONS BRUNO PETIT
- MAISONS HORIZON
- AZUR & CONSTRUCTION
- CONSTRUCTIONS IDEALE DEMEURE
- MAISONS DE LA COTE ATLANTIQUE
- MAISONS MARCEL MILLOT
- PCA MAISONS
- MAISONS TRADILIGNES
- MAISONS AQUARELLES
- MAISONS NATURE HABITAT
- BRAND MAISONS INDIVIDUELLES
- MAISONS EVOLUTION
- LES BASTIDES
- MAISONS BERNARD JAMBERT
- MARC JUNIOR
- VILLAS LA PROVENCALE SAINT-MITRE
- CONSTRUCTIONS MODERNES DE L'OUEST
- BOIS ET NATURE CONSTRUCTIONS
- MAISONS VIVRE ET BOIS
- MAISONS LES NATURELLES
- LOGIS DU MARAIS POITEVIN

- MAISONS DE STEPHANIE
- CLEMENT CONSTRUCTIONS
- EXTRACO CREATION
- AMEX
- BATEX
- BERMAX CONSTRUCTION
- MAINE CONSTRUCTION
- MCG
- MAISONS PARTOUT
- MAISONS FRANCE LITTORAL
- YTEM AMENAGEMENT
- L'ATELIER DES COMPAGNONS

Les marques nationales et régionales détenues par le Groupe sont déposées à l'I.N.P.I.

La politique du Groupe est - sauf opportunité régionale spécifique - de concentrer ses efforts commerciaux et de promotion sur les trois principales marques nationales dont la différenciation présente un double intérêt :

- sur le plan concurrentiel,
- sur le plan du produit lui-même, Balency ayant par exemple une connotation plus haut de gamme, conservant une forte notoriété.

Quant aux autres marques, intégrées au Groupe depuis 2000, elles conservent leur identité compte tenu de leur forte notoriété en tant que leader régional.

## 1.4. Organisation interne et moyens du Groupe

### 1.4.1. Rôle de la Société mère

La Société mère exerce 2 activités :

- une activité de construction-rénovation de maisons individuelles représentant 41 % de l'activité du Groupe sur l'exercice 2017,
- une activité de holding puisqu'elle détient l'intégralité des titres des filiales.

### 1.4.2. Commercialisation

#### • Force de vente

MAISONS FRANCE CONFORT S.A. est principalement implantée en Normandie, Ile-de-France, Centre, Bourgogne, Franche-Comté, Rhône-Alpes, PACA, Languedoc-Roussillon, Midi-Pyrénées et Nord. 60 % des ventes sont assurés par les salariés, 40 % étant réalisés par des agents commerciaux exclusifs indépendants, auxquels est versée une commission.

Cette organisation présente l'avantage d'une certaine souplesse en cas d'infléchissement de la conjoncture. Il est par ailleurs constaté que la motivation des agents exclusifs indépendants est particulièrement forte. Enfin, MAISONS FRANCE CONFORT organise des formations à la vente et aux évolutions techniques et règlementaires.

L'ensemble des forces de vente dont dispose MAISONS FRANCE CONFORT S.A. se décompose comme suit :

- Salariés : 195 vendeurs à fin 2017.
- Agents commerciaux : 150 vendeurs environ.

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

Société	Implantations	Force de vente
Maisons de l'Avenir	Bretagne / Vendée	90 % salariés
OC Résidences	Midi-Pyrénées / Languedoc	100 % salariés
Maisons Berval	Ile de France	100 % salariés
GHPA Maisons B. Petit	Sud Ouest	100 % salariés
MJB Maisons B. Petit	Centre	100 % salariés
Maisons Horizon	Lorraine	100 % salariés
Azur & Construction	PACA	90 % salariés
Constructions Idéale Demeure (CID)	Centre	100 % salariés
Maisons de la Côte Atlantique (MCA)	Aquitaine	80 % salariés
Maisons Marcel Millot	Limousin / Creuse / Corrèze	90 % salariés
PCA Maisons	Var	95 % salariés
Morel Constructions	Loire Atlantique / Vendée	90 % salariés
C.T.M.I.	Alsace	70 % salariés
Maisons Evolution	Ile de France	90 % salariés
Les Bastides	Alpes maritimes	100 % salariés
Maisons Bernard Jambert	Pays de Loire	100 % salariés
Maisons Les Naturelles	Somme / Pas de Calais / Seine Maritime	100 % salariés
Logis du Marais Poitevin	Vendée	95 % salariés
Maisons de Stéphanie	Centre	100 % salariés
Extraco Création	Haute-Normandie	100 % salariés
Bermax Construction	Charentes / Charentes Maritimes	70 % salariés
Maine Construction	Sarthe	100 % salariés
Maisons Partout	Cantal	5 % salariés

Au total, le Groupe MAISONS FRANCE CONFORT emploie 1880 salariés au 31 décembre 2017 dont 520 commerciaux salariés.

#### • Valeurs

##### Des commerciaux au cœur de la relation clientèle

Plus que des vendeurs, les commerciaux sont de réels conseillers pour des clients qui ont besoin d'un accompagnement dans leur réflexion et dans leur démarche. Ils aident à la recherche de terrains pour les clients et les accompagnent dans le montage de leur financement.

Compte tenu de l'environnement législatif très rigoureux qui encadre fortement l'activité de constructeur de maisons individuelles, les équipes commerciales se doivent d'être à la pointe des connaissances techniques, réglementaires et environnementales afin de rassurer les candidats à l'accession.

##### Des équipes en perpétuelle progression

Pour ce faire, il a été mis en place une activité de formation spécifique aux vendeurs pour valoriser la qualité et mettre en avant les atouts incontestables en matière d'innovation et de rapport qualité/prix des MAISONS FRANCE CONFORT.

Le métier évolue, il se professionnalise et il est important que cette conduite du changement soit également orchestrée par la mise en place de formations de management pour les responsables commerciaux.

##### Le combat de la qualité et de la satisfaction des clients pour une relation durable

Entre le premier contact par Internet, salons, maisons d'exposition ou simplement par téléphone, la relation avec le client va durer jusqu'à la livraison de sa maison, soit 18 mois, auxquels s'ajoutent les 10 ans de la garantie décennale.

Pendant ce délai, MAISONS FRANCE CONFORT doit être au plus près de ses clients, les aider dans leurs démarches et partager les grandes joies de l'accomplissement de leur projet de vie : faire

construire leur maison qui logera et sécurisera leur famille.

« Quand vous recherchez la perfection, vous découvrez que c'est une cible mouvante. » (George Fisher) telle est une des devises de MAISONS FRANCE CONFORT dans la satisfaction de ses clients, qui est évaluée par des enquêtes permettant de mesurer et d'améliorer cette démarche.

#### • Outils de commercialisation

##### Logiciel Avant-projet

Dans chaque agence commerciale MAISONS FRANCE CONFORT et dans la majorité des sociétés du Groupe, un logiciel de dessin d'avant-projet a été déployé. Il permet de réaliser les plans du projet désiré, de représenter la maison en 3D et d'implanter virtuellement le projet des clients sur leur terrain.

##### Logiciel de chiffrage

Couplé à ce logiciel d'avant-projet, MAISONS FRANCE CONFORT a conçu en interne une application de chiffrage rapide, précis et automatique des maisons.

Développé de manière pragmatique en concertation avec les vendeurs et les contrôleurs de vente, ce logiciel très convivial permet de remettre à chaque client un projet finalisé. Les clients se sentent ainsi confortés de voir évoluer en instantané le chiffrage de leur projet en fonction de leurs attentes.

En interne, ce logiciel a permis des gains de temps aux commerciaux et aux contrôleurs des ventes tout en garantissant la fiabilité des chiffages.

##### Une notoriété grandissante avec un référencement Internet idéal

Présent systématiquement dans les premiers sites des moteurs de recherche pour les requêtes liées à notre secteur d'activité, couplé à une forte communication, le site [www.maisons-france-confort.fr](http://www.maisons-france-confort.fr) ainsi que les sites des autres marques du

## PRESENTATION DU GROUPE

### Présentation du Groupe

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

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

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

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

#### 1.4.3. Implantations

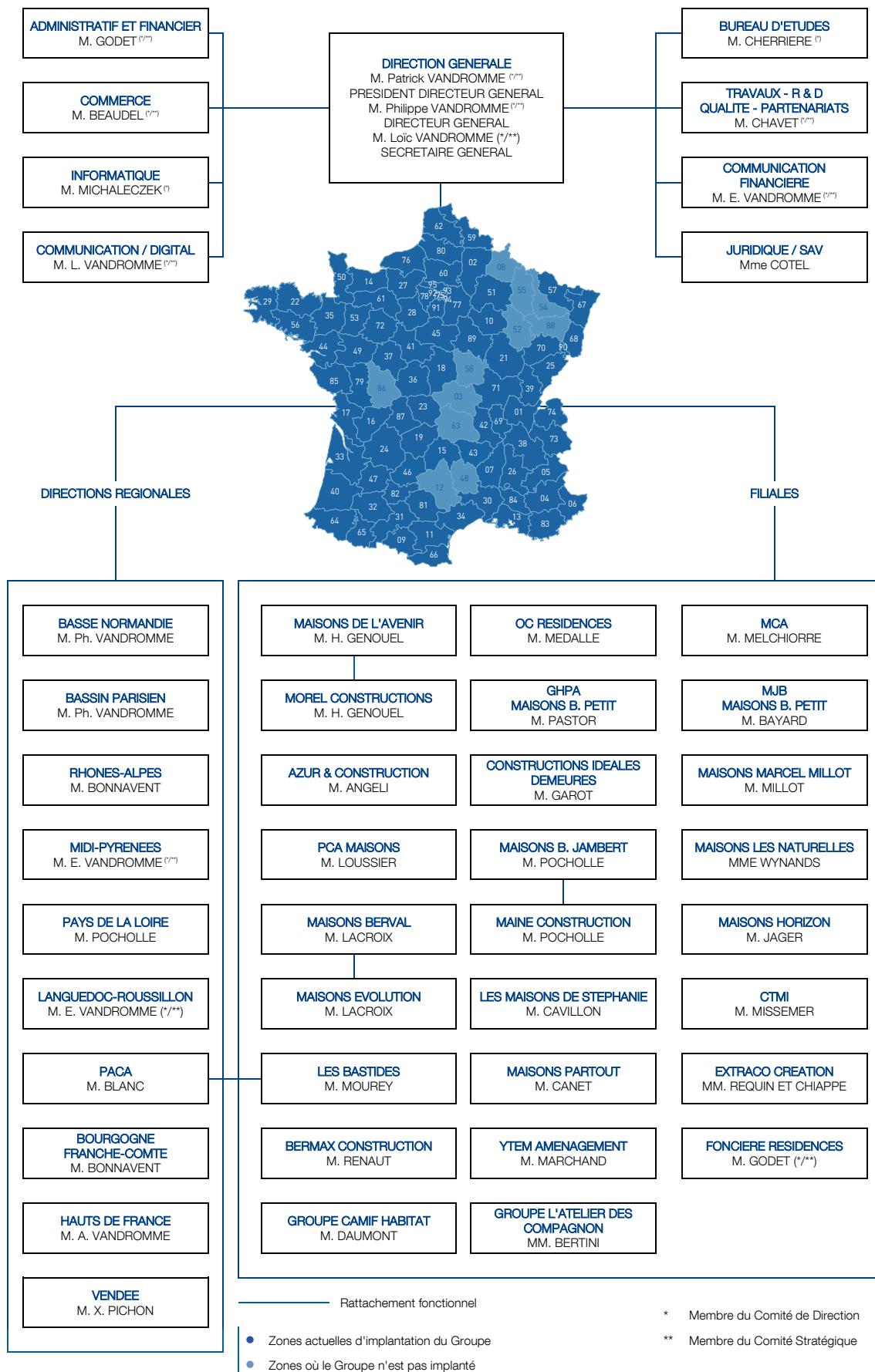
##### Biens appartenant au Groupe au 31 décembre 2017

Les biens immobiliers d'exploitation appartenant au Groupe représentent un peu plus de 100 000 m<sup>2</sup> de terrain dont environ 20 000 m<sup>2</sup> de bâtiments.

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

À ce jour, le Groupe n'a pas été informé de contraintes environnementales susceptibles d'influencer l'utilisation faite de ses immobilisations corporelles.

## 1.5. Schéma fonctionnel au 31 mars 2018



## 1.6. Recherche et développement

### Informatique

Le Groupe MAISONS FRANCE CONFORT poursuit le développement de son progiciel de gestion de dossiers clients, SISCA, développé en interne et mis en production en octobre 2008. Ce dernier permet de suivre toutes les étapes du dossier client de la prise de contact à la livraison de la maison (suivi du prospect, suivi administratif du dossier, suivi technique du chantier, suivi financier, ...).

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

Par ailleurs, afin de poursuivre le déploiement de l'outil sur l'ensemble des filiales (14 filiales utilisatrices à ce jour), les équipes de développement ont procédé à la migration du moteur de base de données du progiciel. Ce développement essentiel concourt au redimensionnement complet de la solution pour permettre l'intégration des filiales restantes tout en garantissant fiabilité et rapidité d'exécution.

Sur l'année 2017, une version adaptée au nomadisme via tablette a été déployée permettant aux équipes techniques (conducteur de travaux) de pouvoir bénéficier pleinement de l'outil directement sur chantier (dossiers, études, plans, commandes, etc...). En parallèle, une application nomade pour les équipes commerciales a également été déployée.

### CAO

Enrichie d'une expérience de plus de vingt ans dans le domaine de la conception assistée par ordinateur avec sorties automatiques des métrés et déboursés, la société MAISONS FRANCE CONFORT a défini depuis 2005 une stratégie d'implantation de nouveaux logiciels destinés à sa force de vente. Elle dispose désormais de l'ensemble des plans catalogue sous forme de fichiers informatiques.

L'éditeur graphique à disposition permet une adaptation et une visualisation rapide des transformations apportées aux projets.

Parallèlement, pour favoriser les échanges avec notre clientèle, les bureaux d'études se sont dotés d'outils de communication Internet performants. Ils autorisent la transmission des plans, la visualisation des projets en trois dimensions et accélèrent la conception définitive des plans.

L'optimisation des adaptations au sol de nos constructions ainsi qu'une maîtrise parfaite des coûts engendrés sont rendues désormais possible par le déploiement au cours de l'année 2006 d'une « Modélisation Numérique de Terrain ». Elle permet d'apprécier en termes de visualisation et de quantification toutes les modifications durables nécessaires à l'implantation d'un projet.

Afin de conserver ce savoir-faire et face à la complexité des réglementations en perpétuelle évolution, une réflexion a été menée fin 2010 sur l'évolution de l'outil CAO au sein du Groupe. Un nouvel outil est mis en place progressivement depuis 2012 permettant ainsi :

- d'accroître notre réactivité clients (avant projets, plans 3D...),
- de réduire nos délais de dépôts de permis,
- d'augmenter la précision de nos débours prévisionnels chantiers,

- d'anticiper l'évolution des prochaines réglementations (outil personnalisable).
- d'accroître la productivité par dessinateur

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

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

Le BIM, via REVIT chez MFC, c'est une bibliothèque comprenant 1 200 objets 3D alliant graphismes et métres. Ces éléments peuvent être reliés à 7 000 composants métres qui permettent de calculer 12 000 articles et 21 000 matériaux soit plus de 112 000 formules de calcul.

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

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

### Qualité

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

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

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

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

Des procédures ont également été mises en place en détaillant le processus interne depuis la vente jusqu'à la livraison d'une maison. Pour maîtriser la qualité de ses produits et services, le Groupe a élaboré des documents d'autocontrôle et une chaîne informatique. A titre d'exemple, une procédure spécifique interne détaille une liste de plus de 400 points de contrôle actualisée au fur et à mesure des évolutions techniques et réglementaires.

Cette grille de contrôle est reprise dans un cahier technique de suivi de travaux (document strictement interne conçu par MAISONS FRANCE CONFORT et utilisé actuellement dans sa 9<sup>ème</sup> version initialement au format papier et désormais en version numérique sur tablette et associé à des photos des chantiers). Ces contrôles sont de plusieurs types. Ils concernent soit la validation de la bonne exécution des travaux selon les règles de l'art, soit un contrôle dimensionnel pour la conformité des plans d'exécution, soit une vérification de la qualité de mise en œuvre des installations des équipements conformément à la notice descriptive de la maison.

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

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

Les phases clefs :

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

notre conducteur de travaux mais également sur la propreté du chantier et la qualité de la prestation réalisée.

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

Pour 2017, le taux de recommandation après la remise des clefs est proche de 87%.

Par ailleurs, en vue d'optimiser les différentes exigences, notamment en termes de réglementation thermique, MAISONS FRANCE CONFORT a également rédigé une démarche qualité spécifique « Perméabilité à l'air », venant s'inscrire directement dans le schéma organisationnel existant.

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

Un contrôle par échantillonnage est effectué sur 7 % de la production afin de s'assurer que les objectifs à atteindre sont tenus. Il est à rappeler que sans démarche qualité, le constructeur de maisons individuelles se doit de réaliser une mesure systématique par chantier.

Cette démarche, dans le cadre de la réglementation thermique 2012 (RT2012), a été validée par une commission ministérielle : l'agrément ministériel RT 2012 a été obtenu le 21 novembre 2013.

## Innovation

Au sein du Groupe, le département Recherche et Développement poursuit ses missions. Les maisons dont le permis de construire est déposé depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013 sont obligatoirement "basse consommation". Elles seront théoriquement à "énergie positive" en 2020 (produisant plus d'énergie qu'elles n'en consomment). Grâce à une politique volontariste menée depuis de nombreuses années, le Groupe possède une réelle longueur d'avance en matière d'innovations.

### - Concept MFC 2020 - Vivre et se déplacer autrement

Le Concept MFC 2020 est un projet unique en Europe et un pari ambitieux de construire un habitat pilote qui est la vitrine des techniques de pointe en matière d'architecture et d'urbanisme durables. Une démarche pionnière dont la clé du succès tient à la fédération d'un pool de compétences composé de 16 industriels partenaires, acteurs majeurs du Bâtiment ou de leur propre secteur d'activité.

Le Concept MFC 2020 s'inscrit au cœur d'une véritable ambition sociétale, celle d'accompagner les nécessaires mutations des comportements et démontrer qu'il est possible de "vivre et se déplacer autrement". Ainsi, ce projet prend en compte dès le départ "logement et transport décarbonés" et entend résoudre l'équation : "Habitat individuel + voiture électrique = zéro énergie, zéro CO<sub>2</sub>".

Construite à Saint-Priest (69), ville de près de 50 000 habitants située en zone périurbaine (à 13 km de Lyon) et à proximité de la Cité de l'environnement, Concept MFC 2020 se veut la vitrine d'une architecture éthique, inscrite dans une démarche exemplaire de développement durable.

## PRESENTATION DU GROUPE

### Activité

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

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

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

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

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

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

#### - Concept YRYS by MFC

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

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

- le confort et le bien-être des occupants, en toute saison ;
- l'évolutivité et l'adaptabilité de l'habitat aux nouveaux modes de vie ;
- une empreinte environnementale raisonnée aux émissions de CO<sub>2</sub> faibles (tant pour l'habitat que le transport)

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

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

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

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

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

## 1.7. Politique d'investissement

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

Postes en K€	2017	2016
Logiciels info. et marques	197	189
Terrains, constructions et maisons pour exposition	513	1 045
Autres immobilisations (y.c. immobilisations en cours)	5 241	3 361
<b>Total</b>	<b>5 951</b>	<b>4 595</b>

### Principaux investissements réalisés en 2017

- Poursuite du renouvellement du parc informatique.
- Réaménagement de la décoration d'agences et de maisons témoins,
- Démarrage des travaux de l'extension des bureaux du Siège à Alençon et du concept YRYS.

### Principaux investissements à réaliser en 2018

Hormis les opérations de croissance externe et les travaux du Siège à Alençon, il n'y a pas, à la date d'élaboration du présent document de référence, d'investissement significatif prévu sur l'exercice 2018.

## 2. MARCHE ET CONCURRENCE

### 2.1. Le marché

Il est précisé préalablement que pour une analyse chiffrée plus fine, le lecteur pourra se reporter aux études de l'ANIL (Agence Nationale pour l'Information Logements) dans "Habitat Actualités", desquels sont extraits les chiffres mentionnés dans les paragraphes qui suivent, sauf désignation d'une autre source. Le lecteur pourra également consulter les statistiques du Ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer (informations rapides DAEI-SES.SITADEL).

Le secteur de la construction individuelle est constitué des activités suivantes :

- La réalisation de maisons individuelles "au coup par coup", dans le cadre soit d'un contrat de construction de maison individuelle, soit par l'intermédiaire d'un architecte, d'un maître d'œuvre ou encore en auto-construction, correspondent au secteur diffus, classifié "individuels purs".
- La réalisation de maisons individuelles en secteur groupé (type villages en promotion Kaufman & Broad par exemple).

**Situation résumée du logement en France** (logements ayant fait l'objet d'une déclaration d'ouverture de chantier)

En milliers de logements	Individuels purs (diffus)	Part de marché	Individuels groupés	Part de marché	Collectif	Part de marché	Résidences	Part de marché	Total
2017	92,3	27,2	32,3	9,5%	191,3	56,5%	22,8	6,7%	338,6

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

NB : on distingue habituellement dans les approches statistiques publiques, les opérations :

- Autorisées : après obtention du permis de construire
- Commencées : après déclaration d'ouverture de chantier par le maître d'ouvrage auprès de la Mairie

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

#### 2.1.1 Evolution du marché du logement

De 2003 à 2008, le marché du logement en France a connu une forte augmentation notamment dans le collectif, due au développement des logements sociaux (HLM) et aux effets des lois de ROBIEN, BORLOO puis SCCELLIER pour l'investissement locatif, dispositif qui a par ailleurs pleinement profité au secteur « individuel groupé » en 2004 et 2005 pour se stabiliser en 2007 avant de baisser comme tous les secteurs en 2008 et 2009.

Le marché français du logement s'est redressé durant l'année 2010. Ce bon niveau d'activité s'explique notamment par des taux de crédit immobilier compétitifs (3,42 % en moyenne annuelle selon Crédit Logement), ainsi qu'au soutien public destiné aux particuliers (aides à l'accession, incitation à l'investissement locatif à travers le régime Scellier-Carrez).

En 2011, les ventes de logements neufs se sont à nouveau repliées, et ce de façon assez nette. Cette baisse marquée s'explique par :

- une baisse de l'investissement locatif liée à une fiscalité moins avantageuse (baisse du dispositif Scellier, réduction de l'abattement sur les plus-values immobilières, hausse des taux de prélèvements sociaux sur les revenus du capital),
- une baisse des projets de primo-accédants (remontée du chômage, prix trop élevés, resserrement des conditions bancaires).

Le marché s'est à nouveau tendu en 2012. Outre les élections présidentielles, et législatives qui ont entraînées une période d'attentisme, quatre principaux facteurs se sont cumulés :

- Le contexte économique s'est très fortement détérioré avec une croissance du PIB nulle en moyenne sur 2012,

- Le taux de chômage a continué de progresser avec un pic en fin d'année, de nombreuses annonces de plans sociaux cristallisent la demande,
- La hausse des revenus fut quasi-nulle et la confiance des ménages au plus bas,
- Les banques imposent un apport personnel minimum et de solides garanties en matière d'emplois.

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

Le logement neuf a été aussi impacté fortement par l'application au 1<sup>er</sup> janvier 2013 de la RT2012, en moyenne le prix moyen des maisons individuelles a augmenté de 8% sur toute la France avec une appropriation progressive d'une réglementation qui n'a pas cessé de changer sur 2012.

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

En 2014, le nombre de logements autorisés a été au plus bas, tant en promotion qu'en construction et ce malgré des conditions d'emprunts immobiliers très favorables. Le frein premier est la crise de confiance des ménages.

L'ancien a plutôt résisté en restant sur des volumes de l'ordre de 720 000 transactions.

## PRESENTATION DU GROUPE

### Marché et concurrence

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

- Renforcer le prêt à taux zéro (PTZ) sur les zones où son effet de levier est le plus grand pour les classes moyennes et modestes. Le montant de l'achat pris en compte et la quotité du prêt sont relevés, le plafond de revenu est élargi pour les classes moyennes, et le remboursement différé est allongé pour les plus modestes.
- Ouvrir le prêt à taux zéro à l'achat de logements anciens avec travaux dans certaines zones rurales pour favoriser la revitalisation des centres bourgs. Conditionné à des travaux de rénovation, il permet de mieux prendre en compte la situation de ménages qui souhaitent acquérir un logement existant et le rénover. Les modalités sont précisées dans la loi de finances pour 2015. Entrée en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2015.
- Renforcer le soutien aux ménages primo-accédants : allongement de la période durant laquelle le remboursement de PTZ est différé ; application d'une TVA à 5,5 % pour l'accession à la propriété d'un logement neuf pour les ménages modestes achetant dans les 1 300 quartiers de la politique de la ville ; création d'un abattement exceptionnel de 100 000 euros pour les donations de logements neufs aux enfants et petits-enfants, réalisées avant fin 2016.
- Renforcer le prêt à l'accession sociale (PAS). L'augmentation des plafonds de ressources pour y accéder et l'harmonisation avec le PTZ rendent le système plus simple depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2014.
- Le locatif est revu avec un nouveau dispositif : le Pinel. Les anciens dispositifs (Scellier, Duflot) ne proposaient qu'une réduction d'impôt de 13 % ou 18%. Le dispositif Pinel va plus loin et propose une réduction qui peut s'élever jusqu'à 21% du montant de l'investissement. Soit une réduction d'impôt pouvant atteindre la somme de 63 000 €. De plus, le dispositif Pinel introduit la possibilité de louer son bien à ses proches, ses descendants ou descendants. Pour bénéficier de la réduction d'impôt, l'investisseur doit acquérir un bien neuf et le louer pendant une période déterminée : 6, 9 ou 12 ans. La réduction d'impôt est, de lors, proportionnelle à la durée d'engagement : 12, 18 ou 21%.

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

#### Enfin une reprise en 2015

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

Avec des prix à la consommation stables sur un an, à fin novembre, l'inflation n'a progressé que de 0,7 %.

En décembre, la confiance des ménages a résisté et, si son indicateur publié par l'Insee se maintient à un niveau inférieur à sa moyenne de longue période, elle demeure à son meilleur niveau depuis 2007. Mais les craintes vis-à-vis du chômage se sont aggravées en décembre. Sur un an, le taux de chômage augmente de 0,2 point en France métropolitaine, et demeure à 10,2 % de la population active au troisième trimestre 2015.

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

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

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

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

#### 2016 : année de redressement du marché

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

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

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

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

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

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

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

## 2017, très forte dynamique de marché avec un tassement en fin d'année

Après un excellent premier semestre rythmé par des taux d'intérêts encore très bas, des aides aux logements (PTZ, APL accession) et un moral des ménages revigoré par l'esprit du changement du nouveau gouvernement, le marché était à +13% à fin juin.

Par contre, les annonces faites en septembre de modification des aides de l'état à la fin de l'année 2017 ont entraîné un attentisme et des hésitations des ménages.

Un effet d'aubaine en octobre et novembre a permis une accélération des commandes, mais décembre a été très en retrait, avec un niveau de 2015.

Au final, c'est une augmentation du nombre de vente en 2017 à 92 000 ventes.

On note encore une forte domination du marché de la primo-accession, mais avec un âge de l'acquéreur au-delà désormais des 45 ans.

Globalement les constructeurs ont mieux performé, la part de marché du CCMi gagnant 2 points sur les autres professions.

Le prêt à taux zéro d'abord annoncé totalement resserré sur les zones tendues (donc seules les zones A et B1) a pu être sauvagardé pour les zones B2 et C mais avec une quotité divisée par deux.

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

Les facteurs de soutien structurels continueront à jouer :

- un déficit structurel de logement en France qui s'accroît et qui est estimé à plus de 1,3 million de logements. Il faudrait construire 500 000 logements par an ; cette annonce faisait partie des annonces de la nouvelle présidence (150 000 logements sociaux et 350 000 logements privés),
- un taux de natalité élevé (2 enfants en moyenne par femme) , une déstructuration des ménages due à une hausse continue de divorce entraînant une nécessité de logements en plus, une hausse du solde migratoire, et des ménages Seniors à reloger,
- un pourcentage de propriétaires qui reste l'un des plus bas d'Europe, 58% contre une moyenne de 70 % environ,
- des incitations à l'accès à la propriété fortes et aménagées pour gagner en efficacité avec notamment la mise en place du PTZ+ sous condition de ressources,
- des taux d'intérêt sur les crédits immobiliers à des niveaux qui restent extrêmement bas,
- une hausse globale depuis 10 ans des prix de « l'ancien » et des loyers principalement dans les grandes agglomérations. Ce phénomène ne permet plus à la plupart des ménages d'acquérir leur logement engendrant ainsi une forte demande locative et une augmentation des loyers,
- des dépenses énergétiques très importantes dans l'ancien, estimées à 1500€ en moyenne par logement en zone urbaine et 20% de plus en zone rurale (prédominance du fuel comme énergie de chauffage),
- un placement sûr. La pierre reste le meilleur placement sécurisé depuis 10 ans et qui ne s'est jamais démenti, l'assurance, dans un contexte d'allongement de la durée de vie, de ne pas avoir à supporter le coût et l'insécurité de pouvoir se loger, avec des revenus qui diminueront à l'âge de la retraite.

Plus généralement, rappelons que ces facteurs de correction s'exercent sur un marché dont les fondamentaux sont sains. Il faut souligner que le marché de l'immobilier en France n'est pas un marché immobilier du type bulle du crédit et prises de risques excessives (comme cela a été le cas jusqu'en 2007 aux Etats-Unis, au Royaume-Uni ou en Espagne). La politique d'offre de crédit est restée prudente, et les ratios de créances douteuses et litigieuses des ménages demeurent très bas.

### 2.1.2 Le marché de la maison individuelle

Le marché de la maison individuelle a subi de plein fouet la crise de l'immobilier au début des années 1990.

Cette crise, provoquée par des taux d'intérêts élevés (les prêts aidés étaient proches de 10 % et les prêts libres atteignaient 14 %) et une spéculation déraisonnable a atteint son apogée en 1993 : 122 000 maisons individuelles (diffus + groupé) ont été mises en chantier cette année-là contre 165 000 en 1987.

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

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

Depuis août 2009, la reprise a été visible (+8 % entre 2008 et 2009) mais elle porte essentiellement sur la primo accession populaire, marché soutenu en 2009 et 2010 par des mesures gouvernementales fortes.

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

En plus des éléments structurellement porteurs du marché du logement en France précités, le marché de la maison individuelle possède ses propres facteurs de croissance pour les années à venir :

#### 1. La maison individuelle en général qui reste plébiscitée par 82 % des français

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

#### 2. Un bon positionnement prix

La maison individuelle en diffus est très compétitive avec en moyenne un prix, hors foncier, qui s'établit autour de 170 000 euros TTC pour une surface habitable de 130 m<sup>2</sup>. Le prix moyen d'un terrain est de 80 000 euros pour 1 060 m<sup>2</sup>.

## PRESENTATION DU GROUPE

### Marché et concurrence

#### 3. Une évolution des techniques de construction

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

#### 4. Un parc ancien à renouveler progressivement

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

#### 2.1.3 Une politique d'aides incitative

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

##### « Le Prêt à Taux Zéro + : PTZ + »

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les quotités en B2 et C sont diminuées de moitié à la fin de l'année 2017, elles restent identiques en zones A et B1 et en différés de remboursement.

##### « L'épargne logement »

L'épargne logement est un dispositif qui permet de se constituer un apport financier dans l'optique d'acheter sa résidence principale, mais également d'épargner. Après 4 ans d'épargne, il est possible de solliciter un prêt épargne logement à un taux avantageux et défini à l'avance.

##### « Les aides personnelles au logement Accession »

Il s'agit de l'outil d'accession le plus souple et personnalisé. Le montant de l'aide personnelle au logement est fonction de la zone géographique, de la composition du ménage et de ses ressources imposables. Il est révisé lorsque la situation du ménage évolue. Les aides au logement constituent ainsi un filet de sécurité efficace dans le parcours d'accession notamment en cas de perte brutale de revenus (perte d'emploi, maladie de longue durée,

invalidité...). Mais différents barèmes d'aides au logement coexistent en accession :

- l'aide personnalisée au logement (APL) versée aux ménages dont les logements sont financés avec des prêts aidés ou réglementés par l'État avec une distinction entre neuf et ancien (barème plus favorable pour la construction d'un logement neuf),
- l'allocation de logement sociale ou familiale (AL) versée pour toutes les autres opérations d'accession. Il n'existe qu'un seul barème accession en AL, sans distinction entre neuf et ancien.

#### Autres prêts bonifiés

D'autres formes de prêts bonifiés existent. Parmi les plus populaires : le prêt « patronal ou 1% logement », les prêts régionaux ou départementaux, les prêts des caisses de retraite et enfin les prêts EDF et GDF. Il existe pour chacun de ces prêts des critères spécifiques d'acceptation.

#### Les aides dans le cadre de l'investissement locatif

Afin de soutenir l'investissement locatif, les Pouvoirs Publics ont successivement mis en place des dispositifs permettant d'amortir fiscalement une partie du logement destiné à la location.

La principale mesure en vigueur à ce jour est le dispositif Pinel.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 2.2. L'offre

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

Nous pouvions dénombrer à fin 2015 environ 1 900 entreprises spécialisées dans la construction de maisons individuelles en France. La prépondérance des PME est très nette dans la profession.

Cela vient du fait que les marchés sont essentiellement régionaux. Le secteur se caractérise par une forte atomisation (voir tableau ci-contre) :

#### Marché de la maison individuelle en diffus - Evolution de la structure d'offre sur 15 ans

	2000	2010	2015
<b>Nombre de constructeurs</b>	3 921	2 449	1 900
<b>Gros Constructeurs &gt; 100</b>			
Nombre	145	120	80
Part de marché	41%	44%	45%
<b>Moyens Constructeurs</b>			
Nombre	830	660	510
Part de marché	33%	28%	39%
<b>Petits Constructeurs &lt; 20</b>			
Nombre	2 946	1 669	1 310
Part de marché	26%	28%	16%

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

L'atomisation du marché s'est fortement atténuée au cours des 15 dernières années : la part de marché des constructeurs structurés qui réalisent + de 100 maisons est passée de 41 % à 45 %, et le nombre de petits constructeurs de moins de 20 maisons est passé de 2 946 à 1 310. L'évolution réglementaire, commerciale et financière accélère ces phénomènes de concentration.

Seuls les constructeurs structurés ont des perspectives de croissance à terme eu égard à la complexité croissante des garanties à obtenir, des techniques mises en œuvre, tant sur le plan administratif (permis de construire), que commercial (force de vente, techniques de marketing) ou technique (nouveaux matériaux, nouvelles réglementations). Aussi ont-elles vocation à se regrouper, ce qui correspond au demeurant aux souhaits des grands acteurs périphériques de la

## PRESENTATION DU GROUPE

### Marché et concurrence

profession, fournisseurs de matériaux, d'énergie ou de crédit, qui préfèrent conclure des accords de partenariat avec des entités à vocation nationale.

De nombreux constructeurs de taille moyenne ne peuvent plus suivre le renforcement des contraintes réglementaires (thermique, sismique, etc.) n'ayant pas de ressources humaines à allouer à ces réglementations.

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

**Les principaux acteurs de construction de maisons individuelles (Source compilation informations financières publiées par les sociétés)**

Groupe ou réseau	CA 2016 HT (M€)
MAISONS FRANCE CONFORT	615,2
GEOXIA MAISONS INDIVIDUELLES	375,0
MAISONS PIERRE	122,7
IGC	110,8
MAISONS BABEU SEGUIN	76,5
TRECOBAT	74,4

### Positionnement de MAISONS FRANCE CONFORT sur le marché

MAISONS FRANCE CONFORT est le leader de la construction de maisons individuelles et le principal acteur de l'accession à la propriété tous secteurs confondus.

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

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

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

En 2016, des appels à candidatures ont été remportés sur l'Ile de France avec le bailleur I3F pour 43 logements à réceptionner entre 2016 et 2017.

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

### 2.3. Environnement réglementaire

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

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

Le schéma est le suivant : le client qui est en l'occurrence maître d'ouvrage non professionnel est propriétaire du terrain sur lequel il confie au

constructeur la construction de sa maison individuelle. Dans ce schéma, ce n'est pas le constructeur qui vend le terrain, même si bien sûr il peut apporter son aide dans la recherche de celui-ci. C'est le schéma de l'intervention dite en secteur diffus.

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

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

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

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

En tant que vendeur et constructeur de produits immobiliers, MAISONS FRANCE CONFORT est soumis au droit commun de la vente, à la réglementation sur le contrat de construction et à la réglementation issue du droit de la consommation. Ainsi, la loi du 31 décembre 1989 (loi Neiertz) accorde aux acquéreurs non professionnels une faculté de rétractation d'une durée de sept jours à compter de la réception du contrat définitif, ou du contrat préliminaire lorsqu'il en existe un, par lettre recommandée avec accusé de réception ; le contrat ne devenant définitif qu'à l'expiration de ce délai (article L.271.1. du CCH).

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

une activité extrêmement marginale au sein du Groupe (moins de 1% des maisons commercialisées).

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

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

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

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

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

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

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

## 2.4. Le marché de la rénovation

### 2.4.1 Le marché

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

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

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

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

#### Situation résumée de la rénovation en France :

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

2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
17 479	15 465	14 944	12 443	11 480	12 276	13 322

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

#### Evolution du marché de la rénovation porté par la rénovation énergétique

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

Pour accompagner les maîtres d'ouvrages dans cette démarche d'amélioration de leurs biens immobiliers, l'Etat maintient ses aides principales en rénovation et les complète par de nouveaux dispositifs : Crédit d'Impôt de Transition Energétique (CITE), Eco-prêt à taux zéro (Eco-ptz), Eco-prêt pour l'ancien, Eco-prêt ANAH, certificats d'Economie d'Energie (CEE) et taux de TVA réduits à 10 % et 5,5 %. Pour 2018, le dispositif des aides de l'Etat en rénovation comprend quelques modifications. Le Crédit d'impôt de transition énergétique (CITE) est réduit concernant les menuiseries extérieures et les chaudières fioul. L'Eco-prêt pour l'ancien est réduit aux zones B2 et C.

La réglementation thermique (RT) est renforcée depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018 pour la rénovation. Les critères de performance de la RT de l'existant où RT élément par élément sont renforcés selon les zones climatiques similaires à la construction de bâtiments neufs. Ces critères restent cependant inférieurs aux

## PRESENTATION DU GROUPE

### Marché et concurrence

critères exigés pour l'obtention d'un crédit d'impôt (CITE). Un deuxième renforcement des critères de performance de cette réglementation thermique est prévu pour le 1er janvier 2023.

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

#### 2.4.2 L'offre

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

le modèle de concurrence directe pour Rénovert et Camif Habitat.

#### Les 3 premiers acteurs majeurs de la rénovation de maisons individuelles

Groupe ou réseau	CA 2016 HT (M€)
CAMIF HABITAT & RENOVERT (GROUPE MFC)	41,2
PHENIX EVOLUTION (GROUPE GEOXIA)	29,0
OPTIRENO	7,3

On note de nouveaux entrants sur le marché de la rénovation avec modèle de contractant général. Evolutiv'Habitat, rénovation et extension de maisons traditionnelles du groupe Géoxia. Cozynergy, entreprise de rénovation énergétique des logements, présente à Toulouse, Bordeaux, Montpellier et Paris.

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

## 3. RISQUES ET CONTROLE

### 3.1. Facteurs de risques

Le Groupe a cartographié ses principaux risques et procède régulièrement à une mise à jour en vue d'identifier les risques qui pourraient avoir un effet défavorable significatif sur son activité, sa situation financière ou ses résultats (ou sur sa capacité à réaliser ses objectifs).

D'autres risques ou incertitudes, dont le Groupe n'a pas connaissance à la date du présent document ou qui sont actuellement non significatifs, pourraient néanmoins avoir, dans le futur, un impact sur l'activité, la situation financière, les résultats ou les perspectives du Groupe.

#### ▪ Risques opérationnels :

- Risques liés au marché de l'immobilier,
- Risques techniques,
- Risques liés aux fournisseurs et aux sous-traitants,
- Risques relatifs à la politique de croissance externe
- Risques liés aux systèmes d'informations.

#### ▪ Risques industriels et environnementaux :

- Risques liés à l'environnement concurrentiel,
- Risques d'une pénurie foncière,
- Risques pollution,
- Risques liés aux découvertes archéologiques,
- Risques liés aux circonstances climatiques.

#### ▪ Risques juridiques :

- Risques réglementaires,
- Dispositifs fiscaux pouvant influencer le marché des logements neufs,

#### ▪ Risques financiers :

- Risques de crédit et/ou de contrepartie,
- Risques de liquidité,
- Risques clients,
- Risques de taux,
- Risques de change,
- Risque d'annulation de commandes.

#### 3.1.1. Risques opérationnels

##### Risques liés au marché de l'immobilier

Le marché du logement neuf en France dans lequel opère le Groupe demeure fortement influencé par le contexte économique général dans lequel il s'inscrit.

L'évolution des principaux indicateurs macroéconomiques, tels que la croissance économique, l'indice de confiance des ménages, le niveau des taux d'intérêt, ainsi que le taux de chômage sont autant de variables pouvant avoir une incidence sur l'activité.

En effet, bien que le marché du logement soit en déficit chronique d'offre par rapport à la demande (celui-ci est estimé à près de 800 000 logements cumulés), il dépend de la capacité de la clientèle à acquérir un logement. Cette capacité depuis plusieurs années repose moins sur le pouvoir d'achat des ménages, dont les revenus ont eu tendance à stagner, que sur leur capacité à emprunter. Cette solvabilité a été entretenue durant les dernières années par des taux d'intérêt dont le niveau reste attractif mais également grâce à des durées des crédits relativement longues.

Après le regain d'activité que le secteur du logement a connu en 2010, les rythmes de commercialisation du marché ont commencé à donner des signes de ralentissement au cours de l'année 2011, notamment en raison des modifications des mesures d'incitation gouvernementales.

Par ailleurs, la remontée progressive des taux d'intérêt amorcée à la fin du 1<sup>er</sup> semestre 2010 jusqu'à mi-2011, même si elle a été contenue, a également accentué ce phénomène de ralentissement des prises de commandes, puisqu'il a contribué à « désolvabiliser » une partie des primo-accédants.

La sensibilité de cette clientèle aux taux d'intérêt, combinée à un resserrement des conditions d'accès aux crédits par les principaux établissements financiers explique l'évolution des prises de commandes du Groupe au cours du 2<sup>e</sup> semestre 2011 (-12 % à périmètre constant en valeur).

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

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

L'année 2015, a été marquée par un redémarrage des ventes de logements. Ce redémarrage a été confirmé en 2016 et 2017 avec une forte progression du marché.

Il existe des éléments positifs qui permettent de penser que ce marché demeurera porteur à terme :

- une demande qui demeure favorablement orientée avec une volonté de devenir propriétaire de son logement qui reste au cœur des préoccupations des ménages français,
- des mesures de soutien gouvernementales qui, malgré une baisse de la quotité du « Prêt à Taux Zéro + » en zone B2 et C, restent toutefois efficaces,
- un marché de l'immobilier qui reste une valeur refuge face aux incertitudes économiques et à la baisse inévitable du pouvoir d'achat des futurs retraités,
- une baisse du prix de l'ancien qui accélère le retour des secundo-accédants qui ont pu vendre leur bien,
- un niveau du taux des crédits immobiliers qui, malgré sa légère remontée, reste toujours attractif.

Le risque d'un arrêt brutal de la construction est donc limité. De plus, l'activité de construction de maisons individuelles possède plusieurs amortisseurs limitant ainsi l'impact sur son compte de résultat d'une baisse significative du marché :

- peu de stocks de terrains, ces derniers étant directement achetés par les clients,
- peu de stocks de produits finis ou en cours de construction, le constructeur de maisons individuelles ne construisant que ce qui a été vendu.

En outre, le carnet de commandes est un clignotant très important qui, compte tenu de la durée d'exécution d'un contrat (en moyenne 18 mois) donne une bonne visibilité sur l'évolution de la conjoncture.

## **PRESENTATION DU GROUPE**

### **Risques et contrôle**

Le Groupe est également organisé pour limiter le volume de ses coûts fixes (commercialisation par des agents indépendants pour un quart de ses ventes, sous-traitance à plus de 95 % des prestations) lui permettant ainsi d'affronter plus sereinement les périodes de basse conjoncture. Il aurait par ailleurs, dans le cadre d'une baisse du marché, des possibilités de reprise de carnets de commandes ou de chantiers en cours de constructeurs défaillants dans le cadre des garanties de livraison délivrées par les garants.

Enfin, la politique de diversification initiée ces dernières années (rénovation, aménagement foncier ...) permet de réduire progressivement la part de l'activité du Groupe sur le secteur de la construction à destination des primo-accédants aidés par l'Etat.

#### **Risques techniques**

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

Les risques techniques sont par ailleurs provisionnés chaque année selon l'état connu des sinistres en cours. Le montant provisionné à ce titre figure dans la note 4.14 des comptes consolidés intitulée « Provisions courantes »

#### **Risques liés aux fournisseurs et aux sous-traitants**

L'activité du Groupe repose sur une multitude de sous-traitants (plus de 2 000) et de fournisseurs, dont aucun n'est exclusif. Toutefois, la taille significative du Groupe, sa surface financière et sa réputation protègent relativement bien la société contre les risques de pénurie de main d'œuvre ou d'approvisionnements en haute conjoncture. L'obligation faite aux constructeurs depuis le 1<sup>er</sup> novembre 2004 de fournir une garantie de paiement aux sous-traitants est également un atout supplémentaire.

#### **Risques relatifs à la politique de croissance externe**

Les acquisitions réalisées par le Groupe demeurent d'une taille raisonnable et parfaitement assimilable par ce dernier. De plus, le secteur ciblé est celui du bâtiment et de la construction/rénovation, dont le Groupe appréhende les caractéristiques de par son expérience. Le risque de remise en cause des goodwill comptabilisés est limité compte tenu d'un prix de transaction assez faible au regard des multiples généralement constatés. Cette dernière constatation n'est pas applicable pour la société Atelier des Compagnons, acquise avec un niveau de multiple plus élevé mais dont le risque est maîtrisé à ce jour.

#### **Risques liés aux systèmes d'informations**

Le Groupe est exposé au risque de destruction physique partielle ou totale de ses systèmes informatiques, qui pourrait entraîner une rupture de ses flux d'information. Afin de prévenir ce risque, le Groupe a mis en place les moyens permettant le

rétablissement de son environnement informatique dans les meilleurs délais et assurer ainsi la continuité de son activité.

### **3.1.2. Risques industriels et environnementaux**

#### **Risques liés à l'environnement concurrentiel**

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

Le contexte actuel accentuera ce phénomène. Les constructeurs les moins préparés aux changements du marché (nouvelles normes,...) et les moins solides financièrement rencontreront sans doute des difficultés. Dans un secteur encore très atomisé, (malgré une concentration globale de 37% depuis 7 ans et 40% chez les petits CMI) il faut s'attendre encore à des défaillances ou des arrêts d'activité, et par là même à des opportunités de reprise de chantiers pour les plus gros constructeurs. Les parts de marché du Groupe devraient donc mécaniquement continuer à évoluer au fil des ans.

#### **Risques d'une pénurie foncière**

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

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

#### **Risques pollution**

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

#### **Risques liés aux découvertes archéologiques**

Ces risques ne concernent pas les constructeurs de maisons individuelles, ceux-ci n'étant pas propriétaires du terrain. Ils concernent principalement les promoteurs lors de travaux de réhabilitation ou de constructions d'immeubles en centre-ville.

#### **Risques liés aux circonstances climatiques**

Les circonstances climatiques, en dehors des catastrophes naturelles dont le caractère exceptionnel rend le risque imprévisible, et les autres facteurs liés à l'environnement peuvent également

porter préjudice à l'activité de construction de logements du Groupe. Par exemple, des conditions hivernales particulièrement rigoureuses qui engendreraient des arrêts de chantiers durant plusieurs jours (voire plusieurs semaines), risqueraient d'entraîner des retards de livraison ayant une incidence sur l'avancement du chiffre d'affaires et de la marge du Groupe.

### 3.1.3. Risques juridiques

#### Risques réglementaires

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

Néanmoins, les constructeurs importants tels que MAISONS FRANCE CONFORT ont une capacité d'adaptation et des moyens techniques et financiers leur permettant d'être beaucoup plus réactifs que des petits opérateurs indépendants.

#### Dispositifs fiscaux pouvant influencer le marché des logements neufs

De nombreux dispositifs fiscaux se sont succédés depuis la fin des années 1990, qui ont eu selon leurs modalités d'application plus ou moins d'influence sur le niveau de la construction de logements. Avec une clientèle essentiellement composée de primo-accédants (75 % des prises de commandes 2017), MAISONS FRANCE CONFORT bénéficie de l'influence des dispositifs d'incitation en faveur de l'accession à la propriété.

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

### 3.1.4. Risques financiers

#### Risques de crédit et/ou de contrepartie

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

#### Risques de liquidité

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

#### Risques clients

Les clients de MAISONS FRANCE CONFORT sont essentiellement des particuliers dont la mise en place du financement de leur construction doit obligatoirement être confirmée (accord de prêt et signature de ce dernier chez Notaire) préalablement à toute ouverture de chantier. Aucune construction n'est commencée sans que soit apportée la preuve d'un financement à 100 % (y compris la partie apport personnel qui doit être attestée par une banque). De

ce fait, et également du fait que tous les règlements sont effectués par chèque ou virement, le risque d'impayé n'existe pratiquement pas. Le client peut néanmoins retenir une somme relative à la levée des réserves (détailées à la réception de la maison) pour un montant plafonné à 5 % du prix TTC de la maison. Les créances supérieures à 90 jours figurant dans les comptes du Groupe ne doivent donc pas être assimilées en intégralité à des impayés. Les dotations aux provisions annuelles nettes pour clients douteux sont non significatives et se sont élevées en 2017 à 382 KE soit environ 0,05 % du chiffre d'affaires.

#### Risques de taux

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

#### Risques de change

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

#### Risques d'annulations de commandes

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

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

## 3.2. Assurances

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

#### Placement diversifié des assurances

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

#### Assurances imposées par les dispositions législatives et réglementaires

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

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

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

## PRESENTATION DU GROUPE

### Risques et contrôle

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

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

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

Cette assurance porte sur les frais de réparations et les dommages, même résultant d'un vice de sol, qui compromettent la solidité des ouvrages construits, ou qui affectent lesdits ouvrages dans l'un de leurs éléments constitutifs ou de l'un de leurs éléments d'équipement indissociables, de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos et de couvert au sens de l'article 1792-2 du Code civil.

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

#### Autres assurances

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

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

Enfin, il convient de préciser que le Groupe n'a recours à aucune société captive.

#### Description du niveau de couverture

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

### 3.3. Litiges et faits exceptionnels

Du fait de la nature de son activité courante, la société est susceptible d'être l'objet d'actions judiciaires (civiles, administratives, ...) à son encontre, résultant notamment de vices structurels, de désordres affectant ses réalisations ou de non-respect de certaines obligations légales ou réglementaires, ou de recours contre les permis de

construire obtenus, ou tout autre (autorisation administrative, ...).

Le Groupe estime qu'au regard de la situation nette consolidée, les procédures contentieuses en cours ne sont pas susceptibles d'avoir une incidence significative sur son niveau d'activité, ses résultats, sa situation financière, sa politique d'investissement et de développement ainsi que ses perspectives de croissance.

Les procédures contentieuses sont provisionnées en fonction de l'appréciation du risque effectué par le service juridique du Groupe et par sa Direction Générale en collaboration avec les avocats spécialisés en charge des dossiers.

MAISONS FRANCE CONFORT estime que les provisions constituées représentent une couverture raisonnable de la probabilité de survenance de ces risques. Il n'y a pas à proprement parler de risques significatifs. Il s'agit de petits risques individuels de faible montant. Les montants provisionnés figurent au 4.14 des notes annexes aux comptes consolidés.

Il n'existe pas d'autre procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage, y compris toute procédure dont la société a connaissance, qui est en suspens ou dont elle est menacée, susceptible d'avoir ou ayant eu au cours des 12 derniers mois des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de la Société et / ou du Groupe.

### 3.4. Propriété intellectuelle

Au 31 décembre 2017, MAISONS FRANCE CONFORT est propriétaire de ses marques et il n'existe pas de dépendance à cet égard.

### 3.5. Procédures de contrôle interne

#### 3.5.1. Les objectifs

Le Groupe MAISONS FRANCE CONFORT dispose d'un système de contrôle interne dont la finalité est d'assurer ou de favoriser :

- La qualité de l'information financière,
- La protection et la sauvegarde du patrimoine,
- L'amélioration des performances,
- La conformité aux lois et règlements en vigueur.

Comme tout système de contrôle, celui mis en place par la société ne peut fournir une garantie absolue que les risques d'erreurs et de fraude qu'il vise sont totalement éliminés.

#### 3.5.2. Organisation générale du contrôle interne

##### Principaux acteurs du contrôle interne

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

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

Secrétaire Général : M. Loïc VANDROME  
 Direction adm. et financière : M. Jean-Christophe GODET  
 Direction technique, R&D : M. Hervé CHAVET  
 Direction commerciale : M. Steve BEAUDEL

Direction communication financière : M. Eric VANDROMME  
Direction informatique : M. Boris MICHALECZEK  
Direction juridique et SAV : Mme Marie-Odile COTEL  
Lesquels sont rattachés directement au Président.

La société ne dispose pas à l'heure actuelle d'un service dédié au contrôle interne chargé d'effectuer les vérifications pour son compte tant en son sein qu'au sein des filiales. Néanmoins, l'équipe de Direction se réunit régulièrement (Comité de Direction) afin de planifier et coordonner au sein du Groupe le contrôle interne.

#### **Les comités de pilotage**

Quatre fois par an, le Président du Conseil d'Administration réunit distinctement :

- les Présidents des sociétés filiales du Groupe,
- les Directeurs Régionaux de la société MAISONS FRANCE CONFORT S.A.

afin de coordonner la mise en œuvre des objectifs stratégiques du Groupe et de s'assurer de leur bonne déclinaison au sein des différents services.

Chaque filiale reste cependant autonome dans sa gestion commerciale, sociale et financière dans le respect des règles définies par le Groupe.

#### **La direction financière**

La direction financière du Groupe, en liaison avec les équipes du contrôle de gestion et de la comptabilité des différentes entités, est chargée de :

- prévenir et maîtriser les écarts par rapport aux objectifs définis,
- garantir la fiabilité des informations comptables et financières.

Elle prépare les documents demandés nécessaires aux comités stratégiques et de direction et participe à leurs travaux.

L'équipe de la direction financière Groupe est notamment chargée :

- d'effectuer de nombreux contrôles auprès des filiales,
- de s'assurer de la correcte application des normes s'imposant au Groupe,
- de réaliser les audits d'acquisition des sociétés que le Groupe entend acquérir,
- d'améliorer le processus de remontée de nos données d'activité mensuelles,
- d'élaborer les budgets en concertation avec les Présidents de chaque filiale et les Directeurs de chaque région,
- de valider la remontée des situations trimestrielles,
- de coordonner les travaux de contrôle interne au sein des filiales et des régions en collaboration avec les commissaires aux comptes,
- d'élaborer les comptes consolidés du Groupe.

#### **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.

#### **Chartes et procédures**

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

Une chartre informatique a été élaborée au cours du 2<sup>ème</sup> semestre 2006.

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

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

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

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

#### **3.5.3. Procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière**

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

#### **Procédure budgétaire**

La procédure budgétaire, qui permet de responsabiliser les Directeurs Régionaux (MAISONS FRANCE CONFORT S.A.) ainsi que les Présidents des filiales, est un outil essentiel.

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

#### **Le reporting**

##### **Données d'activité**

Chaque mois, les données d'activité de des unités opérationnelles (régions et filiales) sont centralisées dans un tableau de bord (commandes, ouvertures, réceptions, marges, ...)

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

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

## PRESENTATION DU GROUPE

### Risques et contrôle

#### Situations comptables

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

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

#### Informations et autorisations

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

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

#### Contrôles des commissaires aux comptes

Enfin des contrôles sont régulièrement effectués par les commissaires aux comptes au sein de chacune des filiales et au sein des Directions Régionales. Ces contrôles font l'objet d'un rapport écrit au comité d'audit.

#### Etablissement des comptes consolidés

Les comptes consolidés du Groupe sont élaborés selon les normes comptables internationales IFRS. La Direction Financière fixe un calendrier et les instructions de clôture pour la préparation des comptes semestriels et annuels à destination des Filiales.

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

Les comptes consolidés sont établis par la Direction Financière à partir des informations comptables provenant des services comptables de chaque entité opérationnelle. Ces informations sont d'abord validées au niveau de chaque entité opérationnelle sous la responsabilité de son dirigeant, puis présentées à la Direction financière du Groupe.

Les comptes consolidés annuels font l'objet d'un audit par le collège des Commissaires aux comptes, alors que les comptes semestriels font l'objet d'un examen limité. Les Commissaires aux comptes font part de leurs observations sur les comptes semestriels. Ils émettent un Rapport complémentaire pour les comptes de l'exercice au Comité d'audit et des comptes avant leur présentation au Conseil d'administration de MAISONS FRANCE CONFORT.

Le Comité d'audit et des comptes veille à ce que le Groupe ait mis en œuvre les moyens adéquats pour s'assurer de la qualité et de la fiabilité des comptes consolidés. Le Conseil d'administration de MAISONS FRANCE CONFORT arrête les comptes consolidés.

Des procédures équivalentes sont en place pour l'arrêté des comptes annuels de MAISONS FRANCE CONFORT S.A.

#### 3.5.4. Autres contrôles et procédures significatives

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

Elles comprennent :

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

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

Plus généralement, les risques garantis par une assurance sont décrits sous le paragraphe 3.2. du présent chapitre.

Dans le prolongement du processus d'identification des axes de progrès en matière de contrôle interne, il a été systématisé 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 initiée par le Groupe au niveau des chantiers de travaux. Cette démarche qualité a pour objectifs :

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

#### 3.5.5. Perspectives d'avenir en matière de contrôle interne

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

Le processus d'élaboration de ce nouveau progiciel a permis d'impliquer tous les salariés de la société (tant au siège qu'en régions) et de revoir ainsi toutes les procédures de contrôle interne afin de sécuriser les zones de risques propres à notre activité.

Son implantation au sein des filiales a débuté en 2009. L'objectif à moyen terme est d'en doter l'intégralité des filiales. A ce jour, 14 filiales disposent de l'outil.

L'environnement du contrôle interne demeure en permanente évolution.



# GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

2

<b>1. ORGANISATION DE LA GOUVERNANCE</b>	<b>50</b>
1.1. Composition du Conseil d'Administration au 31 mars 2018	50
1.2. Mandats et fonctions exercés par les administrateurs	50
1.2. Renouvellements soumis à soumise à l'Assemblée Générale Mixte du 23 mai 2018	53
1.3. Déclarations relatives aux membres du Conseil d'administration et aux principaux dirigeants	54
1.4. Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration et de direction	54
1.5. Préparation de la succession des dirigeants	54
<b>2. CONDITIONS DE PRÉPARATION ET D'ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL D'ADMINISTRATION</b>	<b>54</b>
2.1. Organisation des travaux du Conseil d'administration	54
2.2. Mode d'exercice de la Direction générale	55
2.3. Mixité du Conseil d'administration	56
2.4. Administrateurs indépendants	56
2.6. Les comités spécialisés du Conseil d'administration	56
2.7. Évaluation du fonctionnement du Conseil	57
2.8. Conformité au code MiddleNext	57
<b>3. OPERATIONS AVEC LES APPARENTES</b>	<b>58</b>
3.1. Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés	58
<b>4. RÉMUNÉRATION ET AVANTAGES DES DIRIGEANTS</b>	<b>59</b>
4.1. Définition et transparence de la rémunération	59
4.2. Montants des rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux	59
4.3. Situation contractuelle des mandataires sociaux	60
4.4. Rémunération et avantages versés aux autres membres du Conseil d'administration	60
4.4. Retraites et autres avantages	61
<b>5. OPÉRATIONS SUR TITRES RÉALISÉES PAR LES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET LES PRINCIPAUX DIRIGEANTS</b>	<b>61</b>
<b>6. STOCK-OPTIONS ET ACTIONS GRATUITES DU DIRIGEANT MANDATAIRE SOCIAL</b>	<b>61</b>
6.1. Options de souscription et d'achat d'actions (stock-options)	61
6.2. Attribution gratuite d'actions	61
<b>7. PRINCIPAUX ACTIONNAIRES</b>	<b>62</b>
7.1. Répartition du capital et des droits de vote au 28 février 2018	62
7.2. Evolution de l'actionnariat en pourcentage sur trois ans	62
7.3. Franchissements de seuils et déclarations au titre de l'article L.233-7 du Code de commerce et L.223-14 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers	62
7.4. Pacte et convention d'actionnaires	63
7.5. Contrôle et accord susceptible d'entraîner un changement de contrôle	63
<b>8. INFORMATIONS CONCERNANT LE CAPITAL SOCIAL</b>	<b>63</b>
8.1. Capital social	63
8.2. Titres non représentatifs du capital	63
8.3. Titres auto-détenus	63
8.4. État des autorisations consenties par les Assemblées générales de la Société	64
8.5. Autres titres donnant accès au capital	65
8.6. Droits potentiels sur le capital	65
8.7. Nantissement d'actions	65
8.8. Options ou accords conditionnels ou inconditionnels sur le capital de tout membre du Groupe	65
8.9. Tableau d'évolution du capital depuis la transformation de MAISONS FRANCE CONFORT en S.A.	65
<b>9. DISPOSITIONS STATUTAIRES</b>	<b>65</b>
9.1. Objet social	65
9.2. Exercice social	65
9.3. Répartition statutaire des bénéfices	66
9.4. Modification du capital et des droits de vote attachés aux actions	66
9.5. Assemblées générales	66
9.6. Franchissements de seuils	67
9.7. Composition du Conseil d'administration (articles 13 et 14 des statuts)	67

En application de l'article L.225-37 du Code de commerce, le Conseil d'administration doit présenter à l'Assemblée générale un rapport sur le gouvernement d'entreprise, qui est joint au rapport de gestion, regroupant les informations relatives à la gouvernance, à la rémunération et les éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique.

En matière de Code de gouvernement d'entreprise, la société MAISONS FRANCE CONFORT se réfère au Code MiddleNext de gouvernement d'entreprise de septembre 2016, disponible sur le site de MiddleNext ([www.middlenext.com](http://www.middlenext.com)), ci-après le Code de Référence.

## 1. ORGANISATION DE LA GOUVERNANCE

### 1.1. Composition du Conseil d'Administration au 31 mars 2018

Les tableaux ci-après comprennent une synthèse de la composition du Conseil d'administration et de son Comité, ainsi que de la proportion de membres indépendants.

	Conseil d'Administration	Indépendant	Comité d'Audit	Année échéance mandat
Patrick VANDROMME	Président Directeur Général			2018
Philippe VANDROMME	Directeur Général Délégué			2019
Jean-François CHENE	Administrateur	•	• <sup>®</sup>	2019
Sophie PATURLE GUESNEROT	Administrateur	•	•	2021
BPCE, représenté par Olivier COLONNA D'ISTRIA	Administrateur		•	2021
Pierre FOUCRY	Administrateur			2021
Maelenn NATRAL	Administrateur	•	•	2021
Véronique DI BENEDETTO	Administrateur	•		2018

<sup>®</sup> Président

### 1.2. Mandats et fonctions exercés par les administrateurs

Sont énumérés ci-après les mandats et fonctions des Administrateurs de la société MAISONS FRANCE CONFORT exercés au 31 décembre 2017 et au cours des cinq dernières années. Il est précisé que les règles relatives au cumul des mandats sont respectées par les Administrateurs.

#### Patrick VANDROMME

Président directeur général nommé le 18 juin 1991

Administrateur depuis le 27 juin 1984

Dernier renouvellement : 15 mai 2014

Né le 9 mars 1949 - Nationalité française

Echéance du mandat : 2018

Détient 88 304 actions MAISONS FRANCE CONFORT

Adresse professionnelle : 2, route d'Ancinnes  
61000 ALENCON

#### EXPERTISE ET EXPERIENCE

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

MAISONS BERNARD JAMBERT, MOREL CONSTRUCTIONS, MAISONS EVOLUTION, LES MAISONS DE STEPHANIE, EXTRACO CREATION, BERMAX CONSTRUCTION, MAISONS PARTOUT.

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

- Gérant de la société filiale : SCI SAINT MARTIN.

#### AUTRES MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU SEIN DU GROUPE

- Directeur Général des filiales suivantes : MAISONS DE L'AVENIR, OC RESIDENCES, MAISONS Berval, GHPA, MJB, MJB 18, MAISONS HORIZON, MAISONS MARCEL MILLOT, AZUR ET CONSTRUCTIONS, MAISONS DE LA COTE ATLANTIQUE, PCA MAISONS,

#### AUTRES MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS EN DEHORS DU GROUPE

- Président des « Constructeurs et Aménageurs de la FFB»

#### MANDATS ET FONCTIONS EXPIRÉS AU COURS DES 5 DERNIERES ANNÉES

Néant

## Philippe VANDROMME

Directeur général délégué depuis le 28 mai 2002  
 Administrateur MFC S.A. depuis le 21 avril 2000  
 Dernier renouvellement : 22 mai 2015

Né le 6 mars 1953 - Nationalité française

Echéance du mandat : 2019  
 Détient 1 806 actions MAISONS FRANCE CONFORT  
 Adresse professionnelle : 2, route d'Ancinnes  
 61000 ALENCON

### EXPERTISE ET EXPERIENCE

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

### AUTRES MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU SEIN DU GROUPE

- Directeur Général de la société MAISONS LES NATURELLES

### AUTRES MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS EN DEHORS DU GROUPE

- Gérant de la société SARL MOTORSPORT EVENEMENT.

### MANDATS ET FONCTIONS EXPIRÉS AU COURS DES 5 DERNIERES ANNÉES

Néant

## Jean-François CHENE

Administrateur indépendant depuis le 28 mai 2009  
 Dernier renouvellement : 22 mai 2015

Né le 19 juillet 1954 - Nationalité française

Echéance du mandat : 2019  
 Détient 10 actions MAISONS FRANCE CONFORT  
 Adresse professionnelle : 14, rue Saint Victor  
 75005 PARIS

### EXPERTISE ET EXPERIENCE

M. Jean-François CHENE, âgé de 63 ans, est diplômé de hautes études commerciales. Il a, pendant huit années, exercé des fonctions de direction au sein du Groupe Saunier DUVAL (Président durant 6 ans) avant d'être le principal actionnaire et Président Directeur Général du Groupe DUO spécialisé dans les échafaudages, les étais, les échelles et autres matériels associés.

### AUTRES MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS EN DEHORS DU GROUPE

- Président SAS JFC Industrie  
 - Gérant JFC Support SC

### MANDATS ET FONCTIONS EXPIRÉS AU COURS DES 5 DERNIERES ANNÉES

- Président Directeur Général du Groupe DUO SAS.

## Sophie PATURLE

Administrateur indépendant depuis le 15 mai 2013  
 Dernier renouvellement : 23 mai 2017

Née le 14 juillet 1965 - Nationalité française

Echéance du mandat : 2021  
 Détient 500 actions MAISONS FRANCE CONFORT  
 Adresse professionnelle : 7-9 rue La Boétie  
 75008 PARIS

### EXPERTISE ET EXPERIENCE

Madame Sophie PATURLE est associée fondateur du fonds DEMETER PARTNERS, elle a une longue expérience du capital investissement où elle a occupé successivement depuis 1991 la fonction de chargée d'affaires chez BTP Capital puis directeur des participations au Crédit du Nord. De 1999 à 2005, elle était directeur associé de la Société Générale Private Equity. Auparavant, elle a exercé les fonctions d'Auditeur chez PricewaterhouseCoopers (BEFEC SA). Elle exerce également à l'AFIC (Association Française des Investisseurs pour la croissance) les fonctions de Présidente du Club Cleantech AFIC et Présidente d'« AFIC avec Elles ».

### AUTRES MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS EN DEHORS DU GROUPE

- Membre du Directoire et Directeur Général de DEMETER PARTNERS société de capital

investissement dédiée au secteur des Eco industries et des Eco énergies,

- Membre du Conseil de Surveillance de Emertec Gestion (Filiale de Demeter Partners),
- Administrateur et Présidente du Comité d'Audit de l'IFPEN (Institut Français du Pétrole et des Energies Nouvelles),
- Membre du Conseil de Surveillance de Sigma Gestion
- Administrateur, Membre du Comité des rémunérations de France Brevet

### MANDATS ET FONCTIONS EXPIRÉS AU COURS DES 5 DERNIERES ANNÉES

- Administrateur de l'AFIC (Association française des investisseurs pour la croissance),
- Membre du conseil d'administration de ALEDIA
- Membre du conseil de surveillance de COOLTECH

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

Administrateur depuis le 15 mai 2013

Dernier renouvellement : 23 mai 2017

Né le 25 novembre 1959 - Nationalité française

Echéance du mandat : 2021

Détient 6 actions MAISONS FRANCE CONFORT

Adresse professionnelle : 50, avenue Pierre Mendès France - 75201 PARIS CEDEX 13

**EXPERTISE ET EXPERIENCE**

Olivier COLONNA D'ISTRIA, 58 ans, ancien élève de l'Institut d'Etudes Politiques de Paris, est diplômé d'un DEA de droit des affaires.

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

**AUTRES MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS EN DEHORS DU GROUPE**

- Président du Directoire de SOCFIM - Société Centrale pour le Financement de l'immobilier,
- Président du conseil d'administration et Directeur Général de Axe Développement,

- Gérant de SODEPA - Société de Patrimoine Foncier et Immobilier,

- Représentant permanent de SOCFIM gérant de MIFCOS Participations,

- Représentant permanent de SOCFIM gérant de SPI - Socfim Participations Immobilières,

- Membre du Conseil d'Administration de BPCE Maroc Immobilier

- Administrateur de SAS CEPAC IMMOBILIER.

**MANDATS ET FONCTIONS EXPIRÉS AU COURS DES 5 DERNIERES ANNÉES**

- Membre du conseil de surveillance de SINJAB Immobilier,

- Membre du conseil de surveillance de GCE SEM,

- Administrateur de DEFICRECHE.

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

- Gérant de Axe Participations,

- Président de SAS GCE Foncier Coinvest,

- Représentant permanent de BPCE membre du Conseil de Surveillance de CILOGER,

**Pierre FOUCRY**

Administrateur depuis le 20 septembre 2016

Dernier renouvellement : 23 mai 2017

Né le 24 juillet 1972 - Nationalité française

Echéance du mandat : 2021

Détient 6 actions MAISONS FRANCE CONFORT

Adresse professionnelle : 50, avenue Pierre Mendès France - 75201 PARIS CEDEX 13

**EXPERTISE ET EXPERIENCE**

Pierre FOUCRY est âgé de 45 ans. Diplômé de Sciences Po Paris en 1996, il débute sa carrière en tant qu'analyste, chez Arthur Andersen, puis Schroders. En 1999, il intègre Citigroup, où il se spécialise en fusions-acquisitions au sein du groupe institutions financières. En 2004, il rejoint Mediobanca où il occupe les fonctions de directeur exécutif jusqu'en 2012. Il entre chez Natixis en 2013 comme Managing Director, responsable du M&A Institutions Financières. En juin 2014, il devient directeur de la Planification et des Opérations stratégiques à BPCE.

En novembre 2016, il est nommé directeur du pilotage et de la stratégie, sous la responsabilité du directeur général en charge des finances, de la stratégie et des affaires juridiques du Groupe BPCE. Il rejoint le comité exécutif du Groupe BPCE.

**AUTRES MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS EN DEHORS DU GROUPE**

- Managing Director de la société 3F Holding (GmbH)

- Membre du Conseil de Surveillance et du Comité d'audit de Fidor Bank (AG)

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

- Représentant permanent de BPCE, administrateur de BPCE International (SA)

- Membre du Conseil d'administration de SOPASSURE (SA)

**MANDATS ET FONCTIONS EXPIRÉS AU COURS DES 5 DERNIERES ANNÉES**

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

- Représentant permanent de BPCE, administrateur de la SAS VIGEO

## Maëlenn NATRAL

Administrateur indépendant depuis le 23 mai 2017

Né le 26 juin 1976 - Nationalité française

Echéance du mandat : 2021

Détient 6 actions MAISONS FRANCE CONFORT

Adresse professionnelle : 7, rue Alain CHARTIER 75015 PARIS

### EXPERTISE ET EXPERIENCE

Maelenn NATRAL est associée chez Cobalt Partners, cabinet d'Executive Search dédié à la communauté entrepreneuriale, depuis 2013.

Diplômée du DESS Finance d'Entreprise et Ingénierie Financière de l'université Paris-Dauphine, elle a une large expérience du capital-investissement, commençant sa carrière en 2000 dans l'équipe Financements d'Acquisitions du groupe bancaire KBC à Paris avant de rejoindre en 2005 l'équipe parisienne de Silverfleet Capital, un fonds d'investissement LBO mid-

market paneuropéen, en tant que directeur de participations.

### AUTRES MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS EN DEHORS DU GROUPE

Gérante de la société ALEO Conseil.

### MANDATS ET FONCTIONS EXPIRÉS AU COURS DES 5 DERNIERES ANNÉES

Néant

## Véronique DI BENEDETTO

Administrateur indépendant depuis le 23 mai 2017

Né le 05 janvier 1961 - Nationalité française

Echéance du mandat : 2018

Détient 200 actions MAISONS FRANCE CONFORT

Adresse professionnelle : 86, rue de Miromesnil - 75008 PARIS

### EXPERTISE ET EXPERIENCE

Diplômée de l'ESCP Europe, Véronique DI BENEDETTO a occupé différents postes de Direction générale en France et à l'International dans des sociétés informatiques. Elle est actuellement Vice-Présidente France d'Econocom et membre du Conseil d'administration du groupe, spécialisé dans la transformation numérique des entreprises.

Administratrice du Syntec Numérique, elle soutient aussi des projets entrepreneuriaux innovants, et à ce titre, elle est membre du Comité stratégique de plusieurs start ups dans le numérique.

### AUTRES MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS EN DEHORS DU GROUPE

Membre du Conseil d'administration :

- d'Econocom groupe,
- d'Exaprobe et de Cineolia (deux filiales d'Econocom),
- du Syntec Numérique,
- de l'association Talents du numérique ,
- de l'association 100 000 entrepreneurs.

### MANDATS ET FONCTIONS EXPIRÉS AU COURS DES 5 DERNIERES ANNÉES

Néant

## 1.2. Renouvellements soumis à soumise à l'Assemblée Générale Mixte du 23 mai 2018

Il est constaté que le mandat d'administrateur de Monsieur Patrick VANDROMME vient à expiration avec la présente Assemblée. Il sera proposé à l'Assemblée Générale de renouveler son mandat pour une nouvelle durée de quatre ans prenant fin avec l'Assemblée annuelle appelée à statuer en 2022 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

Il est constaté que le mandat d'administrateur de Madame Véronique DI BENEDETTO vient à expiration avec la présente Assemblée (nommée en mai 2017 en remplacement de Madame Gilberte DUC pour la durée de son mandat restant à courir). Il sera proposé à l'Assemblée Générale de renouveler son mandat pour une nouvelle durée de quatre ans prenant fin avec l'Assemblée annuelle appelée à statuer en 2022 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

À ce jour, le conseil d'administration ne comprend pas d'administrateur représentant les salariés. Toutefois, conformément à la loi du 17 août 2015 dite loi Rebsamen, qui étend l'obligation de mettre en place des représentants salariés au sein des organes de direction des sociétés anonymes, il sera proposé à l'Assemblée Générale Mixte du 23 mai 2018, après avis du comité d'Entreprise, de modifier les statuts de la Société, lesquels prévoiront désormais :

- que le conseil comprendra un ou plusieurs représentant(s) des salariés, le nombre dépendant de la taille du Conseil, à savoir un seul si le nombre de membres au conseil est inférieur à 12, ce qui est le cas de la société MAISONS FRANCE CONFORT, ou deux si le nombre de membres au conseil est supérieur à 12,
- les modalités de leur désignation, à savoir pour Assystem la désignation par le comité de Groupe.

### 1.3. Déclarations relatives aux membres du Conseil d'administration et aux principaux dirigeants

Les seuls liens familiaux existants entre les membres du Conseil d'Administration sont les suivants : Monsieur Patrick VANDROMME, Président Directeur Général et Monsieur Philippe VANDROMME, Directeur Général Délégué sont frères.

A la connaissance de la Société, aucun des membres du Conseil et de la Direction générale, n'a fait l'objet, au cours des cinq dernières années, de condamnation pour fraude, ou n'a été associé à une

faillite, mise sous séquestre ou une liquidation judiciaire, ni fait l'objet d'une incrimination ou sanction publique officielle prononcée par une autorité statutaire ou réglementaire, ni n'a été empêché par un tribunal d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur, ou d'intervenir dans la conduite des affaires d'un émetteur.

### 1.4. Conflits d'intérêts au niveau direction

À la connaissance de la société et au jour de l'établissement du présent document, aucun conflit d'intérêts n'est identifié entre les devoirs de chacun des membres du Conseil d'Administration et de la Direction Générale à l'égard de la société en leur qualité de mandataire social et leurs intérêts privés ou autres devoirs.

À la connaissance de la société et au jour de l'établissement du présent document, il n'existe pas d'arrangement ou d'accord conclu avec les principaux actionnaires, des clients ou des fournisseurs aux termes desquels l'un des membres du Conseil d'Administration ou de la Direction Générale a été sélectionné en cette qualité.

À la connaissance de la société et au jour de l'établissement du présent document, il n'existe pas

des organes d'administration et de

d'autre restriction acceptée par certains membres du Conseil d'Administration et de la Direction Générale concernant la cession de leur participation dans le capital de la société que celles mentionnées au paragraphe 7.4 du présent Document de référence.

Aucun contrat de service ne lie les membres du Conseil d'Administration ou de la Direction Générale à la société ou à l'une de ses filiales.

Le Conseil, lors de sa délibération du 28 novembre 2013, a modifié son règlement intérieur qui, notamment, oblige les administrateurs à s'abstenir de faire concurrence à la société, les oblige à révéler tout conflit d'intérêt, à se documenter, leur interdit d'effectuer des opérations d'initiés et organise précisément le fonctionnement du conseil.

### 1.5. Préparation de la succession des dirigeants

Le sujet de la succession des Dirigeants a déjà fait l'objet de réflexions au sein du Conseil. La cinquième génération est en place depuis 10 ans au sein de

l'entreprise familiale. Un plan de succession sera communiqué en 2019

## 2. CONDITIONS DE PRÉPARATION ET D'ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

### 2.1. Organisation des travaux du Conseil d'administration

La Société est une société anonyme à Conseil d'administration. Le Conseil d'administration comptait huit administrateurs au 31 décembre 2017.

La durée des mandats d'administrateur est de quatre ans.

Trois représentants du Comité d'entreprise participe aux séances du Conseil d'administration conformément aux dispositions de l'article L.2323-65 du Code du travail. Madame Sylvie MAIGNAN, Madame Isabelle CIVEYRAC et Madame Sophie CLEAZ SAVOYEN ont été désignées en cette qualité le 21 juillet 2015 pour une période expirant lors des élections des représentants du personnel dans le courant de l'année 2019.

Le règlement intérieur précise que le Conseil d'administration, outre les attributions spécifiques qui lui sont dévolues par les dispositions législatives et réglementaires (la « Loi ») et les statuts de la Société, examine et approuve préalablement à leur

mise en œuvre, les opérations significatives de la Société, et notamment :

- détermine les orientations stratégiques de l'activité de la société et veille à leur mise en œuvre,
- se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent,
- définit la politique de communication financière de la société,
- veille à la qualité de l'information fournie aux actionnaires ainsi qu'aux marchés,
- procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns, et notamment au contrôle de la gestion,
- autorise les cautions, avals et garanties donnés par des sociétés autres que celles exploitant des établissements bancaires ou financiers dans les conditions prévues à l'article R. 225-28 du Code de commerce,

- définit la politique de rémunération de la Direction Générale et le cas échéant, répartit entre les administrateurs le montant global des jetons de présence décidé par l'assemblée,

Les administrateurs reçoivent les informations appropriées et documents nécessaires à l'accomplissement de leur mission et à la préparation des délibérations. Le Conseil d'administration procède en outre aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns et peut se faire communiquer les documents qu'il estime utiles à l'accomplissement de sa mission. Les administrateurs peuvent en outre se faire communiquer préalablement à toute réunion

Taux de participation	Conseil d'Administration	Comité d'Audit
Patrick VANDROMME	100%	N/A
Philippe VANDROMME	100%	N/A
Jean-François CHENE	40%	33%
Sophie PATURLE GUESNEROT	80%	67%
BPCE, représenté par Olivier COLONNA D'ISTRIA	60%	67%
Pierre FOUCRY	60%	N/A
Maelenn NATRAL	100%	100%
Véronique DI BENEDETTO	67%	N/A
<b>Total</b>	<b>76 %</b>	<b>67 %</b>

Le Conseil d'administration au cours de l'exercice a ainsi notamment :

- Arrêté les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016, les comptes semestriels 2017 ainsi que les chiffres d'affaires des 1<sup>er</sup> et 3<sup>ème</sup> trimestres 2017 ;
- Arrêté l'ordre du jour et convoqué une Assemblée générale mixte aux fins d'approuver les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2016, renouveler les mandats de trois administrateurs, nommer deux nouveaux administrateurs, renouveler certaines délégations financières au Conseil d'administration qui étaient arrivées à expiration
- Examiné et approuvé en février 2017 le budget 2017 du Groupe,
- Procédé à l'examen régulier de la situation financière du Groupe et de l'évolution de son endettement, débattu de la mise en place de

les documents complémentaires qu'ils estiment utiles.

En outre, chaque administrateur peut bénéficier s'il le souhaite, d'une formation complémentaire sur les spécificités de l'entreprise et de ses métiers.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017, le Conseil d'administration s'est réuni à cinq reprises. Le niveau de participation aux réunions est considéré comme très satisfaisant. Les taux de participation individuels aux séances du Conseil d'administration et des différents Comités sont détaillés ci-après :

financements adaptés, ou la pérennisation et l'adaptation de financements existants ainsi qu'à l'examen et l'arrêté des documents de gestion prévisionnelle ;

- Délibéré sur l'égalité professionnelle entre les hommes et les femmes dans le Groupe ;
- Débattu des principaux projets de croissance externe ;
- Arrêté la rémunération du Président-Directeur général et réparti les jetons de présence entre les membres du Conseil d'administration ;
- Autorisé l'émission de garanties ;
- Décidé de mettre en œuvre un nouveau programme de rachat d'actions.

De plus, le Conseil d'administration est informé de manière permanente et par tous moyens, de la situation financière, des engagements de la Société ainsi que de tous événements et opérations significatifs relatifs à la Société.

## 2.2. Mode d'exercice de la Direction générale

La Direction générale de la Société est assumée, depuis la modification de son mode de gestion et d'administration en 1978, par le Président du Conseil d'administration.

Jusqu'à présent, ce mode d'exercice a toujours paru correspondre le mieux à l'image et aux besoins de la Société. Il permet également de répondre avec efficacité et réactivité aux enjeux auxquels la Société se trouve confrontée et d'assurer, une coordination et une cohésion efficiente et cohérente avec l'organisation du Groupe. Ce fonctionnement s'exerce dans le respect des prérogatives des différents organes sociaux.

Le Président du Conseil d'administration est élu par le Conseil d'administration parmi ses membres personnes physiques pour une durée ne pouvant excéder celle de son mandat d'administrateur.

Le Président doit être âgé de moins de 72 ans. Lorsque cette limite d'âge est atteinte en cours de fonction, le dirigeant mandataire social exécutif concerné est réputé démissionnaire d'office à l'issue de la prochaine Assemblée générale ordinaire

annuelle. Le Conseil d'administration détermine la rémunération de son Président. Il peut le révoquer à tout moment.

Le Président organise et dirige les travaux du Conseil d'administration, dont il rend compte à l'Assemblée générale. Il veille au bon fonctionnement des organes de la Société et s'assure, en particulier, que les administrateurs sont en mesure d'accomplir leur mission.

Le Président-Directeur général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la Société. Il exerce ses pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que la loi attribue expressément aux Assemblées d'actionnaires et au Conseil d'administration. Il représente la Société dans ses rapports avec les tiers.

Le Conseil a également procédé le 28 mai 2002, à la nomination de Monsieur Philippe VANDROMME en tant que Directeur Général Délégué. Ce dernier est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir au nom de la Société.

## 2.3. Mixité du Conseil d'administration

Le Conseil d'administration comptait, au 31 décembre 2017, trois femmes et cinq hommes parmi ses membres. Le taux de féminisation était ainsi de

38% à cette date respectant ainsi la loi Copé-Zimmermann adoptée en janvier 2011.

## 2.4. Administrateurs indépendants

La recommandation n°3 du code Middlenext prévoit de tester 5 critères qui permettent de justifier de l'indépendance des membres du Conseil, caractérisée par l'absence de relation financière, contractuelle ou familiale susceptible d'altérer

l'indépendance de jugement. En application de ces critères, le Conseil d'administration comptait, au 31 décembre 2017, quatre membres indépendants sur huit.

	Patrick VANDROMME	Philippe VANDROMME	Jean-François CHENE	Sophie PATURLE GUESNEROT	BPCE, représenté par Olivier COLONNA D'ISTRIA	Pierre FOUCRY	Maelenn NATRAL	Véronique DI BENEDETTO
1- ne pas avoir été, au cours des cinq dernières années, et ne pas être salarié ni mandataire social dirigeant de la société ou d'une société de son groupe	Non	Non	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui
2- ne pas avoir été, au cours des deux dernières années, et ne pas être en relation d'affaires significative avec la société ou son groupe (client, fournisseur, concurrent, prestataire, créancier, banquier etc)	Oui	Oui	Oui	Oui	Non	Non	Oui	Oui
3- ne pas être actionnaire de référence de la société ou détenir un pourcentage de droit de vote significatif	Non	Non	Oui	Oui	Non	Non	Oui	Oui
4- ne pas avoir de relation de proximité ou de lien familial proche avec un mandataire social ou un actionnaire de référence	Non	Non	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui
5- ne pas avoir été, au cours des six dernières années, commissaires aux comptes de l'entreprise.	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui
Conclusion du Conseil sur la qualification d'indépendance ou non des administrateurs :	Non indépendant	Non indépendant	Indépendant	Indépendant	Non indépendant	Non indépendant	Indépendant	Indépendant

## 2.5. Les comités spécialisés du Conseil d'administration

Le règlement intérieur du Conseil d'administration prévoit que, sur proposition de son Président, peuvent être créés des comités dont le Conseil fixe la composition et les attributions aussi souvent que l'intérêt social l'exige.

Le faible nombre d'administrateurs en référence au caractère essentiellement familial de la société avait amené le Conseil d'Administration à renoncer à la création de commissions et, pour satisfaire à l'obligation légale de mise en place d'un Comité d'Audit, le Conseil, au cours de sa réunion du 17 novembre 2008, avait décidé que le Conseil d'Administration remplirait cette fonction, considérant que ce dernier, dans sa composition actuelle comprenait deux administrateurs indépendants (quatre à ce jour).

Compte tenu de l'évolution du Groupe, le Conseil d'Administration a néanmoins instauré un Comité d'Audit lors de sa séance du 8 février 2012.

Le Comité d'audit est composé au 31 décembre 2017 de quatre administrateurs nommés par le Conseil d'administration et dont aucun n'est dirigeant mandataire social. Ces membres ont été durant l'exercice 2017 : Messieurs Jean-François CHENE (Président) et Olivier COLONNA D'ISTRIA

représentant la société BPCE ainsi que Mesdames Sophie PATURLE et Maelenn NATRAL.

Le Comité d'audit remplit les fonctions du comité d'audit visé à l'article L.823-19 du Code de commerce. Le Comité peut faire appel à des experts extérieurs s'il le souhaite. Les Commissaires aux comptes sont conviés à l'ensemble des réunions du Comité. Il a pour principales missions dans le cadre ou en complément des missions qui lui sont conférées par la Loi :

Concernant les comptes sociaux, les comptes consolidés et le contrôle interne :

- Procéder à l'examen des états financiers semestriels et annuels sociaux et consolidés, y compris leurs annexes et, le cas échéant, le rapport de gestion et donner un avis ;
- S'assurer de la pertinence du choix et de la bonne application des méthodes comptables réglementaires retenues pour l'établissement des comptes sociaux et des comptes consolidés ;
- Vérifier le traitement comptable de toute opération significative ;
- Examiner les engagements hors bilan significatifs ;

**Conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'Administration**

- S'assurer que les procédures internes de collecte et de contrôle des informations financières et comptables permettent de garantir la qualité et la fiabilité des comptes, des audits internes et externes du Groupe ainsi que des réponses afférentes de la Direction ;
- Examiner le périmètre des sociétés consolidées et le cas échéant les raisons pour lesquelles des sociétés n'y seraient pas incluses ;
- Procéder à l'examen de toute question de nature financière ou comptable ; et
- Présenter au Conseil d'administration les observations qu'il juge utiles en matière comptable et financière.

Concernant le contrôle externe :

- Soumettre au Conseil d'administration des recommandations concernant la sélection des Commissaires aux comptes (cabinets et réseaux de Commissaires aux comptes) ;
- Analyser et émettre un avis ou une opinion sur la définition de leur mission, leurs honoraires, le champ et le calendrier d'intervention, leurs recommandations et les suites qui leur sont données ;
- Approuver, dans le cadre des dispositions de l'article L.822-11-2 du Code de commerce, les services rendus par les Commissaires aux comptes ou leurs réseaux autres que la certification des comptes et ceux rendus obligatoirement par les Commissaires aux comptes au titre de la réglementation applicable dès lors qu'ils ne portent pas sur des missions interdites et dans ce cadre donner chaque année délégation au dirigeant mandataire social exécutif, d'ordonner et approuver le budget, des missions autorisées par le Comité dans le cadre

des services fournis par les Commissaires aux comptes ou leur réseau ; et

- Examiner toute question de nature financière ou comptable qui lui serait soumise par le Président du Conseil d'administration ainsi que toute question d'indépendance ou de conflit d'intérêts qui seraient portée à sa connaissance.

Concernant la communication financière :

- Procéder à la revue des projets des communiqués financiers (comptes semestriels et annuels, chiffres d'affaires trimestriels et activité commerciale).

Tous les membres du Comité possèdent une compétence dans le domaine financier ou comptable et sont tous indépendants au regard des critères d'indépendance visés par le Code MiddleNext.

Le Comité d'audit s'est réuni trois fois en 2017 en présence du Directeur financier Groupe. Les Commissaires aux comptes ont assisté à l'ensemble des réunions. Le Comité d'audit a notamment examiné les comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2016, les comptes semestriels au 30 juin 2017. Le Comité a régulièrement suivi le déroulement des travaux conduits par la Direction Financière, les conclusions des différents audits internes et externes réalisés dans l'exercice, ainsi que le suivi des recommandations. La mise en œuvre de la réforme de l'audit, le point d'avancement sur le passage aux nouvelles normes IFRS, le traitement des entrées de périmètre ont également fait l'objet de points spécifiques. Le Comité a eu en outre un entretien avec les Commissaires aux comptes en dehors de la présence de représentants de la Société.

## 2.6. Évaluation du fonctionnement du Conseil

Afin de se conformer à la recommandation n°11 du Code de gouvernance MiddleNext, les administrateurs sont invités à s'exprimer sur le

fonctionnement du Conseil et sur la préparation de ses travaux lors des Conseils d'administration arrêtant les comptes annuels.

## 2.7. Conformité au code MiddleNext

Recommandation du code	Conforme	Non conforme
Recommandation 1 : déontologie des membres du Conseil	X	
Recommandation 2 : conflit d'intérêts	X	
Recommandation 3 : composition du Conseil – présence de membres indépendants	X	
Recommandation 4 : information des membres du Conseil	X	
Recommandation 5 : organisation des réunions du Conseil et des Comités	X	
Recommandation 6 : mise en place de Comités	X	
Recommandation 7 : mise en place d'un règlement intérieur du Conseil	X	
Recommandation 8 : choix de chaque administrateur	X	
Recommandation 9 : durée des mandats des membres du Conseil	X	
Recommandation 10 : rémunération de l'administrateur	X	
Recommandation 11 : mise en place d'une évaluation des travaux du Conseil	X	
Recommandation 12 : relation avec les actionnaires	X	
Recommandation 13 : définition et transparence de la rémunération des dirigeants mandataires sociaux	X	
Recommandation 14 : préparation de la succession des dirigeants	X	
Recommandation 15 : cumul contrat de travail et mandat social	X	
Recommandation 16 : indemnités de départ	X	
Recommandation 17 : régimes de retraite supplémentaires	X	
Recommandation 18 : stock-options et attributions gratuites d'actions	X	
Recommandation 19 : revue des points de vigilance	X	

### 3. OPERATIONS AVEC LES APPARENTES

Les rapports relatifs aux exercices 2015, 2016 et 2017 sont incorporés par référence.

La note 6.4 des « États financiers consolidés au 31 décembre 2017 » figurant au chapitre 3 « Rapport Financier 2017 » du présent Document de référence, précise les informations relatives aux parties liées. Hormis la convention de tenue de comptabilité

effectuée par la Société pour la holding de contrôle MFC PROU-INVESTISSEMENTS pour un montant annuel de 1 000 €uros H.T., il n'existe pas d'autres opérations avec les apparentés.

Les conventions réglementées sont présentées dans le rapport des Commissaires aux comptes ci-dessous.

#### 3.1. Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017

A l'Assemblée Générale de la société Maisons France Confort

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions et engagements réglementés.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions et engagements dont nous avons été avisés ou que nous aurions découverts à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions et engagements. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-31 du code de commerce, d'apprecier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

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

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission.

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

##### Conventions et engagements autorisés au cours de l'exercice écoulé

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

#### CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS DEJA APPROUVES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention ni d'aucun engagement déjà approuvé par l'assemblée générale dont l'exécution se serait poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Paris La Défense et Saint-Herblain, le 27 avril 2018  
 Les Commissaires aux Comptes

KPMG Audit IS

Deloitte & Associés

Christian de BRIANSON  
 Associé

Béatrice de BLAUWE  
 Associée

Alexis LEVASSEUR  
 Associé

## 4. RÉMUNÉRATION ET AVANTAGES DES DIRIGEANTS

Conformément à l'article L.225-37-2 du Code de commerce, la présente section expose les principes et les critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et

tous les avantages de toute nature attribuable aux dirigeants mandataires sociaux de Groupe MAISONS FRANCE CONFORT en raison de leur mandat au sein du Groupe.

### 4.1. Définition et transparence de la rémunération

La Société se conforme à la recommandation n°13 du Code Middlenext pour la détermination des rémunérations des mandataires sociaux : les principes de détermination de ces rémunérations répondent aux critères d'exhaustivité, d'équilibre, de benchmark, de cohérence, de lisibilité des règles, de mesure et de transparence. Les principes et règles arrêtés par le Conseil d'Administration qui déterminent les rémunérations et avantages accordés aux mandataires sociaux dirigeants sont les suivants :

#### **Rémunération fixe mensuelle**

Les mandataires sociaux dirigeants de la société MAISONS FRANCE CONFORT perçoivent une rémunération fixe au titre du mandat social ou du contrat de travail qu'ils exercent liquidée sur 13 mois.

#### **Rémunération variable annuelle**

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

La rémunération proportionnelle de M. Philippe VANDROMME est égale à 0,11% du résultat opérationnel consolidé (sans plancher, ni plafond).

Lors de la séance du Conseil d'Administration du 18 février 2015, Monsieur Patrick VANDROMME a informé le conseil de son souhait de renoncer à sa rémunération variable due au titre de l'année 2014 en raison de considérations conjoncturelles. Cette prime n'a pas été reconduite ni pour 2015, 2016 et 2017.

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

#### **Autres rémunérations**

Depuis mai 2017, M. Patrick VANDROMME bénéficie d'un véhicule de fonction.

Depuis l'exercice 2017, les mandataires sociaux dirigeants de la société MAISONS FRANCE CONFORT ne perçoivent aucun jeton de présence au titre de leur fonction d'Administrateur.

### 4.2. Montants des rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux

Les dirigeants mandataires sociaux sont Monsieur Patrick VANDROMME en ses qualités de Président du Conseil d'administration et de Directeur Général et Monsieur Philippe VANDROMME en sa qualité de Directeur général délégué.

Les rémunérations mentionnées ci-après le sont au titre des exercices 2016 et 2017.

#### **Patrick VANDROMME, Président du Conseil d'administration et Directeur Général**

Montants bruts (€)	2017	2016
Rémunérations dues au titre de l'exercice	214 357	209 272
Valorisation des rémunérations variables plurianuelles attribuées au cours de l'exercice	-	-
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	-	-
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>214 357</b>	<b>209 272</b>

Montants bruts (€)	2017		2016	
	Montants dus	Montants versés	Montants dus	Montants versés
Rémunération fixe	210 797	210 797	208 272	208 272
Rémunération variable annuelle	-	-	-	-
Rémunération variable plurianuelle	-	-	-	-
Rémunération exceptionnelle	-	-	-	-
Jetons de présence	-	-	1 000	1 000
Avantages en nature <sup>(1)</sup>	3 560	3 560	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>214 357</b>	<b>214 357</b>	<b>209 272</b>	<b>209 272</b>

<sup>(1)</sup> Mise à disposition d'un véhicule de fonction depuis mai 2017

#### **Philippe VANDROMME, Directeur Général Délégué**

Montants bruts (€)	2017	2016
Rémunérations dues au titre de l'exercice	162 957	142 390
Valorisation des rémunérations variables plurianuelles attribuées au cours de l'exercice	-	-
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	-	-
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>162 957</b>	<b>142 390</b>

Montants bruts (€)	2017		2016	
	Montants dus	Montants versés	Montants dus	Montants versés
Rémunération fixe <sup>(1)</sup>	115 486	115 486	114 440	114 440
Rémunération variable annuelle	47 471 <sup>(3)</sup>	26 950 <sup>(2)</sup>	26 950	24 702
Rémunération variable plurianuelle	-	-	-	-
Rémunération exceptionnelle	-	-	-	-
Jetons de présence	-	-	1 000	1 000
Avantages en nature	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>162 957</b>	<b>142 436</b>	<b>142 390</b>	<b>140 142</b>

<sup>(1)</sup> Monsieur Philippe VANDROMME occupe également la fonction de Directeur Régional de la région « Bassin Parisien », fonction prépondérante qu'il exerçait déjà avant sa nomination en tant que Directeur Général Délégué. Il bénéficie donc d'un cumul entre son contrat de travail et son mandat social. Au titre de son mandat social, M. Philippe VANDROMME perçoit une indemnité fixe mensuelle de 152,45 euros sur 12 mois.

<sup>(2)</sup> Conformément au vote de l'Assemblée générale de la société du 23 mai 2017 (résolution n°14)

<sup>(3)</sup> Sous-réserve de l'approbation de l'Assemblée générale de la société du 23 mai 2018 (résolution n°8)

Aucune rémunération autre que celles mentionnées dans ce tableau n'a été versée au dirigeant mandataire social par le Groupe MAISONS FRANCE CONFORT.

#### 4.3. Situation contractuelle des mandataires sociaux

	Contrat de travail	Régime de retraite supplémentaire (1)	Indemnités ou avantages	Indemnités relatives à une clause de non concurrence
<b>Dirigeants Mandataires sociaux</b>	oui      non	oui      non	oui      non	oui      non
Patrick VANDROMME, Président Directeur Général Philippe VANDROMME, Directeur Général Délégué	X X	X X	X X	X X

<sup>(1)</sup> Mêmes avantages que pour l'ensemble des collaborateurs de la Société (cf. point 4.4).

#### 4.4. Rémunération et avantages versés aux autres membres du Conseil d'administration

Les autres membres du Conseil d'administration n'ont perçu aucune autre rémunération que les jetons de présence, au titre de l'exercice 2017, de la part de la Société et des sociétés du Groupe.

L'enveloppe maximale des jetons de présence a été fixée par l'Assemblée générale du 23 mai 2017 à 40 000 euros.

Les règles de répartition entre les administrateurs ont été fixées à l'occasion de la réunion du Conseil d'administration du 23 mai 2017. Ces règles sont nouvelles depuis 2017. Les jetons de présence sont répartis par administrateur qualifié d'indépendant (excluant de fait les dirigeants) en fonction de leur

participation effective aux réunions du Conseil d'administration (sans franchise d'absence) en application de la recommandation R10 du Code Middlenext.

En application de ces règles de répartition, le montant des jetons de présence versé à l'ensemble des membres du Conseil d'administration au titre de leurs mandats au sein de la Société en 2017 s'est élevé à 20 000 euros.

Le tableau ci-après présente le montant global attribué à chaque administrateur avec une comparaison par rapport à l'exercice antérieur.

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

Mandataires sociaux non dirigeants	Montants versés au cours de l'exercice 2017	Montants versés au cours de l'exercice 2016
BPCE		
Jetons de présence	-	2 400
Autres rémunérations	-	-
Monsieur Pierre FOUCRY - Administrateur (versé à BPCE)		
Jetons de présence	-	2 400
Autres rémunérations	-	-
Monsieur Christian LOUIS VICTOR - Administrateur		
Jetons de présence	2 500	2 400
Autres rémunérations	-	-
Monsieur Jean-François CHENE - Administrateur		
Jetons de présence	2 500	2 400
Autres rémunérations	-	-
Madame Sophie PATURLE - Administrateur		
Jetons de présence	7 500	2 400
Autres rémunérations	-	-
Madame Maëlein NATRAL - Administrateur		
Jetons de présence	5 000	-
Autres rémunérations	-	-
Madame Véronique DI BENEDETTO - Administrateur		
Jetons de présence	2 500	-
Autres rémunérations	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>20 000</b>	<b>12 000</b>

#### 4.4. Retraites et autres avantages

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

1. Intitulé de l'engagement considéré : contrat de retraite supplémentaire à cotisations définies à adhésion obligatoire ;
2. Référence aux dispositions légales permettant d'identifier le régime correspondant : article 83 du Code Général des Impôts ;
3. Conditions d'entrée dans le régime et autres conditions pour pouvoir en bénéficier : tout collaborateur dont le salaire brut annuel de base dépasse quatre plafonds annuels de la sécurité sociale (soit 156 912 euros bruts par an au titre de l'année 2017) ;
4. Modalités de détermination de la rémunération de référence fixée par le régime concerné et servant à calculer les droits des bénéficiaires : salaire brut de base annuel plafonné à huit plafonds annuels de la sécurité sociale (soit 313 824 euros bruts par an au titre de l'année 2017) ;
5. rythme d'acquisition des droits : trimestriel à terme échu ;
6. Existence d'un plafond, montant et modalités de détermination de celui-ci : 16 % du salaire brut de base annuel compris entre 4 et 8 fois le plafond

de la Sécurité sociale (tranche C) (soit au maximum 16 % d'une tranche de salaire égale 156 912 euros bruts par an au titre de l'année 2017) ;

7. Modalités de financement des droits : financement externalisé auprès d'une compagnie d'assurance à laquelle est versée chaque trimestre une cotisation ;
8. Montant de la rente annuelle à la date de la clôture :  
M. Patrick VANDROMME sera bénéficiaire d'une rente annuelle supplémentaire d'un montant de 31 963 euros (valeur de la rente au 31/03/2017 calculée sur un âge de liquidation de la retraite à 68 ans)  
M. Philippe VANDROMME sera bénéficiaire d'une rente annuelle supplémentaire d'un montant de 834 euros (valeur de la rente au 31/03/2017 calculée sur un âge de liquidation de la retraite à 67 ans)
9. Charges fiscales et sociales pesant sur le régime : contribution rentrant dans l'assiette de calcul du forfait social au taux de 20 %.

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

### 5. OPÉRATIONS SUR TITRES RÉALISÉES PAR LES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET LES PRINCIPAUX DIRIGEANTS

À la connaissance de la Société, les mandataires sociaux, les dirigeants du Groupe et les personnes mentionnées à l'article L. 621-18-2 du Code

monétaire et financier soumis à déclaration spontanée de leurs opérations sur titres, ont effectué en 2017 les opérations suivantes :

Prénom Nom	Qualité	Nature de l'opération	Description de l'instrument financier	Nombre de titres	Prix unitaire moyen
Patrick VANDROMME	Président Directeur Général	Cession	Actions	25 000	66,31
MFC PROU INVESTISSEMENTS	Holding familiale de contrôle	Acquisition	Actions	25 000	66,31
Jean-François CHENE	Administrateur	Cession	Actions	1 500	65,99

Source : déclarations faites à l'AMF et/ou la Société

### 6. STOCK-OPTIONS ET ACTIONS GRATUITES DU DIRIGEANT MANDATAIRE SOCIAL

#### 6.1. Options de souscription et d'achat d'actions (stock-options)

Aucun plan d'options de souscription ou d'achat d'actions n'est en vigueur en faveur du dirigeant mandataire social.

#### 6.2. Attribution gratuite d'actions

Aucun plan d'attribution gratuite d'actions n'est en vigueur en faveur du dirigeant mandataire social.

## 7. PRINCIPAUX ACTIONNAIRES

### 7.1. Répartition du capital et des droits de vote au 28 février 2018

La répartition du capital de la société MAISONS FRANCE CONFORT, à la date du 28 février 2018, et à la connaissance de la Société, est la suivante :

Actionnaires	Actions		Vote	
	Nombre	%	Nombre	%
MFC PROU-INVESTISSEMENTS*	3 540 800	51,04	3 540 800	51,71
Patrick VANDROMME	88 304	1,27	88 304	1,29
<i>De concert</i>	<i>3 629 104</i>	<i>52,31</i>	<i>3 629 104</i>	<i>53,00</i>
Aline VANDROMME	100 000	1,44	100 000	1,46
BTP CAPITAL INVESTISSEMENT**	25 788	0,37	25 788	0,38
Public & divers	3 092 225	44,57	3 092 225	45,16
Autodétention	90 476	1,30		0,00
<b>TOTAL</b>	<b>6 937 593</b>	<b>100,00</b>	<b>6 847 117</b>	<b>100,00</b>

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

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

A la connaissance de la société, aucun actionnaire dont les titres sont inscrits au nominatif autre que ceux mentionnés ci-dessus ne détient plus de 5 % du capital ou des droits de vote et il n'existe pas de pacte d'actionnaires autre que celui désigné au point 7.4.

### 7.2. Evolution de l'actionnariat en pourcentage sur trois ans

Actionnaires	31/12/2015		31/12/2016		31/12/2017	
	Actions	Droits de vote	Actions	Droits de vote	Actions	Droits de vote
MFC PROU-INVESTISSEMENTS	50,68%	51,34%	50,68%	51,34%	51,04%	51,71%
Patrick VANDROMME	1,61%	1,63%	1,61%	1,63%	1,27%	1,29%
Aline VANDROMME	1,44%	1,46%	1,44%	1,46%	1,44%	1,46%
BTP CAPITAL INVESTISSEMENT	0,64%	0,64%	0,43%	0,43%	0,37%	0,38%
Public & divers	44,35%	44,93%	44,56%	45,14%	44,57%	45,16%
Autodétention	1,29%	0,00%	1,29%	0,00%	1,30%	0,00%
<b>TOTAL</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

### 7.3. Franchissements de seuils et déclarations au titre de l'article L.233-7 du Code de commerce et L.223-14 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers

#### Au cours de l'exercice 2017

Par courrier reçu le 5 octobre 2017, la société de droit allemand BNY Mellon Service Kapitalanlage-Gesellschaft mbH (Messe Turm, Friedrich-Ebert-Anlage 49, 60327 Francfort-sur-le-Main, Allemagne), agissant pour le compte de clients et de fonds dont elle assure la gestion, a déclaré avoir franchi en baisse, le 1er octobre 2017, les seuils de 5% du capital et des droits de vote de la société MAISONS FRANCE CONFORT et ne plus détenir, pour le compte desdits clients et fonds, aucune action de cette société.

Ce franchissement de seuils résulte du transfert de la gestion des clients et fonds dont le déclarant assurait la gestion.

Par courrier reçu le 5 octobre 2017, la société anonyme Axxion (15 rue de Flaxweiller, L-6776 Grevenmacher, Grand-Duché de Luxembourg), agissant pour le compte de fonds dont elle assure la gestion, a déclaré avoir franchi en hausse, le 1er octobre 2017, les seuils de 5% du capital et des droits de vote de la société MAISONS FRANCE CONFORT et détenir, pour le compte desdits fonds, 477 599 actions MAISONS FRANCE CONFORT représentant autant de droits de vote, soit 6,88% du capital et des droits de vote de cette société.

Ce franchissement de seuils résulte du transfert de la gestion de fonds au déclarant.

## 7.4. Pacte et convention d'actionnaires

Certains actionnaires de la société MAISONS FRANCE CONFORT ont signé en date des 14 et 15 mars 2017, un pacte d'actionnaires contenant engagement collectif de conservation de titres conformément aux articles 787 B et 885 I Bis du Code Général des Impôts, aux termes duquel ils se sont engagés à conserver collectivement 3 590 910 actions représentant ainsi 51,76 % des droits financiers et 52,43 % des droits de vote.

Cet engagement collectif concertant est conclu pour une durée de 24 mois à compter de son

enregistrement auprès de la Recette des impôts des Entreprises d'Alençon. Il sera ensuite prorogé tacitement d'année en année.

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

- Monsieur Patrick VANDROMME (88 304 actions),
- Monsieur Philippe VANDROMME (1 806 actions),
- Et la société MFC Prou Investissements (3 540 800 actions).

## 7.5. Contrôle et accord susceptible d'entrainer un changement de contrôle

Au 28 février 2018, la holding familiale du Groupe MFC PROU INVESTISSEMENT détient 51,04 % du capital et 51,71 % des droits de vote de la Société et en détient donc le contrôle au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce.

La Société n'a pas mis en place de mesures en vue de s'assurer que ce contrôle ne soit pas exercé de manière abusive. Il est toutefois à noter la présence de quatre Administrateurs indépendants au sein du Conseil d'Administration.

La société n'a pas connaissance d'accord susceptible d'entrainer un changement de contrôle.

# 8. INFORMATIONS CONCERNANT LE CAPITAL SOCIAL

## 8.1. Capital social

Au 31 décembre 2017, le capital de la Société s'élevait à la somme de 1 250 000 euros, divisé en 6 937 593 actions entièrement libérées d'une valeur nominale de 0,18 euro.

## 8.2. Titres non représentatifs du capital

À la date d'enregistrement du présent Document de référence, il n'existe aucun titre non représentatif du capital de la Société.

## 8.3. Titres auto-détenus

L'Assemblée générale du 23 mai 2017 a adopté une résolution autorisant le Conseil d'administration, pendant une période de dix-huit mois, conformément aux articles L. 225-209 et suivants du Code de commerce, à procéder à l'achat, en une ou plusieurs fois aux époques qu'il déterminera, d'actions de la société dans la limite de 10 % du nombre d'actions composant le capital social, le cas échéant ajusté afin de tenir compte des éventuelles opérations d'augmentation ou de réduction de capital pouvant intervenir pendant la durée du programme.

Cette autorisation a mis fin à l'autorisation donnée au Conseil d'Administration par l'Assemblée Générale du 19 mai 2016 dans sa 7<sup>ème</sup> résolution à caractère ordinaire.

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

- d'assurer l'animation du marché secondaire ou la liquidité de l'action MAISONS FRANCE CONFORT par l'intermédiaire d'un prestataire de service d'investissement au travers d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie de l'AMAFI admise par l'AMF,
- de conserver les actions achetées et les remettre ultérieurement à l'échange ou en paiement dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe, étant précisé que les actions acquises à cet effet ne peuvent excéder 5 % du capital de la société,

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

- d'assurer la couverture de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution d'actions de la société dans le cadre de la réglementation en vigueur,

- de procéder à l'annulation éventuelle des actions acquises, sous réserve de l'autorisation à conférer par la présente Assemblée Générale des actionnaires dans sa seizième résolution à caractère extraordinaire.

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

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

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

## GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

### Informations concernant le capital social

nombre d'actions composant le capital avant l'opération et le nombre d'actions après l'opération).

Le montant maximal de l'opération est ainsi fixé à 55 500 744 euros.

Le 23 mai 2017, sur le fondement de l'autorisation de l'Assemblée générale du même jour, la Société a lancé un programme de rachat d'actions avec pour premier objectif de favoriser la liquidité des transactions et la régularité des cotations des titres de la Société ou d'éviter des décalages de cours non justifiés par la tendance du marché dans le cadre d'un contrat de liquidité conclu avec un prestataire

de services d'investissement intervenant en toute indépendance, dans le respect des pratiques de marché admises par l'Autorité des marchés financiers.

Ce programme faisait suite à celui lancé le 19 mai 2016, sur le fondement de l'autorisation de l'Assemblée générale du même jour avec un premier objectif identique.

Les actions acquises par la Société en 2017 l'ont été dans le cadre du contrat de liquidité conclu avec la société CM-CIC Securities intervenant en qualité de Prestataire de Service d'Investissement (PSI).

		Animation du cours*	Actionnariat salarié	V.M. droit à attrib. d'actions	Opérations croissance externe	Annulation	TOTAL
31/12/16	Nombre	1 089			88 563		89 652
	Valeur évaluée au cours d'achat (K€)	50,6			1 594,9		1 645,5
	Valeur nominale (K€)	0,2			16,0		16,2
	% du capital	0,02%			1,28%		1,29%
Réallocations							
Exercice 2017	Achats Nombre	38 486					38 486
	Cours moyen	58,48					58,48
	Ventes Nombre	38 385					38 385
	Transferts Cours moyen	58,24					58,24
Frais de négociation (K€)							
31/12/17	Nombre	23					23
	Valeur évaluée au cours d'achat (K€)	1190			88 563		89 753
	Valeur nominale (K€)	71,0			1 594,9		1 665,9
	% du capital	0,02%			16,0		16,2

\* dans le cadre d'un contrat de liquidité

#### 8.4. État des autorisations consenties par les Assemblées générales de la Société

Conformément à l'article L. 225-100 du Code de Commerce, le tableau ci-après récapitule les délégations et autorisations en cours de validité accordées par l'Assemblée Générale au Conseil

d'Administration et l'utilisation faite de ces délégations et autorisations au cours de l'exercice 2017.

En €	Date de l'AGE	Durée de validité (mois)	Date d'expiration de la délégation	Montant autorisé	Augment. réalisée(s) les années précédentes	Augment. réalisée(s) au cours exercice	Montant résiduel au jour de l'étab. du présent tableau
Autorisation d'augmenter le capital avec maintien du DPS par émission d'actions ou de VM	19/05/16 (résol. n°10)	26	19/07/18	312 500 €	0	0	312 500 €
Autorisation d'augmenter le capital avec maintien du DPS par incorporation de primes, réserves ou bénéfices	19/05/16 (résol. n°9)	26	19/07/18	312 500 €	0	0	312 500 €
Autorisation d'augmenter le capital avec suppression du DPS par offre publique	19/05/16 (résol. n°11)	26	19/07/18	312 500 €	0	0	312 500 €
Autorisation d'augmenter le capital avec suppression du DPS par placement privé	19/05/16 (résol. n°12)	26	19/07/18	312 500 €	0	0	312 500 €
Autorisation d'augmenter le capital avec suppression du DPS en faveur des adhérents d'un PEE	19/05/16 (résol. n°15)	26	19/07/18	37 500 €	0	0	37 500 €
Autoriser d'augmenter le capital en rémunération d'un apport en nature de titres ou de VM	23/05/17 (résol. n°10)	26	23/07/19	125 000 €	0	0	125 000 €
Autorisation d'émettre des options de souscription d'actions	19/05/16 (résol. n°16)	38	19/07/19	-	0	0	-
Autorisation d'attribuer des actions gratuites à émettre	19/05/16 (résol. n°17)	38	19/07/19	37 500 €	0	0	37 500 €

## 8.5. Autres titres donnant accès au capital

Il n'existe aucun autre titre donnant accès au capital de la Société.

## 8.6. Droits potentiels sur le capital

Il n'existe aucun droit potentiel sur le capital.

## 8.7. Nantissement d'actions

À la date d'enregistrement du présent Document de référence, aucun nantissement d'action de la Société n'a été dénoncé à cette dernière.

## 8.8. Options ou accords conditionnels ou inconditionnels sur le capital de tout membre du Groupe

La prise de participation à hauteur de 51% du sous-groupe L'Atelier des Compagnons par MAISONS FRANCE CONFORT en mars 2017 s'est accompagnée de la signature d'une promesse d'achat par MFC - put - (et d'une promesse de vente pour les minoritaires) des 49% restants par tranches

successives de 12,25% s'étalant sur 4 ans de 2018 à 2021, permettant à terme au Groupe MAISONS FRANCE CONFORT de détenir l'intégralité du capital social.

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

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

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

## 9. DISPOSITIONS STATUTAIRES

### 9.1. Objet social

La Société a pour objet :

- le commerce de tous matériaux de construction,
- la conception, la commercialisation, la fabrication, l'exécution de tous corps d'état, la coordination, la maîtrise d'œuvre de maisons individuelles en diffus, promotion ou vente en l'état futur d'achèvement ; ainsi que tous bâtiments en général,
- l'achat, l'aménagement, la rénovation et la revente de tous terrains et immeubles,

- la prestation de services et l'activité de conseils en informatique, l'exploitation de sites en réseau liée aux activités précitées,
- et généralement, toutes opérations commerciales, industrielles et financières, mobilières et immobilières se rattachant même indirectement au dit objet et pouvant contribuer à son développement, le tout dans la mesure où les dispositions légales en vigueur peuvent le permettre.

### 9.2. Exercice social

Chaque exercice social de la Société a une durée d'une année, qui commence le 1er janvier et finit le 31 décembre.

### 9.3. Répartition statutaire des bénéfices

La différence entre les produits et les charges de l'exercice, après réduction des amortissements et des provisions, constitue le bénéfice ou la perte de l'exercice. Sur le bénéfice diminué, le cas échéant, des pertes antérieures, il est prélevé cinq pour cent pour constituer le fonds de réserve légale. Ce prélèvement cesse d'être obligatoire lorsque le fonds de réserve a atteint une somme égale au dixième du capital social. Il reprend son cours lorsque, pour une cause quelconque, la réserve est descendue au-dessous de ce dixième.

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

Ce bénéfice est à la disposition de l'assemblée générale qui, sur proposition du Conseil d'Administration, peut, en tout ou en partie, le reporter à nouveau, l'affecter à des fonds de réserve

### 9.4. Modification du capital et des droits de vote attachés aux actions

Toute modification du capital ou des droits de vote attachés aux titres qui le composent est soumise aux prescriptions légales, les statuts ne prévoyant pas de dispositions spécifiques.

### 9.5. Assemblées générales

#### Convocation aux Assemblées

Les Assemblées générales sont convoquées et délibèrent dans les conditions prévues par la Loi. La Société peut recourir à la télécommunication électronique pour les formalités préalables aux Assemblées générales dans les conditions prévues à l'article R.225-63 du Code de commerce.

Les Assemblées générales sont réunies siège social ou en tout autre lieu du même département.

Les décisions des actionnaires sont prises en Assemblées générales ordinaires, extraordinaires, spéciales ou mixtes selon la nature des décisions qu'elles sont appelées à prendre.

#### Participation aux Assemblées

Aux termes de l'article 15 des statuts, tout actionnaire a le droit de participer aux assemblées générales ou de s'y faire représenter.

Conformément aux dispositions du Code de commerce, les actionnaires sont informés que la participation à l'assemblée est subordonnée à l'inscription des titres au nom de l'actionnaire ou de l'intermédiaire inscrit pour son compte, au deuxième jour ouvré précédent l'assemblée à zéro heure, heure de Paris :

- soit dans les comptes de titres nominatifs tenus par la Société,
- soit dans les comptes de titres au porteur tenus par l'intermédiaire habilité.

Les actionnaires désirant assister aux assemblées pourront demander une carte d'admission :

- pour l'actionnaire nominatif : auprès de CIC-Service Assemblées- 6 Avenue de Provence- 75452 Paris Cedex 09,
- pour l'actionnaire au porteur : auprès de l'intermédiaire gestionnaire de son compte titres.

généraux ou spéciaux, ou le distribuer aux actionnaires à titre de dividende.

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

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

L'Assemblée Générale, statuant sur les comptes de l'exercice, a la faculté d'accorder à chaque actionnaire, pour tout ou partie du dividende mise en distribution ou des acomptes, une option entre le paiement du dividende ou des acomptes sur dividende en numéraire ou en actions.

### 9.4. Modification du capital et des droits de vote attachés aux actions

A défaut d'assister personnellement aux assemblées, les actionnaires peuvent choisir entre l'une des trois formules suivantes :

- Adresser une procuration à la société sans indication de mandataire, ce qui équivaut à donner pouvoir au président de l'assemblée générale,
- Voter par correspondance,
- Donner une procuration à un autre actionnaire, à leur conjoint ou à leur partenaire pacsé, ou à toute personne physique ou morale de leur choix dans les conditions légales et réglementaires, telles que prévues à l'article L.225-106-1 du Code de commerce.

Les actionnaires désirant être représentés ou voter par correspondance devront :

- (a) Pour les actionnaires nominatifs, renvoyer le formulaire de vote qui leur a été adressé avec le dossier de convocation, à l'établissement bancaire désigné ci-dessus,
- (b) Pour les actionnaires au porteur, demander le formulaire de vote et ses annexes à l'établissement financier dépositaire de leurs titres de telle sorte que la demande parvienne à cet intermédiaire six jours avant la date de l'assemblée.

#### Droit de vote

Le droit de vote attaché aux actions est proportionnel à la quotité du capital qu'elles représentent et chaque action donne droit à une voix. Il n'est pas conféré de droit de vote double en application de l'article L.225-123 dernier alinéa du Code de commerce.

#### Forme des actions et identification des actionnaires

Les actions sont nominatives ou au porteur au choix du titulaire. Elles ne peuvent revêtir la forme au porteur qu'après leur complète libération.

## 9.6. Franchissements de seuils

Les statuts ne prévoient pas d'obligation statutaire de déclarations en cas de franchissement de seuil qui restent régies par les dispositions légales et réglementaires en vigueur.

## 9.7. Composition du Conseil d'administration (articles 13 et 14 des statuts)

La société est administrée par un conseil d'administration composé de trois membres au moins et dix-huit au plus. Toutefois, en cas de fusion, ce nombre de dix-huit personnes pourra être dépassé dans les conditions et limites fixées par les dispositions du Code de Commerce.

Sauf lorsque le Code de Commerce le dispense de cette obligation, chaque administrateur est tenu d'être propriétaire d'un nombre d'actions fixé à 6.

La durée des fonctions des administrateurs est de 4 années.

Le nombre des administrateurs ayant atteint l'âge de 80 ans ne peut dépasser le tiers des membres du conseil d'administration. Lorsque l'âge est atteint, l'administrateur le plus âgé est réputé démissionnaire d'office.

Le conseil d'administration est convoqué par le Président à son initiative et, s'il n'assume pas la direction générale, sur demande du Directeur Général ou encore, si le conseil ne s'est pas réuni depuis plus de deux mois, sur demande du tiers au moins des administrateurs.

Hors ces cas où l'ordre du jour est fixé par le ou les demandeurs, celui-ci est arrêté par le Président. Les réunions doivent se tenir au siège social. Elles peuvent toutefois se tenir en tout autre lieu indiqué dans la convocation, mais du consentement de la moitié au moins des administrateurs en exercice.

Le conseil délibère et prend ses décisions dans les conditions prévues par le Code de Commerce. Un administrateur ne peut pas participer à la réunion du conseil par des moyens de visioconférence. Le conseil d'administration détermine les orientations de l'activité de la société et veille à leur mise en œuvre. Sous réserve des pouvoirs expressément attribués aux assemblées d'actionnaires et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent. Il procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns.

Le Président ou le Directeur Général de la société est tenu de communiquer à chaque administrateur tous les documents et informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission.

Le Conseil d'administration élit parmi ses membres son Président. Il détermine sa rémunération. La limite d'âge des fonctions de Président est fixée à 72 ans.

Le Président du conseil d'administration organise et dirige les travaux de celui-ci dont il rend compte à l'assemblée générale. Il veille au bon fonctionnement des organes de la société.

### Direction Générale

La direction générale est assumée, sous sa responsabilité, soit par le Président du conseil d'administration, soit par une autre personne physique choisie parmi les membres du conseil ou en dehors d'eux, qui porte le titre de Directeur Général.

Le Conseil d'administration choisit entre les deux modalités d'exercice de la direction générale. Il peut à tout moment modifier son choix. Dans chaque cas, il en informe les actionnaires et les tiers conformément à la réglementation en vigueur.

Dans l'hypothèse où le Président exerce les fonctions de Directeur Général, les dispositions des présents statuts relatives à ce dernier lui sont applicables.

Lorsque la direction générale n'est pas assumée par le Président du Conseil d'administration, le Conseil d'administration nomme un Directeur Général auquel s'applique la limite d'âge fixée pour les fonctions de Président.

Le Directeur Général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la société. Il exerce ces pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve des pouvoir expressément attribués par la loi aux assemblées d'actionnaires ainsi qu'au conseil d'administration.

Sur la proposition du Directeur Général, le conseil d'administration peut nommer un ou, dans la limite de cinq, plusieurs Directeurs Généraux Délégués. La limite d'âge fixée pour les fonctions de Président s'applique aussi aux Directeurs Généraux Délégués.

Les Directeurs Généraux Délégués disposent à l'égard des tiers, des mêmes pouvoirs que le Directeur Général.

Dans le cadre de l'organisation interne de la société, les pouvoirs du Directeur Général et des Directeur Généraux Délégués peuvent être limités par le conseil d'administration sans que cette limitation soit opposable aux tiers.



# RAPPORT FINANCIER 2017

3

<b>1. COMMENTAIRES SUR L'EXERCICE 2017</b>	<b>70</b>
1.1. Activité et résultat du Groupe sur l'exercice écoulé	70
1.2. Analyse et commentaires sur les comptes sociaux de l'exercice 2017 de la société MAISONS FRANCE CONFORT	72
1.3. Activité des filiales	73
<b>2. INFORMATIONS SUR LES TENDANCES</b>	<b>74</b>
2.1. Stratégie de développement	74
2.2. Perspectives d'évolution et opportunités	75
<b>3. ETATS FINANCIERS CONSOLIDÉS 2017</b>	<b>76</b>
3.1. Comptes consolidés	76
3.2. Notes annexes aux comptes consolidés	80
3.2. Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés pour l'exercice clos le 31 décembre 2017	106
<b>4. ETATS FINANCIERS INDIVIDUELS AU 31 DECEMBRE 2017</b>	<b>110</b>
4.1. Comptes individuels	110
4.2. Annexe des comptes individuels	114
4.3. Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes individuels pour l'exercice clos le 31 décembre 2017	126
<b>5. RESULTATS DE LA SOCIETE MAISONS FRANCE CONFORT S.A. AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES</b>	<b>130</b>
<b>6. ELEMENTS COMPLEMENTAIRES</b>	<b>131</b>
6.1. Informations sur les délais de paiement	131
6.2. Charges non déductibles fiscalement (CGI 39-4)	131
6.3. Politique de distribution des dividendes	131

# 1. COMMENTAIRES SUR L'EXERCICE 2017

## 1.1. Activité et résultat du Groupe sur l'exercice écoulé

### 1.1.1 Faits marquants de l'exercice

#### Prise de participation majoritaire dans le Groupe L'Atelier des Compagnons

Conformément à la stratégie annoncée d'accroître ses positions sur le secteur de la Rénovation, le Groupe MAISONS FRANCE CONFORT a procédé en mars 2017 à une prise de participation majoritaire (51%) dans le Groupe L'Atelier des Compagnons, avec un accord sur les modalités d'évolution progressive de cette participation.

Les deux dirigeants actuels, Fabien et Michaël BERTINI, respectivement âgés de 40 et 37 ans, conservent leurs fonctions, avec un engagement ferme d'accompagnement sur les 9 prochaines années, et un objectif ambitieux de doubler de taille à un horizon de 5 ans.

Créé en 1985 par Richard BERTINI, Maître-artisan et Compagnon du Devoir, et dirigé par ses fils Fabien et Michaël BERTINI depuis 2004, le Groupe L'Atelier des Compagnons réunit L'Atelier des Compagnons et Espace Euro Services. Il intervient principalement sur le segment de la rénovation BtoB, avec une large palette de chantiers allant de la réhabilitation à la maintenance, incluant le génie climatique et le traitement des façades. Le Groupe L'Atelier des Compagnons vient parfaitement compléter les savoir-faire et le positionnement des activités Rénovert, Camif Habitat et Illico Travaux, orientées sur la rénovation BtoC.

Très présent et fortement reconnu en Ile-de-France, le Groupe L'Atelier des Compagnons, qui sera consolidé à compter du 8 mars 2017, a réalisé en 2016 un chiffre d'affaires de 50 M€ et un EBITDA de 4,5 M€. La société emploie aujourd'hui 200 collaborateurs. Au 31 décembre 2016, la structure financière est saine avec des capitaux propres consolidés estimés à 22 M€ et une trésorerie nette d'endettement de 3,7 M€. Cette acquisition très structurante pour le pôle Rénovation du Groupe MAISONS FRANCE CONFORT est immédiatement relative.

Au-delà du développement de ce relais de croissance, le Groupe mise également sur d'importantes synergies notamment sur les achats, le développement national de cette activité et l'accélération du déploiement des innovations du Groupe.

Engagé dans le numérique, le Groupe L'Atelier des Compagnons a initié le projet Bâtiment 2.0, qui réinvente, au cœur du centre R&D et via les technologies digitales, le quotidien des métiers du bâtiment. Le Groupe a reçu le Grand prix 2015 des entreprises de croissance (catégorie Immobilier, construction et BTP) et a été finaliste 2016 du prix EY de l'Entrepreneur de l'année.

Avec l'entrée dans le périmètre du Groupe L'Atelier des Compagnons, MAISONS FRANCE CONFORT conforte sa place de numéro 1 dans le secteur porteur de la rénovation et réaffirme son ambition de diversifier son activité (rénovation, aménagement foncier, promotion...).

#### Chiffre d'affaires et résultats records pour l'ensemble de l'exercice 2017

Sur l'exercice 2017, le Groupe MAISONS FRANCE CONFORT réalise un chiffre d'affaires record de 764,4 M€, en progression de 24,3% par rapport à l'an dernier. À périmètre constant, la croissance est de 16,5%.

Ce niveau de production historique résulte des bonnes performances commerciales enregistrées progressivement depuis le début de l'année 2016 pour l'activité construction et d'une activité rénovation qui bénéficie notamment de l'intégration, à compter du 8 mars 2017, du Groupe L'Atelier des Compagnons. Sur l'ensemble de l'exercice, l'activité rénovation représente un chiffre d'affaires total de 94,2 M€ contre 41,2 M€ en 2016.

Le résultat opérationnel atteint également un niveau historique à 42,9 M€ en progression de 78,8% contre 24,0 M€ au 31 décembre 2016, faisant ressortir comme annoncé une marge opérationnelle en amélioration à 5,6% contre 3,9% en 2016. Cette forte croissance du résultat opérationnel résulte d'un effet volume associé à :

- Une évolution favorable de la marge nette sur coûts variables de l'activité construction de maisons issue des prises de commandes 2016 ;
- Une progression de la rentabilité de l'activité rénovation avec notamment l'intégration de l'activité BtoB dégagée par ADC ;
- Une bonne maîtrise des coûts fixes.

Le résultat net atteint 29,1 M€ contre 15,8 M€ en 2016, soit une progression de +84,2%. La rentabilité nette s'établit ainsi à 3,8% en hausse de 1,2 point.

#### 1.1.2 Activité commerciale

Dans la construction de maisons individuelles et groupées, les prises de commandes ont atteint en 2017 un nouveau record :

- À fin 2017, malgré une base de comparaison particulièrement élevée et une fin d'année perturbée par le nouveau dispositif PTZ, les prises de commandes brutes s'élèvent à 7 706 soit 879,8 M€ H.T. en progression de +0,9% en nombre et de +4,0% en valeur par rapport à l'année dernière.
- À fin février 2018, dans un contexte de baisse de marché lié à un PTZ moins favorable et de conditions climatiques exceptionnellement difficiles, le Groupe a réalisé 970 prises de commandes représentant un chiffre d'affaires de 115,5 M€ contre 130,4 M€ H.T. en 2017. Cette activité des deux premiers mois reste néanmoins supérieure de +5,4% à l'activité commerciale de 2016 qui a constitué l'excellente production 2017.

Dans la rénovation, les perspectives de croissance confortent le Groupe MAISONS FRANCE CONFORT dans les choix stratégiques adoptés ces dernières années :

- À fin 2017, les prises de commandes dans la rénovation BtoC s'élèvent à 45,6 M€ (Rénovert, Camif Habitat et Illico Travaux) en hausse de 5,1% par rapport à 2016. La rénovation BtoB (L'Atelier des Compagnons) affiche une hausse de 53% de ses prises de commandes à 51,1 M€.
- À fin février 2018, les prises de commandes dans l'activité BtoC progressent de 5,4% à 8,9 M€. Elles commencent à bénéficier des mesures mises en place en 2017 pour dynamiser la croissance (nouveaux sites internet, recrutement de 20 nouveaux chargés d'affaires chez Camif Habitat et de 17 nouveaux franchisés chez Illico Travaux). Les prises de commandes de la rénovation BtoB sont en forte hausse et atteignent 15,7 M€ en progression de 214%.
- À l'horizon 2020, l'activité rénovation devrait représenter un chiffre d'affaires de plus de 170 M€.

Sur le plan commercial, le Groupe MAISONS FRANCE CONFORT estime que la réduction du PTZ « neuf », dont la quotité a été abaissée à 20% dans les zones B2 et C à compter du 1er janvier 2018, devrait peser sur l'ensemble du marché de la construction. Cependant, fort de sa position de leader, le Groupe estime qu'il a la capacité d'accroître ses parts de marché et a d'ores et déjà mis en place avec ses partenaires bancaires une offre de financement à 1% pour accompagner ses clients primo-accédants.

Enfin, la notoriété du Groupe MAISONS FRANCE CONFORT, sa capacité à accompagner ses clients dans leur acte d'achat, sa connaissance et son maillage du territoire ainsi qu'une offre diversifiée et innovante seront plus que jamais de réels atouts pour renforcer ses places de leader dans la construction de maisons individuelles et groupées et dans le secteur porteur de la rénovation.

### 1.1.3 Analyse et commentaires sur les comptes consolidés de l'exercice 2017

#### Résultats de l'exercice

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

(montants en M€)	2017	2016	Variation	
			M€	%
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>764,4</b>	<b>615,2</b>	<b>149,2</b>	<b>24,3%</b>
Résultat opérationnel	42,9	24,0	18,9	78,5%
Résultat financier	0,0	0,6	-0,6	-100,0%
<b>Résultat net</b>	<b>29,1</b>	<b>15,8</b>	<b>13,3</b>	<b>84,7%</b>
Part groupe	28,7	15,2	13,5	89,0%
Part minoritaires	0,4	0,6	-0,2	-29,2%

Comme mentionné dans les faits marquants, sur l'exercice 2017, le Groupe MAISONS FRANCE CONFORT réalise un chiffre d'affaires record de 764,4 M€, en progression de 24,3% par rapport à l'an dernier. À périmètre constant, la croissance est de 16,5%.

Ce niveau de production historique résulte des bonnes performances commerciales enregistrées progressivement depuis le début de l'année 2016

pour l'activité construction et d'une activité rénovation qui bénéficie notamment de l'intégration, à compter du 8 mars 2017, du Groupe L'Atelier des Compagnons. Sur l'ensemble de l'exercice, l'activité rénovation représente un chiffre d'affaires total de 94,2 M€ contre 40,0 M€ en 2016. Le résultat opérationnel atteint également un niveau historique à 42,9 M€ en progression de 78,8% contre 24,0 M€ au 31 décembre 2016, faisant ressortir comme annoncé une marge opérationnelle en amélioration à 5,6% contre 3,9% en 2016. Cette forte croissance du résultat opérationnel résulte d'un effet volume associé à :

- Une évolution favorable de la marge nette sur coûts variables de l'activité construction de maisons issue des prises de commandes 2016 ;
- Une progression de la rentabilité de l'activité rénovation avec notamment l'intégration de l'activité BtoB dégagée par ADC ;
- Une bonne maîtrise des coûts fixes.

Le résultat net atteint 29,1 M€ contre 15,8 M€ en 2016, soit une progression de +84,2%. La rentabilité nette s'établit ainsi à 3,8% en hausse de 1,2 point.

#### Structure financière du Groupe

Le bilan consolidé simplifié du Groupe se résume comme suit :

(montants en M€)	2017	2016
Actifs non courants	143,0	101,6
Stocks	28,0	32,7
Créances clients et autres créances	193,9	139,9
Trésorerie	116,4	94,9
<b>Total actif</b>	<b>481,3</b>	<b>369,1</b>
Capitaux propres	170,1	148,1
Intérêts minoritaires	0,7	0,6
Passifs non courants	58,7	19,5
Passifs courants	251,8	200,9
<b>Total passif</b>	<b>481,3</b>	<b>369,1</b>

L'évolution du poste actifs provient principalement de l'augmentation du poste goodwill relatif à l'acquisition de la société Atelier des Compagnons (cf. note Note 1: Faits marquants de l'annexe aux comptes consolidés).

L'évolution du poste stocks provient principalement du déstockage des stocks de terrains et de programmes collectifs de la filiale FONCIERE RESIDENCES, filiale de promotion immobilière dont l'activité, marginale depuis quelques années, s'arrête progressivement.

Les créances de l'actif circulant s'établissent à 193,9 M€ en augmentation de 39 %. Cette évolution provient :

- de l'évolution de l'activité sur le 4<sup>ème</sup> trimestre 2017 à périmètre constant soit +22%,
- l'intégration de l'Atelier des compagnons dont le délai de règlement des créances est plus élevé que les autres structures du Groupe, compte tenu de la typologie de clientèle (collectivités, ...).

La trésorerie active du Groupe s'établit à 116,4 M€ et l'endettement net du Groupe, qui reste négatif, évolue comme suit :

(montants en M€)	2017	2016
Passifs financiers - part à plus d'un an	56,4	17,8
Passifs financiers à court-terme	20,6	25,0
<b>Endettement brut</b>	<b>76,9</b>	<b>42,8</b>
Trésorerie active	-116,4	-94,9
<b>Endettement net</b>	<b>-39,5</b>	<b>-52,1</b>

L'évolution de l'endettement (+80%) provient principalement du financement des opérations de croissance externe avec notamment l'acquisition du Groupe l'Atelier des compagnons, l'endettement incluant également la dette estimée relative à l'achat

des 49 % de ce Groupe restant à acquérir (cf. note 4.12 de l'annexe aux comptes consolidés du Groupe).

Parallèlement, la trésorerie active progresse significativement (+23%). Ainsi, la trésorerie nette d'endettement, qui demeure largement positive, diminue dans des proportions moindres que l'évolution de l'endettement avec une baisse de 24 %.

Les passifs courants s'établissent à 251,8 M€, en progression de 25 % par rapport à 2016 en cohérence avec la variation de l'activité.

## 1.2. Analyse et commentaires sur les comptes sociaux de l'exercice 2017 de la société MAISONS FRANCE CONFORT

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

(montants en M€)	2017	2016	Variation	
			M€	%
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>318,5</b>	<b>263,8</b>	<b>54,7</b>	<b>20,8%</b>
Résultat d'exploitation	14,4	5,5	8,9	161,3%
Résultat financier	10,5	8,2	2,3	27,9%
Résultat cour. av impôts	24,9	13,7	11,2	81,4%
<b>Résultat net</b>	<b>19,8</b>	<b>11,7</b>	<b>8,1</b>	<b>68,9%</b>

La société MAISONS FRANCE CONFORT S.A. a réalisé un chiffre d'affaires de 318,5 M€ contre 263,8 M€ en 2016 soit une progression de 20,8 %.

Le résultat d'exploitation s'établit à 14,4 M€ soit une forte progression par rapport à l'année 2016 (+161%).

Cette forte progression du résultat d'exploitation provient

- de l'évolution de l'activité,
- de la bonne progression de la marge brute,
- de la maîtrise des coûts fixes.

L'évolution du résultat financier se décompose comme suit :

(montants en M€)	2017	2016
Dividendes perçus des filiales	10,8	7,9
Produits fin. sur placements	0,3	0,5
Activité sur contrat de liquidité	0,0	0,0
Escopentes obtenus	1,1	0,9
<b>Produits financiers</b>	<b>12,2</b>	<b>9,2</b>
Charges fin. sur endettement	0,4	0,4
Activité sur contrat de liquidité	0,0	0,0
Autres frais financiers Groupe	1,0	0,0
Provision dépréciation titres	0,3	0,6
<b>Charges financières</b>	<b>1,7</b>	<b>1,0</b>
<b>Résultat financier</b>	<b>10,5</b>	<b>8,2</b>

Une provision pour dépréciation des titres de la société FONCIERE RESIDENCES d'un montant de 327 K€ a été comptabilisée pour tenir compte de la quote-part de situation nette grevée par un résultat

2017 déficitaire.

Une charge liée à un abandon de créance avec clause de retour à meilleure fortune vis-à-vis de sa filiale ME 77 a été comptabilisée pour un montant de 815 K€

Après une charge de participation des salariés de 1,2 M€ et d'impôt société de 3,5 M€, la société réalise un résultat net de 19,8 M€ contre 11,7 M€ en 2016.

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

(montants en M€)	2017	2016
Actifs non courants	170,0	160,1
Stocks	0,7	0,8
Créances clients et autres créances	238,9	191,0
Trésorerie	35,1	29,5
<b>Total actif</b>	<b>444,8</b>	<b>381,4</b>
Capitaux propres	150,2	137,4
Provisions	4,6	4,2
Emprunts et dettes financières	30,5	29,3
Avances et acomptes reçues sur cmdes	139,8	115,3
Dettes d'exploitation	119,6	95,3
<b>Total passif</b>	<b>444,8</b>	<b>381,4</b>

Le poste actifs non courants augmente de 10 M€ sur l'exercice. Cette évolution provient principalement de l'évolution du poste « Immobilisations financières » liée à l'acquisition du Groupe l'Atelier des compagnons.

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

La trésorerie active reste largement positive et s'établit à 35,1 M€. La trésorerie nette d'endettement s'établit à +4,6 M€ contre +0,2 M€ en 2016.

La structure de bilan reste saine avec des capitaux propres de fin d'exercice qui s'élèvent à 150,2 M€ contre 137,4 M€ au 31/12/2016.

### 1.3. Activité des filiales

Données en K€

Société	Activité	Acquisition	Chiffre d'affaires		Résultat net	
			2016	2017	2016	2017
Foncière Résidences (Groupe)	Marchand de biens		2 414	6 974	-148	-279
Maisons de l'Avenir (Groupe)	Construction	01/01/00	21 662	24 681	334	1 038
OC Résidences	Construction	11/07/00	25 242	30 276	1 766	2 561
Maisons Berval	Construction	01/05/01	10 092	10 707	543	540
GHPA Maisons B. Petit	Construction	01/07/02	8 536	9 952	98	321
MJB Maisons B. Petit (Groupe)	Construction	01/07/03	8 643	9 493	597	651
Maisons Horizon	Construction	01/10/04	15 792	21 999	795	1 532
Azur & Construction	Construction	01/04/05	8 829	9 843	346	552
Constructions Idéale Demeure	Construction	03/10/05	10 397	13 141	541	909
Maisons Côte Atlantique (Groupe)	Construction	01/01/06	60 982	73 850	2 684	4 507
Millot (Groupe)	Construction	01/10/06	7 963	9 559	187	502
PCA Maisons	Construction	01/04/07	11 145	10 232	888	614
Morel Constructions (Groupe)	Construction	01/10/07	3 754	4 266	-50	19
C.T.MI.	Construction	01/01/08	12 169	14 208	197	152
Maisons Evolution	Construction	01/01/08	7 719	9 570	-271	273
Les Bastides	Construction	01/07/08	5 175	5 012	306	389
Groupe Maisons B. Jambert	Construction	01/07/08	7 698	8 960	-127	25
Maisons Les Naturelles	Construction	01/07/10	9 333	9 085	167	47
Logis du Marais Poitevin	Construction	01/01/11	5 532	7 641	-221	-74
Maisons de Stéphanie (Groupe)	Construction	01/04/11	8 785	9 382	491	239
Extraco Création (Groupe)	Construction	01/07/12	30 850	32 516	786	1 241
Bermax Construction	Construction	01/01/14	15 175	15 183	118	447
Maine Construction	Construction	01/04/14	8 346	8 838	-451	-195
Maisons Partout	Construction	01/01/15	9 531	11 529	689	660
Ytem Aménagement	Lotissements	01/01/15	3 308	7 147	472	894
Groupe Camif Habitat	Rénovation B to C	01/10/15	32 780	32 611	418	365
Groupe Atelier des Compagnons	Rénovation B to B	01/03/17		47 686		1 614

Données correspondant à la contribution dans les comptes consolidés de chaque sous-groupe sur la période d'intégration

### Prises de participation de l'exercice

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

Dénomination	Forme	% acquis	Siège social
PYM INVEST	SAS	33,33%	24, boulevard Vincent Gache - 42200 NANTES
ADC Invest (Groupe ADC)	SAS	51,00%	2, rte d'Ancinnes - 61000 ALENCON
Mélusine	SARL	50%	76 av. Gambetta - 83400 HYERES

## 2. INFORMATIONS SUR LES TENDANCES

### 2.1. Stratégie de développement

#### Stratégie de croissance interne

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

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

Grâce à cette stratégie de croissance interne, MAISONS FRANCE CONFORT estime être en mesure d'augmenter ses parts de marchés qui restent relativement faibles avec une moyenne de 9,1%\* sur le territoire national. La part de marché du Groupe MAISONS FRANCE CONFORT est supérieure à 8 % dans 36 départements, comprise entre 5 et 8 %\* dans 16 départements et inférieure à 5 %\* dans 25 départements.

\* Parts de marché calculées à partir des ventes nettes du Groupe de Septembre 2016 à Août 2017 par rapport aux autorisations de construire de l'année 2017

#### Stratégie de croissance externe

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

Cette ancienneté et cette implication dans le métier, avec une présence permanente au niveau du Syndicat Professionnel LCA-FFB (Les Constructeurs et Aménageurs de la Fédération Française du Bâtiment) ont donné à MAISONS FRANCE CONFORT et à ses dirigeants une notoriété certaine qui permet d'avoir une approche de fédérateur auprès des entreprises les plus performantes du secteur.

27 croissances externes significatives ont déjà été réalisées depuis 17 ans. S'appuyant sur la qualité et l'expérience des Présidents de filiales, la Direction Générale du Groupe a décidé de renforcer leur implication dans le développement de leur zone d'activités. Ainsi, ils pourront non seulement poursuivre l'accélération de leur croissance organique, mais également réaliser sur leur région (ou en périphérie de celle-ci) des croissances externes de taille moyenne (env. 50 maisons/an) avec un dirigeant qui souhaite quitter l'entreprise pour prendre sa retraite. Grâce à cette approche, MAISONS FRANCE CONFORT s'ouvre de nombreuses et nouvelles opportunités.

#### Un nouveau relais de croissance : la rénovation

Face aux différentes réglementations thermiques à venir qui vont rendre obsolète le parc de logements anciens, le marché de la rénovation thermique (estimé actuellement à 31 millions de logements dont 17 millions de maisons) devrait connaître une croissance soutenue au cours des prochaines années et représente un axe de développement pour le Groupe.

C'est dans ce contexte que Maisons France Confort a procédé au rachat de la société Rénovert, laquelle a la particularité de disposer d'une expertise novatrice dans

le cadre d'un contrat global de rénovation qui offre les mêmes garanties qu'un contrat de construction. Ce contrat comprend les phases de diagnostic, de chiffrage, de coordination des travaux ainsi que l'accompagnement administratif et financier.

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

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

La société CAMIF HABITAT opère sur le marché de l'entretien-amélioration de l'habitat partout en France s'appuyant sur un réseau de 300 maîtres d'œuvres et architectes et plus de 1 500 artisans.

Avec 30 ans d'expérience et plus de 50 000 chantiers, CAMIF HABITAT se place comme l'enseigne spécialiste des travaux de rénovation avec les mêmes engagements et objectifs que le Groupe MAISONS FRANCE CONFORT à savoir :

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

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

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

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

#### Maîtrise du foncier

Une des clés de notre réussite réside dans la maîtrise du foncier (sans forcément le porter financièrement). Le Groupe le détecte, le divise, l'optimise et le sélectionne dans des programmes de lotissements et accessoirement le réserve pour ses clients.

Le Groupe travaille également sur des solutions de maisons abordables avec des collectivités locales qui souhaitent conserver un jeune électoral consommateur afin de rentabiliser les infrastructures de leurs communes, et sont donc prêtes à faire des efforts sur le prix de leur foncier.

## 2.2. Perspectives d'évolution et opportunités

### Carnet de commandes :

#### Commandes enregistrées par le Groupe en 2017 (Neuf)

	COMMANDES 2017*	COMMANDES 2016*	VARIATION
En nombre	7 706	7 641	+0,9%
En valeur HT	879,8	845,8	+4,0%

\* commandes enregistrées avant annulation

#### Commandes enregistrées par le Groupe en 2017 (Rénovation)

	COMMANDES 2017*	COMMANDES 2016*	VARIATION
Rénovation BtoC (M€)	45,6	43,4	+5,1%
Rénovation BtoB (M€)	51,5		

\* commandes enregistrées avant annulation

### Perspectives :

Pour 2018, au regard des bonnes performances de l'activité rénovation et du niveau élevé des ventes réalisées dans la construction de maisons, le Groupe MAISONS FRANCE CONFORT anticipe une nouvelle croissance du chiffre d'affaires avec une bonne rentabilité opérationnelle.

Sur le plan commercial, le Groupe MAISONS FRANCE CONFORT estime que la réduction du PTZ « neuf », dont la quotité a été abaissée à 20% dans les zones B2 et C à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018, devrait peser sur l'ensemble du marché.

Fort de sa position de leader, le Groupe estime cependant qu'il a la capacité d'accroître ses parts de marché et proposera à ses clients des solutions afin de palier la baisse du soutien public.

Dans le domaine de la rénovation, les perspectives de croissance sont excellentes et confortent le Groupe MAISONS FRANCE CONFORT dans les choix stratégiques adoptés ces dernières années pour se développer sur ce secteur porteur. À l'horizon 2020, cette activité devrait représenter un chiffre d'affaires de plus de 170 M€.

### 3. ETATS FINANCIERS CONSOLIDÉS 2017

#### 3.1. Comptes consolidés

##### ETAT DE SITUATION FINANCIERE

ACTIFS (en K€)	Annexe	31/12/2017	31/12/2016
		Net	Net
Immobilisations incorporelles	<b>2.2.7 &amp; 4.1</b>	5 085	5 137
Goodwill	<b>2.2.8 &amp; 4.2</b>	103 852	67 102
Immobilisations corporelles	<b>2.2.9 &amp; 4.3</b>	26 636	23 420
Participations entreprises associées	<b>2.2.4 &amp; 4.4</b>	82	20
Autres actifs financiers	<b>2.2.6, 2.2.12 &amp; 4.5</b>	2 180	1 175
Impôts différés	<b>2.2.19 &amp; 4.6</b>	5 135	4 793
<b>TOTAL ACTIFS NON COURANTS</b>		<b>142 971</b>	<b>101 648</b>
Stocks et en-cours	<b>2.2.10 &amp; 4.7</b>	27 981	32 720
Créances clients	<b>2.2.11, 2.2.12 &amp; 4.8</b>	137 390	91 913
Créances diverses	<b>4.9</b>	52 183	46 300
Actifs d'impôts courants	<b>2.2.19</b>	4 313	1 661
Trésorerie et équivalent de trésorerie	<b>2.2.6 &amp; 4.10</b>	116 420	94 876
<b>TOTAL ACTIFS COURANTS</b>		<b>338 287</b>	<b>267 471</b>
<b>TOTAL DES ACTIFS</b>		<b>481 258</b>	<b>369 119</b>
CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS (en K€)		Annexe	31/12/2017
			Net
			31/12/2016
			Net
Capital	<b>2.2.13 &amp; 4.11</b>	1 250	1 250
Primes et réserves	<b>2.2.13 &amp; 4.11</b>	140 250	131 863
Résultat consolidé de l'exercice	<b>2.2.13 &amp; 4.11</b>	28 611	14 966
<b>Total capitaux propres part du groupe</b>		<b>170 112</b>	<b>148 080</b>
Particip. ne donnant pas le contrôle dans les réserves	<b>2.2.13 &amp; 4.11</b>	259	84
Particip. ne donnant pas le contrôle dans le résultat	<b>2.2.13 &amp; 4.11</b>	407	565
<b>Particip. ne donnant pas le contrôle dans les capitaux propres</b>		<b>666</b>	<b>650</b>
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>		<b>170 778</b>	<b>148 730</b>
Impôts différés passifs	<b>2.2.19 &amp; 4.6</b>	57	8
Passifs financiers - part à plus d'un an	<b>4.12</b>	56 367	17 819
Avantages au personnel	<b>2.2.14 &amp; 4.13</b>	2 304	1 674
<b>TOTAL PASSIFS NON COURANTS</b>		<b>58 729</b>	<b>19 500</b>
Provisions courantes	<b>2.2.15 &amp; 4.14</b>	10 501	9 018
Passifs financiers à court-terme	<b>4.12</b>	20 571	24 950
Dettes sur contrats en cours	<b>2.2.11 &amp; 4.15</b>	11 732	13 105
Fournisseurs et comptes rattachés	<b>4.16</b>	136 178	103 208
Passifs d'impôt courant	<b>2.2.19</b>	2 596	2 802
Autres dettes fiscales et sociales	<b>4.17</b>	62 483	45 578
Autres créanciers courants	<b>4.18</b>	7 689	2 229
<b>TOTAL PASSIFS COURANTS</b>		<b>251 751</b>	<b>200 889</b>
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DES PASSIFS</b>		<b>481 258</b>	<b>369 119</b>

## ETAT DU RESULTAT GLOBAL

(K€)	Notes	31/12/2017		31/12/2016	
		K€	% CA	K€	% CA
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES</b>	<b>2.2.16 &amp; 5.1</b>	<b>764 427</b>	<b>100,0%</b>	<b>615 161</b>	<b>100,0%</b>
Autres produits d'activité		1 173	0,2%	1 038	0,2%
Achats consommés	<b>5.2</b>	-602 464	-78,8%	-494 016	-80,3%
Charges de personnel	<b>5.3</b>	-109 517	-14,3%	-88 403	-14,4%
Impôts et taxes	<b>5.4</b>	-5 738	-0,8%	-4 499	-0,7%
Dotations aux amortissements		-3 748	-0,5%	-3 612	-0,6%
Dotations aux provisions nettes	<b>4.14 &amp; 5.5</b>	-380	0,0%	-172	0,0%
Autres produits d'exploitation		1 970	0,3%	1 388	0,2%
Autres charges d'exploitation		-2 842	-0,4%	-2 856	-0,5%
<b>RESULTAT OPERATIONNEL COURANT</b>		<b>42 881</b>	<b>5,6%</b>	<b>24 028</b>	<b>3,9%</b>
Autres produits opérationnels		-	0,0%	-	0,0%
Autres charges opérationnelles		-	0,0%	-	0,0%
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>		<b>42 881</b>	<b>5,6%</b>	<b>24 028</b>	<b>3,9%</b>
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	<b>2.2.18 &amp; 5.6</b>	643	0,1%	948	0,2%
Coût de l'endettement financier brut	<b>2.2.18 &amp; 5.6</b>	-710	-0,1%	-563	-0,1%
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>2.2.18 &amp; 5.6</b>	<b>-67</b>	<b>0,0%</b>	<b>385</b>	<b>0,1%</b>
Autres produits financiers	<b>2.2.18 &amp; 5.6</b>	49	0,0%	183	0,0%
Autres charges financières	<b>2.2.18 &amp; 5.6</b>	-9	0,0%	-5	0,0%
<b>RESULTAT FINANCIER</b>		<b>-26</b>	<b>0,0%</b>	<b>563</b>	<b>0,1%</b>
Quote-part dans les résultats des entreprises associées		-169	0,0%	-132	0,0%
Charge d'impôt	<b>2.2.19 &amp; 5.7</b>	-13 549	-1,8%	-8 707	-1,4%
<b>RESULTAT NET DES ACTIVITES POURSUIVIES</b>		<b>29 136</b>	<b>3,8%</b>	<b>15 752</b>	<b>2,6%</b>
Résultat des activités arrêtées ou en cours de cession	<b>2.2.20</b>		0,0%		0,0%
<b>RESULTAT NET DE LA PERIODE</b>		<b>29 136</b>	<b>3,8%</b>	<b>15 752</b>	<b>2,6%</b>
attribuable au Groupe		28 729		15 187	
attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle		407		565	

### AUTRES ELEMENTS DE RESULTAT GLOBAL

<b>Résultat net consolidé de la période</b>	<b>29 136</b>	<b>15 752</b>	
Eléments du résultat global reconnus en capitaux propres	-117	-220	
<b>Résultat global de la période</b>	<b>29 019</b>	<b>15 532</b>	
attribuable au Groupe	28 611	14 966	
attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle	407	565	
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation	<b>2.2.21 &amp; 5.8</b>	6 847 840	6 847 941
Résultat net par action (en €uros)	<b>2.2.21 &amp; 5.8</b>	4,20	2,22
Résultat net dilué par action (en €uros)	<b>2.2.21 &amp; 5.8</b>	4,20	2,22

**TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE**

(En K€)	Notes	Exercice 2017	Exercice 2016
<b>Résultat global de la période (y compris participations ne donnant pas le contrôle)</b>		<b>29 019</b>	<b>15 532</b>
+/- Dotations nettes aux amortissements et provisions (hors actif circulant)		3 913	3 940
+/- 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		427	174
+/- Plus ou moins-values de cession		-124	77
+/- Profits et pertes de dilution		-	-
+/- Quote-part de résultat lié aux sociétés mises en équivalence		169	132
- Dividendes (titres non consolidés)			
<b>Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt</b>		<b>33 404</b>	<b>19 855</b>
+ Coût de l'endettement financier net	5.6	122	-151
+/- Charges d'impôt (y compris impôts différés)	5.7	13 475	8 591
<b>Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt (A)</b>		<b>47 000</b>	<b>28 295</b>
- Impôt sur les sociétés versé (B)		-16 146	-4 966
+/- Variation du BFR lié à l'activité (C)	4.20	12 386	-5 242
<b>FLUX DE TRESORERIE GENERE PAR L'ACTIVITE (D) = (A + B + C)</b>		<b>43 240</b>	<b>18 086</b>
- Décaissements liés aux acquisitions d'immob. corporelles et incorporelles		-6 211	-4 805
+ Encaissements liés aux cessions d'immob. corporelles et incorporelles		400	352
- Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations financières	4.5	-1 131	-122
+ Encaissements liés aux cessions d'immobilisations financières		307	200
+/- Acquisitions de filiales sous déduction de la trésorerie acquise*	3.2	-18 641	-2 471
+ Dividendes reçus		-	-
+/- Variations des prêts et des avances consenties		-	-
+ Subventions d'investissement reçues		-	-
+/- Autres flux liés aux opérations d'investissement		48	-27
<b>FLUX NET DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT (E)</b>		<b>-25 228</b>	<b>-6 873</b>
+ Sommes reçues des actionnaires lors des augmentations de capital		-	-
- versées par les actionnaires de la société mère		-	-
- versées par les minoritaires de sociétés intégrées		-	-
+ Sommes reçues lors de l'exercice des stocks-options		-	-
+/- Rachats et reventes d'actions propres	1.4	-17	22
- Dividendes mis en paiement au cours de l'exercice		-	-
- Dividendes versés aux actionnaires de la société mère		-6 848	-4 383
- Dividendes versés aux minoritaires de sociétés intégrées	1.4	-385	-448
+ Encaissements liés aux nouveaux emprunts*		37 197	6 371
- Remboursements d'emprunts (y compris contrat de location fin.)		-21 575	-11 259
- Intérêts financiers nets versés (y compris contrat de location fin.)	5.6	-122	151
+/- Autres flux liés aux opérations de financement			
<b>FLUX NET DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT (F)</b>		<b>8 250</b>	<b>-9 546</b>
<b>VARIATION DE LA TRESORERIE NETTE (D + E + F + G)</b>		<b>26 263</b>	<b>1 667</b>
<b>TRESORERIE AU DEBUT DE L'EXERCICE</b>		<b>82 535</b>	<b>80 868</b>
+/- Variation de la trésorerie		26 262	1 667
<b>TRESORERIE A LA CLOTURE DE L'EXERCICE</b>		<b>108 797</b>	<b>82 535</b>
dont trésorerie active	4.10	116 420	94 876
dont trésorerie passive (concours bancaires courants)	4.12	-7 623	-12 341

\* Variations décrites en note 1 de l'annexe aux comptes consolidés.

## TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

(En K€)	Capital	Réserves liées au capital	Titres auto-détenus	Réserv. et résultats conso.	Résultats enreg. direct. en capitaux propres	Total part du groupe	Participations ne donnant pas le contrôle	Total
<b>Capitaux propres au 31/12/2015</b>	<b>1 250</b>	<b>7 021</b>	<b>-2 025</b>	<b>131 576</b>	<b>-348</b>	<b>137 474</b>	<b>531</b>	<b>138 005</b>
Résultat de la période				15 187		15 187	565	15 753
Autres éléments du résultat global				-220		-220		-220
<b>Résultat global de la période</b>				<b>14 967</b>		<b>14 967</b>	<b>565</b>	<b>15 533</b>
Opérations sur actions propres			22			22		22
Dividendes				-4 383		-4 383	-240	-4 623
Transactions avec les propriétaires		22	-4 383			-4 361	-240	-4 601
Variations de périmètre / Autres variations					0	-206	-206	
<b>Capitaux propres au 31/12/2016</b>	<b>1 250</b>	<b>7 021</b>	<b>-2 004</b>	<b>142 160</b>	<b>-348</b>	<b>148 080</b>	<b>650</b>	<b>148 730</b>
Résultat de la période				28 729		28 729	407	29 136
Autres éléments du résultat global				-117		-117		-117
<b>Résultat global de la période</b>				<b>28 611</b>		<b>28 611</b>	<b>407</b>	<b>29 019</b>
Opérations sur actions propres			-17			-17		-17
Dividendes				-6 848		-6 848	-71	-6 919
Transactions avec les propriétaires		-17	-6 848			-6 865	-71	-6 936
Variations de périmètre / Autres variations				285		285	-320	-35
<b>Capitaux propres au 31/12/2017</b>	<b>1 250</b>	<b>7 021</b>	<b>-2 021</b>	<b>164 209</b>	<b>-348</b>	<b>170 112</b>	<b>666</b>	<b>170 778</b>

### 3.2. Notes annexes aux comptes consolidés

## **NOTE 1 FAITS MARQUANTS**

#### 1.1 Prise de participation dans Le Groupe L'Atelier des Compagnons

Le 8 mars 2017, la société Maisons France Confort S.A. a procédé à une prise de participation majoritaire (51%) dans le Groupe L'Atelier des Compagnons, avec un accord sur les modalités d'évolution progressive de cette participation. Créé en 1985, le Groupe L'Atelier des Compagnons réunit L'Atelier des Compagnons et Espace Euro Services ainsi que la société ADC Groupe. Il intervient principalement sur le segment de la rénovation BtoB en région Ile de France. Cette participation est consolidée à compter du 8 mars 2017.

Le 11 mai 2017, la société ADC Groupe a procédé à l'acquisition de l'intégralité du capital de l'entité SCORE SVBM, spécialisée dans la réhabilitation immobilière et opérant en région Ile de France. Cette participation est consolidée à compter du 11 mai 2017.

La prise de participation à hauteur de 51% du sous-groupe L'Atelier des Compagnons s'est accompagnée de la signature d'une promesse d'achat par MFC - put - (et d'une promesse de vente pour les minoritaires) des 49% restants par tranches successives de 12,25% s'étalant sur 4 ans de 2018 à 2021.

En application de la norme IFRS 3 révisée, le Groupe a effectué une évaluation préliminaire de la juste valeur des actifs acquis et des passifs assumés à la date d'acquisition, ayant conduit à la constatation, lors de son arrêté semestriel, d'un goodwill provisoire de 45,2 millions d'euros au 30 juin 2017. Au 31 décembre 2017, l'évaluation de la juste valeur des actifs et le recensement des passifs, en cours au 31 décembre 2017, a donné lieu à la comptabilisation d'ajustements pour tenir compte notamment des hypothèses et conditions de développement de cette acquisition pour les exercices 2018 à 2020, développement impactant directement la juste valeur des 49% restants à acquérir. Le goodwill définitif comptabilisé s'élève à 36,7 millions d'euros.

Celui-ci est principalement constitué des synergies, du savoir-faire, de la clientèle, du réseau de sous-traitance et de la capacité de croissance de cette nouvelle activité stratégique que le Groupe souhaite développer dans le cadre de sa politique de diversification.

Le montant du goodwill constaté sur le sous-groupe « Atelier des Compagnons » inclut la valorisation d'une dette financière liée au put provisoire relatif à ces 49% restant à acquérir (cf note 4.12) en application de la méthode dite de « l'acquisition anticipée » (avec décomptabilisation des intérêts ne conférant pas le contrôle). Le prix d'exercice des différentes tranches successives du put est un prix dont la formule est déterminée par référence à des multiples d'EBIT des quatre années à venir, lesquelles peuvent être ajustées dans les douze mois de l'acquisition.

## ADC - Effet du regroupement sur le résultat :

	Depuis la date d'ouverture de l'exercice 01/01/2017 au 31/12/2017	Depuis la date d'acquisition 08/03/2017 au 31/12/2017
(K€)		
Chiffre d'affaires	43 284	37 908
Résultat opérationnel	1 687	2 216
Résultat net	907	1 247

## SCORE - Effet du regroupement sur le résultat :

SCORE - Effet du regroupement sur le résultat :		Depuis la date d'ouverture de l'exercice 01/01/2017 au 31/12/2017	Depuis la date d'acquisition 11/05/2017 au 31/12/2017
(K€)			
Chiffre d'affaires	15 092	9 778	
Résultat opérationnel	909		523
Résultat net	630		366

#### **1.2 Principaux postes de bilan impactés par ces prises de participation en date d'acquisition**

(K€)		(K€)	
Goodwill	36 750	Passifs financiers	47 970
Trésorerie	6 062	Autres passifs	34 626
Autres actifs	39 785		
<b>TOTAL ACTIFS</b>	<b>82 597</b>	<b>TOTAL PASSIFS</b>	<b>82 597</b>

## 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 2017 comprennent la Société et ses filiales (l'ensemble désigné comme « le Groupe ») et la quote-part du Groupe dans les entreprises associées ou sous contrôle conjoint.

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

#### 2.1.2 Déclaration de conformité

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

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

Les états financiers ont été arrêtés par le Conseil d'Administration du 21 mars 2018 et seront soumis pour approbation à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire du 23 mai 2018.

#### 2.1.3 Base de préparation des états financiers

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

Ils sont préparés selon la convention du coût historique à l'exception de certains éléments notamment les actifs financiers qui sont évalués à la juste valeur (principalement les valeurs mobilières de placement). Les méthodes utilisées pour évaluer les justes valeurs sont examinées en note 2.2.6.

### 2.2 PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES

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

#### 2.2.1 Evolution des règles et méthodes comptables

Le Groupe a adopté toutes les normes et interprétations nouvelles et révisées, publiées par l'IASB (International Accounting Standards Board) et par l'IFRIC (International Financial Reporting Interpretations Committee) et approuvées par l'Union Européenne, d'application obligatoire à ses opérations à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016.

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

Le Groupe MAISONS FRANCE CONFORT a décidé de ne pas appliquer les normes publiées par l'IASB, approuvées par l'Union Européenne et applicables par anticipation dès le 1<sup>er</sup> janvier 2017.

#### Nouvelles normes, amendements et interprétations en vigueur au sein de l'Union Européenne d'application obligatoire ou pouvant être appliqués par anticipation pour les exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017

Norme		Date d'application		Incidences
		UE *	Groupe	
IAS 7 Amendements	Initiative informations à fournir	01/01/17	01/01/17	Sans incidence sur les comptes
IAS 12 Amendements	Comptabilisation d'impôts différés actifs au titre de pertes non réalisées	01/01/17	01/01/17	Sans incidence sur les comptes
Améliorations annuelles des IFRS 2012-2014		01/01/17	01/01/17	Sans incidence sur les comptes
IFRS 15	Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec les clients	01/01/18	01/01/18	Cf ci-dessous
IFRS 9	Instruments financiers	01/01/18	01/01/18	Sans impact significatif sur les comptes
IFRS 4 Amendements	Application d'IFRS 9 et d'IFRS 4	01/01/18	01/01/18	Sans incidence sur les comptes
IFRS 16	Contrats de location	01/01/19	01/01/19	Cf ci-dessous
IAS 40	Transfert d'immeubles de placement	01/01/18	01/01/18	Sans incidence sur les comptes
Améliorations annuelles des IFRS 2014-2016		01/01/18	01/01/18	Sans incidence sur les comptes
IFRIC 22 Interprétation	Opérations en devises et paiements d'avance	01/01/18	01/01/18	Sans incidence sur les comptes
IFRIC 23 Interprétation	Incertitudes relatives à l'impôt sur le résultat	01/01/19	01/01/19	Sans incidence sur les comptes

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

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

	Norme	Date d'application IASB *	Impacts Groupe Attendus
IFRS 14	Comptes de reports réglementaires (activités régulées)	01/01/16	Sans incidence sur les comptes
IFRS 2 Amendements	Classement et évaluation des transactions dont le paiement est fondé sur des actions	01/01/18	Sans incidence sur les comptes
IFRS 9 Amendements	Clause de remboursement anticipé prévoyant une compensation négative	01/01/19	Sans incidence sur les comptes
IAS 28 Amendements	Intérêts à long terme dans des entités associées et des coentreprises	01/01/19	Sans incidence sur les comptes
Améliorations annuelles des IFRS 2015-2017		01/01/19	Sans incidence sur les comptes
IFRS 17	Contrats d'assurance	01/01/21	Sans incidence sur les comptes
IFRS 10 et IAS 28 Amendements	Vente ou apport d'actifs entre un investisseur et une entreprise associée ou une coentreprise	Reportée sans limite	Sans incidence sur les comptes

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

#### Nouvelle norme IFRS 15 : Produits des activités ordinaires tirés des contrats avec les clients

La norme IFRS 15 (Produits des activités ordinaires tirés des contrats avec les clients) est d'application obligatoire à compter du 1er janvier 2018.

Pour la transition, le Groupe a opté pour la méthode de la rétroactivité complète. En conséquence, le Groupe MAISONS FRANCE CONFORT appliquera l'ensemble des dispositions d'IFRS 15 à chaque période comparative présentée, et les effets cumulés de la transition seront donc inclus dans les capitaux propres à l'ouverture de la période comparative le 1er janvier 2017.

L'application de cette norme ne remet pas en cause le principe du dégagement du chiffre d'affaires et de la marge à l'avancement pour les activités du Groupe. En effet, dans le cadre d'un contrat de construction de maison individuelle, de VEFA ou de rénovation, le client obtient le contrôle de l'actif au fur et à mesure de sa création.

Néanmoins, les modalités de calcul de l'avancement des chantiers en cours seront modifiées de la façon suivante :

- Exclusion des coûts d'obtention du contrat (charges commerciales directement affectables à un contrat) dans le calcul des coûts déterminant l'avancement. Ces derniers seront activés au contre prorata de l'avancement de chaque chantier,
- Exclusion des coûts d'obtention du permis de construire dans le calcul des coûts déterminant l'avancement. Ces derniers seront comptabilisés en résultat dès leur constatation. Le permis de construire ne constitue pas une obligation distincte du contrat de construction.

Ces nouvelles modalités de calcul engendrent une incidence nette d'impôt estimée à - 8,3 millions sur les capitaux propres du Groupe au 31 décembre 2016.

Sur le compte de résultat 2017, l'impact se traduit par une baisse du chiffre d'affaires de 7 millions d'euros et une baisse du résultat net de 2 millions d'euros.

#### Nouvelle norme IFRS 16 : Contrats de location

Le groupe a l'intention d'appliquer la norme IFRS 16 de façon cumulative. Il procède actuellement au recensement des contrats pour étudier les impacts de l'application de cette nouvelle norme.

#### 2.2.2 Changements de présentation

Des changements de présentation ou des reclassifications sont effectués lorsqu'ils permettent de fournir des informations fiables et plus pertinentes pour les utilisateurs des états financiers et si la présentation modifiée est susceptible de perdurer, de manière à ne pas affecter la comparabilité.

Lorsque de tels changements de présentation sont réalisés et que leurs impacts sur les états financiers sont jugés significatifs, les informations comparatives sont également modifiées.

Au 31 décembre 2017, aucun changement de présentation n'a été réalisé.

#### 2.2.3 Recours à des estimations

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

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

- l'évaluation des travaux en cours sur les contrats de construction (note 2.2.16) reposant sur la marge prévisionnelle et le degré d'avancement de chaque chantier,
- les provisions (note 2.2.15) : elles sont constituées pour faire face à des sorties de ressources probables au profit de tiers. Elles comprennent notamment des provisions pour litiges dont le montant est estimé en tenant compte des hypothèses de dénouement les plus probables ainsi que de provisions pour charge de SAV estimées en tenant compte d'un taux statistique déterminé chaque année à partir des éléments de référence SAV propres à chaque société du Groupe. Pour déterminer ces hypothèses, la Direction du Groupe s'appuie, si nécessaire, sur des évaluations réalisées par des experts externes.

- les tests de dépréciation des goodwill et autres éléments incorporels (note 4.1 & 4.2) : la valeur dans les comptes consolidés du Groupe des goodwill est revue annuellement conformément aux principes mentionnés dans la note 4.2. Ces tests de dépréciation sont notamment sensibles aux prévisions financières à 5 ans ainsi qu'au taux d'actualisation retenus pour l'estimation de la valeur d'utilité des UGT.
- l'évaluation des provisions pour indemnités de fin de carrière (note 4.13) : le calcul de la provision pour indemnités de départ à la retraite est effectué en interne par le Groupe selon la méthode des unités de crédit projetées. Ce calcul est notamment sensible aux hypothèses de taux d'actualisation, de taux d'augmentation des salaires et au taux de rotation.

Enfin, en l'absence de normes ou interprétations applicables à une transaction spécifique, la direction du Groupe fait usage de jugement pour définir et appliquer les méthodes comptables qui permettront d'obtenir des informations pertinentes et fiables, de sorte que les états financiers :

- présentent une image fidèle de la situation financière, de la performance financière et des flux de trésorerie du Groupe,
- traduisent la réalité économique des transactions,
- soient neutres,
- soient prudents,
- et soient complets dans tous leurs aspects significatifs.

#### 2.2.4 Principes de consolidation

##### Filiales

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

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

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

##### Coentreprises

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

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

##### Entreprises associées

Les entreprises associées sont les participations dans lesquelles le Groupe exerce une influence notable, c'est-à-dire qu'il a le pouvoir de participer aux politiques financières et opérationnelles de l'entreprise sans en détenir le contrôle. L'influence notable est présumée lorsque la société mère dispose, directement ou indirectement, d'une fraction au moins égale à 20 % des droits de vote de l'entité.

Le Groupe comptabilise ses investissements dans les entreprises associées selon la méthode de la mise en équivalence : la participation dans une entreprise associée est initialement comptabilisée à son coût d'acquisition, puis sa valeur comptable est augmentée ou diminuée pour comptabiliser la quote-part de l'investisseur dans les résultats et les autres variations de capitaux propres de l'entreprise détenue survenues après la date d'acquisition.

##### Transactions éliminées dans les états financiers consolidés

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

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

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

#### 2.2.5 Monnaie étrangère

##### Transactions en monnaie étrangère

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

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

##### Etats financiers des activités à l'étranger

Le Groupe ne possède aucune activité à l'étranger.

#### 2.2.6 Instruments financiers

##### Instruments financiers non dérivés

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

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

Un instrument financier est comptabilisé si le Groupe devient partie aux dispositions contractuelles de l'instrument. Les actifs financiers sont décomptabilisés si les droits contractuels du Groupe de recevoir les flux de trésorerie liés aux actifs financiers arrivent à expiration ou si le Groupe transfère l'actif financier à une autre partie sans en conserver le contrôle ou la quasi-totalité des risques et avantages. Les achats et

les ventes « normalisés d'actifs financiers sont comptabilisés à la date de transaction, i.e. la date à laquelle le Groupe s'engage à acheter ou vendre l'actif. Les passifs financiers sont décomptabilisés si les obligations du Groupe spécifiées au contrat arrivent à expiration ou ont été éteintes ou annulées.

La trésorerie et les équivalents de trésorerie comprennent les fonds en caisse et les dépôts à vue. Les placements considérés comme des équivalents de trésorerie sont facilement convertibles en un montant de trésorerie soumis à un risque négligeable de changement de valeur. Les découvertes bancaires remboursables à vue et qui font partie intégrante de la gestion de la trésorerie du Groupe constituent une composante de la trésorerie et des équivalents de trésorerie pour les besoins du tableau des flux de trésorerie. La comptabilisation des produits et charges financiers est analysée en note 2.2.18.

#### *Placements détenus jusqu'à leur échéance*

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

#### *Actifs financiers disponibles à la vente*

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

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

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

#### *Autres*

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

#### **Instruments financiers dérivés**

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

#### **Instruments financiers composés**

Le Groupe n'utilise aucun instrument financier composé.

## **2.2.7 Immobilisations incorporelles**

Les incorporels acquis par le Groupe sont évalués à leur coût d'acquisition, diminué du cumul des amortissements et des éventuelles dépréciations. Ils comprennent essentiellement les marques commerciales et droits assimilés, les droits au bail ainsi que les logiciels informatiques.

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

Les dépenses ultérieures relatives aux immobilisations incorporelles sont activées seulement si elles augmentent les avantages économiques futurs associés à l'actif spécifique correspondant. Les autres dépenses, y compris les dépenses portant sur un goodwill ou des marques générées en interne, sont comptabilisées en charges lorsqu'elles sont encourues.

## **2.2.8 Regroupement d'entreprise et Goodwill**

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

Les regroupements d'entreprises sont comptabilisés par application de la méthode de l'acquisition en date d'acquisition, qui est la date à laquelle le contrôle est transféré au Groupe.

Le contrôle est le pouvoir de diriger les politiques financières et opérationnelles d'une entité afin d'obtenir des avantages de ses activités. Pour apprécier le contrôle, le Groupe prend en compte les droits de vote potentiels qui sont actuellement exercables.

#### **Acquisitions antérieures au 1<sup>er</sup> janvier 2004**

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

#### **Acquisitions réalisées depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2004**

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

Pour les acquisitions survenues depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2010, le Groupe évalue le goodwill à la date d'acquisition comme :

- la juste valeur de la contrepartie transférée ; plus
- le montant comptabilisé pour toute participation ne donnant pas le contrôle dans l'entreprise acquise ; moins
- si le regroupement d'entreprises est réalisé par étapes, la juste valeur de toute participation précédemment détenue dans la société acquise ; moins
- le montant net comptabilisé (généralement à la juste valeur) au titre des actifs identifiables acquis et des passifs repris.

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

Ces montants sont généralement comptabilisés en résultat.

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

Toute contrepartie éventuelle à payer est comptabilisée à la juste valeur à la date d'acquisition. Pour une contrepartie éventuelle classée en dettes, les variations ultérieures de la juste valeur de la contrepartie éventuelle sont comptabilisées en capitaux propres.

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

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

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

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

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

#### **Evaluation ultérieure**

Les goodwill ne sont pas amortis mais font l'objet de tests de dépréciation dès l'apparition d'indices de perte de valeur et au minimum une fois par an. Les modalités des tests sont décrites ci-après en note 4.2.

#### **2.2.9 Immobilisations corporelles**

##### **Comptabilisation et évaluation**

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

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

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

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

##### **Actifs loués**

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

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

##### **Coûts ultérieurs**

Le coût de remplacement d'un composant d'une immobilisation corporelle est comptabilisé dans la valeur comptable de cette immobilisation s'il est probable que les avantages économiques futurs associés à cet actif iront au Groupe et son coût peut être évalué de façon fiable.

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

##### **Amortissements**

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

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

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

#### **2.2.10 Stocks et en-cours**

Les stocks sont principalement constitués de programmes en cours VEFA et lotissements et de terrains.

Les stocks de programmes en cours de développement sont évalués au prix de revient. Ce dernier comprend le prix d'acquisition des terrains, les frais annexes, les taxes, le coût des V.R.D., le coût de construction, les frais fonciers, les frais financiers (relatifs à la durée de réalisation du programme) ainsi que les honoraires et commissions inhérents aux mandats signés en vue de vendre les programmes immobiliers. L'ensemble des dépenses de publicité, y compris celles qui sont directement rattachables aux programmes immobiliers, sont comptabilisées en charges de période.

A chaque date d'arrêté comptable, la fraction de ces dépenses engagée sur des projets pour lesquels les promesses d'achat de terrains ne sont pas signées et pour lesquelles il existe un manque de visibilité sur la probabilité de développement dans un avenir proche, est comptabilisée en charges.

La norme IAS 2 prévoit l'inclusion en stock de frais fixes indirects dans la mesure où ces frais sont clairement identifiables et affectables.

Ces frais doivent être incorporés aux stocks à l'aide de méthodes systématiques et rationnelles appliquées de façon cohérente et permanente à tous les coûts ayant des caractéristiques similaires.

Une partie des frais fixes indirects (salaires, charges sociales et autres charges) relatifs aux départements fonciers, techniques et administration générale qui sont essentiellement composés de frais de développement, de suivi de travaux, de gestion de projet, de gestion après-vente est, pour la partie directement affectable aux programmes immobiliers et engagée postérieurement à la signature de la promesse d'achat du terrain, incorporée aux stocks par le biais d'un coefficient dit de « frais techniques ».

Des provisions sont constituées pour couvrir les pertes prévisibles, lesquelles sont évaluées à partir d'une analyse des données économiques et financières prévisionnelles de chaque projet.

### 2.2.11 Contrats de construction en cours

Les contrats de construction en cours représentent le montant brut restant à facturer que le Groupe s'attend à percevoir des clients au titre des travaux déjà réalisés. Ils sont comptabilisés selon la méthode telle que définie au paragraphe 2.2.16. Ces contrats figurent :

- à l'actif, dans la rubrique "Créances clients", lorsque le solde du contrat est débiteur (facturation théorique à l'avancement supérieure aux appels de fonds),
- au passif, dans la rubrique "Dettes sur contrats en cours", lorsque le solde du contrat est créditeur (facturation théorique à l'avancement inférieure aux appels de fonds).

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

### 2.2.12 Dépréciation

#### Actifs financiers

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

La perte de valeur d'un actif financier évalué au coût amorti correspond à la différence entre sa valeur comptable et la valeur des flux de trésorerie futurs estimés, actualisée au taux d'intérêt effectif d'origine des actifs financiers. La perte de valeur d'un actif financier disponible à la vente est calculée par

référence à sa juste valeur actuelle. Un test de dépréciation est réalisé, sur une base individuelle, pour chaque actif financier significatif.

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

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

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

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

#### Actifs non financiers

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

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

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

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

#### Calcul de la valeur recouvrable

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

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

#### Reprise de la perte de valeur

Une perte de valeur comptabilisée au titre d'un goodwill ne peut pas être reprise. Pour les autres actifs, le Groupe apprécie à chaque date de clôture s'il existe une indication que des pertes de valeurs comptabilisées au cours de périodes antérieures ont

diminué ou n'existent plus. Une perte de valeur est reprise s'il y a eu un changement dans les estimations utilisées pour déterminer la valeur recouvrable.

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

### 2.2.13 Capitaux propres consolidés

#### Capital

##### *Actions ordinaires*

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

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

##### *Actions préférentielles*

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

### 2.2.14 Avantages au personnel

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

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

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

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

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

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

Les écarts actuariels relatifs aux régimes à prestations définie postérieures à l'emploi résultent des changements d'hypothèses actuarielles retenues d'une année sur l'autre dans l'évaluation des engagements et

des actifs de couverture ainsi que des conditions de marché effectivement constatées par rapport à ces hypothèses.

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

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

#### Paiements fondés sur des actions

La juste valeur déterminée à la date d'attribution des droits à paiement fondé sur des actions accordés aux membres du personnel est comptabilisée en charges de personnel, en contrepartie d'une augmentation des capitaux propres, sur la période au cours de laquelle les membres du personnel acquièrent les droits d'une manière définitive. Le montant comptabilisé en charges est ajusté pour refléter le nombre des droits pour lesquels il est estimé que les conditions de service et de performance hors marché seront remplies, de telle sorte que le montant comptabilisé en charges in fine est basé sur le nombre réel de droits qui remplissent les conditions de service et les conditions de performance hors marché à la date d'acquisition. Pour les droits à paiement fondé sur des actions assortis d'autres conditions, l'évaluation de la juste valeur à la date d'attribution reflète ces conditions et les écarts entre l'estimation et la réalisation ne donnent lieu à aucun ajustement ultérieur.

### 2.2.15 Provisions courantes

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

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

Les provisions courantes comprennent principalement :

#### Les provisions pour litiges

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

#### Les provisions dites de « Service Après Vente »

Ces provisions sont destinées à couvrir les coûts supplémentaires mis à la charge du Groupe durant une période d'environ 3 à 4 années après la réception du chantier.

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

Le Groupe ne comptabilise pas de provision :

#### Pour garantie (décennale et trentenaire)

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

Les contrats multirisques souscrits prévoient :

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

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

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

#### Pour pertes à terminaison

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

#### Pour défaut de sous-traitants

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

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

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

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

#### 2.2.16 Produits : reconnaissance du chiffre d'affaires

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

#### Contrats de construction

Lorsque le résultat d'un contrat de construction peut être estimé de façon fiable, les produits et les coûts du contrat sont comptabilisés dans le compte de résultat en fonction du degré d'avancement du contrat conformément à la norme IAS 11 "Contrats de constructions".

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

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

- les coûts commerciaux rattachables aux contrats pour les agents et les salariés VRP,

- les coûts techniques liés à l'obtention des permis de construire
- la sous-traitance
- les matériaux
- les assurances rattachables au chantier
- la main d'œuvre directe de production

Le montant du chiffre d'affaires, dépend de la capacité de l'entité à estimer de manière fiable l'avancement du chiffre d'affaires et les coûts totaux budgétés des chantiers. Les équipes s'appuient sur leur expérience et sur un système de prévision budgétaire qu'ils jugent suffisamment robuste pour assurer la fiabilité de l'estimation des coûts totaux budgétés.

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 créiteur chantier par chantier qui sera comptabilisé à l'actif ou au passif du bilan.

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

#### 2.2.17 Paiements au titre de contrats de location

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

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

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

#### 2.2.18 Produits et charges financiers

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

Le coût de l'endettement financier est constitué :

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

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

- des produits et charges d'intérêt relatifs à la trésorerie, aux équivalents de trésorerie et aux actifs financiers de gestion de trésorerie,
- des revenus provenant des équivalents de trésorerie et des actifs financiers de gestion de trésorerie,
- des produits et charges sur cessions et variations de la juste valeur des équivalents de trésorerie et des actifs financiers de gestion de trésorerie.

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

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

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

#### **2.2.19 Impôt sur le résultat**

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **2.2.20 Activités abandonnées**

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

#### **2.2.21 Résultat net par action**

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

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

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

#### **2.2.22 Secteurs opérationnels**

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2009, le Groupe MAISONS FRANCE CONFORT applique la norme IFRS 8 relative à l'information sectorielle qui remplace la norme IAS 14. La Direction Générale du Groupe effectuant le suivi financier des différentes activités sur la base d'indicateurs clés comptables (cf. note 7 de l'annexe aux comptes consolidés).

---

**NOTE 3 INFORMATIONS RELATIVES AU PERIMETRE DE CONSOLIDATION**


---

**3.1 Liste des sociétés consolidées au 31 décembre 2017**

Raison sociale	Activité	Siège	Siret	% Intérêt	Méth. Conso
Maisons France Confort	Construction	2, rte d'Ancinnes - 61000 ALENCON	095 720 314 00012	100,00	Mère
Maisons de l'Avenir	Construction	34 bis rue Jacques Anquetil - 29000 QUIMPER	329 626 261 00021	99,97	IG
Maisons de l'Avenir Loire Atl.	Construction	17 rue Jules Verne - 44000 ORVAULT	444 593 172 00018	100,00	IG
Maisons de l'Avenir Ille et Vil.	Construction	32b, rue de Rennes - 35510 CESSION SEVIGNE	487 606 626 00017	100,00	IG
Maisons de l'Avenir Morbihan	Construction	36, rue Jean Oberlé - 56000 VANNES	487 421 349 00019	100,00	IG
OC Résidences	Construction	160, av Ch. de Gaulle - 81100 CASTRES	328 252 671 00024	100,00	IG
OC Résidences Etudes	Bureau d'étude	160, av Ch. de Gaulle - 81100 CASTRES	501 029 565 00014	100,00	IG
Maisons Berval	Construction	La Haute Borne - 77100 MAREUIL LES MEAUX	348 279 381 00019	100,00	IG
GHPA (M. Bruno Petit)	Construction	Route de Lourdes - 65290 JUILLAN	349 124 693 00012	100,00	IG
MJB (Bruno Petit)	Construction	360 avenue de la Châtre - 36000 CHATEAUROUX	404 481 491 00029	100,00	IG
MJB 18 (Bruno Petit)	Construction	8,rue Charles Durand - 18000 BOURGES	451 406 854 00039	100,00	IG
Maisons Horizon	Construction	4, rue Pierre Simon de Laplace - 57070 METZ	379 434 459 00044	100,00	IG
Maisons Marcel Millot	Construction	83,rue Henri Giffard - 87280 LIMOGES	329 693 279 00054	100,00	IG
Azur et construction	Construction	Rue Charles Dullin - 13500 MARTIGUES	395 037 187 00030	100,00	IG
Constructions Idéale Demeure	Construction	305, rue Giraudeau - 37000 TOURS	390 836 112 00024	100,00	IG
Maisons de la Côte Atlantique	Construction	110 av. du Peyrou-33370 ARTIGUES PRES BORDEAUX	335 185 146 00024	100,00	IG
Maisons Charentes Atlantique	Construction	5, rue Pierre et Marie Curie - 17100 SAINTES	451 406 912 00027	100,00	IG
Maisons Côte Atlantique 40	Construction	816, av. du Marechal Foch - 40000 MONT DE MARSAN	492 440 409 00026	100,00	IG
Maisons Côte Atlantique 24	Construction	La Cavaille Nord - 24100 BERGERAC	494 150 352 00016	100,00	IG
Bois et Nature Constructions	Construction	110 av. du Peyrou-33370 ARTIGUES PRES BORDEAUX	522 978 550 00013	100,00	IG
PCA Maisons	Construction	Route de la Seyne - 83190 OLLIOULES	340 743 632 00077	100,00	IG
Morel Constructions	Construction	18 rue Gabriel Poiron - 85600 BOUFFERE	311 570 444 00159	100,00	IG
CTMI	Construction	78 Grand Rue - 68000 COLMAR	401 340 674 00035	100,00	IG
Maisons Evolution	Construction	143 rue Auguste PICCARD - 77190 DAMMARIE-LES-LYS	407 774 603 00044	100,00	IG
Les Bastides	Construction	308, Avenue Sainte-Marguerite - 06200 NICE	403 629 710 00027	100,00	IG
Maisons B. Jambert	Construction	18 Boulevard du General de Gaulle - 49100 ANGERS	344 023 502 00034	100,00	IG
Maisons Les Naturelles	Construction	362 Rue du Faubourg de Hem - 80000 AMIENS	418 224 044 00051	100,00	IG
Les Maisons de Stéphanie	Construction	78 avenue de Beaugaillard - 37550 SAINT AVERTIN	349 219 030 00021	100,00	IG
Clément Constructions	Construction	63 et 65 rue des Hérauts - 37550 SAINT AVERTIN	420 732 877 00030	100,00	IG
Extraco Création	Construction	16, rue Jean Lagarrigue - 76530 GRAND COURONNE	352 122 063 00022	100,00	IG
Bati Soft Aquitaine	Construction	110 av. du Peyrou-33370 ARTIGUES PRES BORDEAUX	480 081 140 00018	100,00	IG
Batimo	Construction	83,rue Henri Giffard - 87280 LIMOGES	424 328 037 00017	100,00	IG
Batex	Construction	16, rue Jean Lagarrigue - 76530 GRAND COURONNE	478 714 918 00016	100,00	IG
Bermax Construction	Construction	267, Rte de St Jean d'Angély - 16710 ST YRIEIX/CHAR.	428 581 44 00030	100,00	IG
Maine Construction	Construction	74, Avenue du Général Leclerc - 72100 LE MANS	315 906 495 00017	100,00	IG
Maisons Partout	Construction	15 bis avenue des Volontaires - 15000 AURILLAC	348 512 310 00031	100,00	IG
Maisons Open Charentes	Construction	26 rue du Gal Leclerc - 16160 LE GOND PONTOUVRE	810 435 842 00010	100,00	IG
SCR 94	Construction	26 Boulevard Biron - 93400 SAINT OUEN	491 465 324 00029	100,00	IG
Camif Habitat	Rénovation	27 impasse Lazare Carnot -79180 CHAURAY	410 362 685 00035	100,00	IG
ACH	Rénovation	27 impasse Lazare Carnot -79180 CHAURAY	520 243 056 00022	100,00	IG
ITF	Rénovation	27 impasse Lazare Carnot -79180 CHAURAY	429 804 818 00061	100,00	IG
ADC Invest	Holding	2, rte d'Ancinnes - 61000 ALENCON	827 787 961 00016	100,00	IG
ADC Groupe	Serv. admin.	26 Boulevard Biron - 93400 SAINT OUEN	530 642 719 00021	100,00	IG
L'Atelier des Compagnons	Rénovation	26 Boulevard Biron - 93400 SAINT OUEN	332 035 690 00079	100,00	IG
Espace Euro Services	Rénovation	32 rue Vladimir Jankelevitch - 77184 EMERAINVILLE	350 669 925 00058	100,00	IG
Score - S.V.B.M.	Rénovation	15 rue Emile Roux - 94120 FONTENAY /S BOIS	411 795 701 00027	100,00	IG
Foncière Résidences	Prom. Immob.	4, rte d'Ancinnes - 61000 ALENCON	421 221 987 00017	100,00	IG
SCCV Du Palais	Prom. Immob.	182, Av. de L. de Tassigny - 94120 FONTENAY /S BOIS	508 508 926 00013	60,00	IG
S.A.R.L. Propriété Familiale	Prom. Immob.	3, rue des Archers - 91150 ETAMPES	308 277 789 00035	29,95	ME
SCCV Résidence Saint Pierre	Prom. Immob.	182, Av. de L. de Tassigny - 94120 FONTENAY /S BOIS	750 008 815 00011	80,00	IG
S.A.R.L. GEPHIMO	Prom. Immob.	28, avenue de Chanzy - 95130 FRANCONVILLE	408 494 870 00012	49,80	ME
MS Promotion	Prom. Immob.	21, rue d'Artois - 75008 PARIS	533 870 580 00024	100,00	IG
Amex	Prom. Immob.	16, rue Jean Lagarrigue - 76530 GRAND COURONNE	422 966 465 00011	100,00	IG
La Garonne	Prom. Immob.	16, rue Jean Lagarrigue - 76530 GRAND COURONNE	801 511 460 00017	33,33	ME
Ytem Aménagement	Aménagement	355 allée Jacques Monod - 69800 SAINT PRIEST	492 128 871 00034	60,00	IG
SEP Ytem Anais	Aménagement	355 allée Jacques Monod - 69800 SAINT PRIEST		30,00	IG
SEP Ytem Urba	Aménagement	355 allée Jacques Monod - 69800 SAINT PRIEST		30,00	IG
SEP Ytem Conceptions	Aménagement	355 allée Jacques Monod - 69800 SAINT PRIEST		30,00	IG
Les Combes	Aménagement	355 allée Jacques Monod - 69800 SAINT PRIEST		50,00	ME
Innovio	Prom. Immob.	76 avenue Gambetta - 83400 HYERES	538 301 144 00027	50,00	ME
Les Jardins d'Aurélien	Prom. Immob.	76 avenue Gambetta - 83400 HYERES	753 191 337 00025	50,00	ME
Vence Azur	Prom. Immob.	76 avenue Gambetta - 83400 HYERES	800 207 425 00011	50,00	ME
Clos Cécile	Prom. Immob.	76 avenue Gambetta - 83400 HYERES	805 097 466 00017	50,00	ME
Le Carré des Vignes	Prom. Immob.	76 avenue Gambetta - 83400 HYERES	814 749 099 00010	51,00	IG
Modernium	Prom. Immob.	76 avenue Gambetta - 83400 HYERES	800 500 191 00013	50,00	IG
Mélusine	Prom. Immob.	76 avenue Gambetta - 83400 HYERES	803 698 794 00010	50,00	IG
Florette	Prom. Immob.	4, rte d'Ancinnes - 61000 ALENCON	531 386 969 00020	100,00	IG
Le Victoria	Prom. Immob.	2 Traverse Roquepin 13012 MARSEILLE	803 239 466 00011	0,01	NC
MFC Services	Prest. de services	2, rte d'Ancinnes - 61000 ALENCON	793 531 823 00011	100,00	IG
CMP	Commercialisation	15 Rue du Gal Lionel de Marmier - 31300 TOULOUSE	414 631 275 00073	100,00	IG
SCI Saint Martin	Loc. Immob.	ZA Fief du Quart-85200 ST MARTIN DE FRAIGNEAU	429 736 986 00028	100,00	IG
GMFC	Serv. admin.	2, rte d'Ancinnes - 61000 ALENCON	808 613 442 00017	100,00	IG
Supex	Serv. admin.	16, rue Jean Lagarrigue - 76530 GRAND COURONNE	753 829 225 00014	100,00	IG
Pym Invest	Serv. admin.	24, boulevard Vincent Gache - 42200 NANTES	53872831200025	33,33	ME

### 3.2 Variations de périmètre sur l'exercice 2017

#### 3.2.1 Prise de participation dans Le Groupe L'Atelier des Compagnons

Décris en note 1.1

#### 3.2.2 Prise de participation dans la société SCORE

Décris en note 1.1

#### 3.2.3 Autres prises de participation

La société Maisons France Confort S.A. a procédé à l'acquisition de 33,33% des parts de la société PYM Invest elle-même détentrice de 47,49% de la société EP spécialisée dans les prestations de services dans les domaines de l'énergie, du bâtiment et de l'habitat.

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

---

## NOTE 4 NOTES SUR LE BILAN CONSOLIDE

---

### 4.1 Immobilisations incorporelles

2017 (K€)	01/01/2017	Investis- sements et autres augmen- tations	Cessions et réduc- tions diverses	Varia-tions de péri- mètre et reclas- sement	31/12/2017
Frais de développement	-	-	-	-	-
Concessions, brevets et droits assimilés	5 909	197	(97)	552	6 561
Conces., brevets et droits ass. en location fin.	662				662
Autres immobilisations incorporelles	3 047	15		326	3 388
<b>Valeurs brutes</b>	<b>9 619</b>	<b>213</b>	<b>(97)</b>	<b>878</b>	<b>10 612</b>
Amortissements	(4 052)	(691)	82	(435)	(5 097)
Amort. conces. et droits ass. en location fin.	(388)				(388)
Dépréciation	(42)				(42)
<b>Amortissements et dépréciation</b>	<b>(4 481)</b>	<b>(691)</b>	<b>82</b>	<b>(435)</b>	<b>(5 526)</b>
<b>Autres immobilisations incorporelles</b>	<b>5 138</b>	<b>(479)</b>	<b>(16)</b>	<b>443</b>	<b>5 086</b>
2016 (K€)	01/01/2016	Investis- sements et autres augmen- tations	Cessions et réduc- tions diverses	Varia-tions de péri- mètre et reclas- sement	31/12/2016
Frais de développement	-	-	-	-	-
Concessions, brevets et droits assimilés	5 651	189	(145)	215	5 909
Conces., brevets et droits ass. en location fin.	662				662
Autres immobilisations incorporelles	3 007	40	(0)		3 047
<b>Valeurs brutes</b>	<b>9 320</b>	<b>229</b>	<b>(145)</b>	<b>215</b>	<b>9 619</b>
Amortissements	(3 649)	(534)	130		(4 052)
Amort. conces. et droits ass. en location fin.	(255)	(132)			(388)
Dépréciation	(42)				(42)
<b>Amortissements et dépréciation</b>	<b>(3 945)</b>	<b>(666)</b>	<b>130</b>	<b>-</b>	<b>(4 481)</b>
<b>Autres immobilisations incorporelles</b>	<b>5 375</b>	<b>(437)</b>	<b>(15)</b>	<b>215</b>	<b>5 138</b>

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

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

Au 31 décembre 2017, aucun indice de perte de valeur n'a été constaté sur les marques à durée de vie indéterminée.

**4.2 Goodwill**
*Evolution de la valeur nette de la rubrique au 31/12/2017*

Brut	Valeur brute	Dépréciation	Valeur nette
<b>01/01/2016</b>	<b>67 102</b>	-	<b>67 102</b>
Changements de périmètre			
Ajustements prix de cession			
Cession filiale			
Perte de valeur (dotation)			
<b>31/12/2016</b>	<b>67 102</b>	-	<b>67 102</b>
<b>Flux 2017</b>			
Changements de périmètre	36 750		36 750
Ajustements prix de cession	-		-
Cession filiale			-
Perte de valeur (dotation)			-
<b>31/12/2017</b>	<b>103 852</b>	-	<b>103 852</b>

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

Goodwill net	31/12/2017	31/12/2016
Maisons de l'avenir	1 347	1 347
Maisons de la Côte Atlantique	13 679	13 679
MJB	1 104	1 104
OC Résidences	1 000	1 000
Constructions Idéale Demeure	2 068	2 068
PCA Maisons	4 059	4 059
Morel Constructions	3 101	3 101
Groupe Jambert	2 524	2 524
Maisons Les Naturelles	2 508	2 508
Maisons de Stéphanie	3 225	3 225
Extraco	4 692	4 692
CEMI	2 855	2 855
BERMAX	1 378	1 378
PARTOUT	1 430	1 430
CAMIF	9 638	9 638
ADC	36 750	-
Autres secteurs	12 494	12 494
<b>TOTAL</b>	<b>103 852</b>	<b>67 102</b>

**Tests de dépréciation**

Les goodwill ont fait l'objet d'un test de perte de valeur conformément à la norme IAS 36, « Dépréciation d'actifs ». En cas de perte de valeur la dépréciation est inscrite au résultat de l'exercice.

Ces tests ont permis de conclure à l'absence de dépréciation des goodwill au 31 décembre 2017.

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

Pour apprécier la valeur d'utilité, le Groupe a procédé à une actualisation des flux de trésorerie futurs déterminés selon la méthode DCF. Ce calcul a été réalisé à la clôture des comptes de l'exercice 2017 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 2017.

Les cash-flows libres sont déterminés sur la base d'hypothèses raisonnables et documentées. Le Groupe a utilisé les prévisions établies en fin d'exercice du plan à cinq ans. La valeur terminale est calculée à partir des flux de l'année 5 projetés à l'infini et actualisés. Les tests de recouvrabilité des actifs sont effectués sur la base des UGT pour l'ensemble des actifs (actifs globaux). Ces actifs comprennent les goodwill et les actifs à durée de vie déterminée (actifs corporels et besoin en fonds de roulement net).

Le taux d'actualisation retenu pour déterminer la valeur d'utilité est celui du 31 décembre 2017. Il s'établit à 8,8% après impôt. Ce taux est calculé sur la base du coût moyen des capitaux employés et intègre une prime de marché de 6% et une prime de risque (Beta) de 0,90.

Pour chaque UGT, des analyses de sensibilité du calcul aux hypothèses clés (taux d'actualisation, taux de croissance) prises individuellement ou en utilisant des scénarios de variations combinées du taux d'actualisation et du taux de croissance (hypothèses basées sur une diminution du taux de croissance allant jusqu'à 1 point et d'une

hausse du taux d'actualisation jusqu'à 1 point), incluant des changements raisonnablement possibles de ces dernières, ont été réalisées au 31 décembre 2017. Ces analyses de sensibilité n'ont pas fait apparaître de scénario probable dans lequel la valeur recouvrable de l'UGT deviendrait inférieure à la valeur comptable des actifs testés, nécessitant alors une dépréciation de ceux-ci.

#### 4.3 Immobilisations corporelles

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

2017 (K€)	01/01/2017	Investis- sements et autres augmen- tations	Cessions et réductions diverses	Variations de péri- mètre et reclas- sement	31/12/2017
Terrains et constructions	24 056	513	(236)		24 333
Installations, matériels et outillage	930	122	(106)	301	1 247
Autres immobilisations corporelles	20 457	3 601	(293)	1 350	25 114
Autres immo. corp. en location financ.	169				169
Immobilisations en cours	549	1 503	(824)		1 229
<b>Valeurs brutes</b>	<b>46 161</b>	<b>5 739</b>	<b>(1 459)</b>	<b>1 651</b>	<b>52 092</b>
Terrains et constructions	(6 799)	(474)	83		(7 190)
Installations, matériels et outillage	(802)	(83)	105	(271)	(1 050)
Autres immobilisations corporelles	(14 971)	(2 569)	1 006	(513)	(17 046)
Autres immo. corp. en location financ.	(169)				(169)
Immobilisations en cours	-				-
<b>Amortissements</b>	<b>(22 741)</b>	<b>(3 125)</b>	<b>1 194</b>	<b>(783)</b>	<b>(25 456)</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>23 420</b>	<b>2 614</b>	<b>(265)</b>	<b>867</b>	<b>26 636</b>
2016 (K€)	01/01/2016	Investis- sements et autres augmen- tations	Cessions et réductions diverses	Variations de péri- mètre et reclas- sement	31/12/2016
Terrains et constructions	23 481	1 045	(526)	57	24 056
Installations, matériels et outillage	918	94	(83)	-	930
Autres immobilisations corporelles	19 315	2 327	(1 663)	478	20 457
Autres immo. corp. en location financ.	169				169
Immobilisations en cours	399	900		(750)	549
<b>Valeurs brutes</b>	<b>44 282</b>	<b>4 366</b>	<b>(2 271)</b>	<b>(215)</b>	<b>46 161</b>
Terrains et constructions	(6 234)	(789)	223	-	(6 799)
Installations, matériels et outillage	(824)	(60)	82	-	(802)
Autres immobilisations corporelles	(14 377)	(2 109)	1 516	-	(14 971)
Autres immo. corp. en location financ.	(169)				(169)
Immobilisations en cours	-				-
<b>Amortissements</b>	<b>(21 604)</b>	<b>(2 958)</b>	<b>1 821</b>	<b>-</b>	<b>(22 741)</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>22 678</b>	<b>1 408</b>	<b>(450)</b>	<b>(215)</b>	<b>23 420</b>

**4.4 Participations dans les entreprises associées**

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

(En milliers d'€uros)	Gephimo	Propriété Familiale	Combes	Innovio	Jardins d'Aurélie n	Pym	La Garonnett e	Vence Azur	Clos Cécile	Total
<b>01/01/2016</b>	<b>263</b>	<b>(27)</b>	-	(33)	(47)	0	(2)	(21)	(9)	<b>123</b>
Variations de périmètre			-							-
Autres variations		29								29
Quote-part de résultat		(2)		(14)	(22)		(8)	(48)	(38)	(132)
Dividendes reçus										-
<b>31/12/2016</b>	<b>263</b>	<b>(0)</b>	-	(47)	(69)	0	(11)	(69)	(47)	<b>20</b>
Variations de périmètre			-			231				-
Autres variations		1			(178)		20			231
Quote-part de résultat	(12)	1								(169)
Dividendes reçus										-
<b>31/12/2017</b>	<b>251</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>(47)</b>	<b>(247)</b>	<b>231</b>	<b>9</b>	<b>(69)</b>	<b>(47)</b>	<b>82</b>

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

(milliers d'€uros)	Actif non courant	Actif courant	TOTAL ACTIF	Capitaux propres	Passif non courant	Passif courant	TOTAL PASSIF	Chiffre d'affaires	Résultat opérationnel
<b>Gephimo</b>	31/12/2017 332	1 316	<b>1 647</b>	503	751	394	<b>1 647</b>	218	16
	31/12/2016 364	1 493	<b>1 857</b>	527	1 021	309	<b>1 857</b>	-	-
<b>Propriété familiale</b>	31/12/2017 13	13	<b>(96)</b>	87	21	<b>13</b>		-	-
	31/12/2016 13	13	<b>(96)</b>	87	21	<b>13</b>		-	(2)
<b>MS Promotion</b>	31/12/2017 484		<b>484</b>	287	170	28	<b>484</b>		
	31/12/2016 925		<b>925</b>	434	120	371	<b>925</b>		300
<b>Innovio</b>	31/12/2017 1 206		<b>1 206</b>	(94)	1 008	291	<b>1 206</b>	-	-
	31/12/2016 1 206		<b>1 206</b>	(94)	1 008	291	<b>1 206</b>	-	(24)
<b>Les Jardins d'Aurélien</b>	31/12/2017 3 232		<b>3 232</b>	(494)	1 674	2 052	<b>3 232</b>	-	
	31/12/2016 4 167		<b>4 167</b>	(139)	1 729	2 577	<b>4 167</b>	-	
<b>La Garonnette</b>	31/12/2017 7 5 107		<b>5 114</b>	13	2 454	2 647	<b>5 114</b>	946	127
	31/12/2016 2 2 210		<b>2 212</b>	(45)	2 209	48	<b>2 212</b>	-	(34)
<b>Vence Azur</b>	31/12/2017 2 654		<b>2 654</b>	(137)	2 364	427	<b>2 654</b>		
	31/12/2016 2 654		<b>2 654</b>	(137)	2 364	427	<b>2 654</b>		(95)
<b>Clos Cécile</b>	31/12/2017 3 683		<b>3 683</b>	(94)	3 549	228	<b>3 683</b>	-	-
	31/12/2016 3 683		<b>3 683</b>	(94)	3 549	228	<b>3 683</b>	-	(60)
<b>Pym</b>	31/12/2017 692		<b>692</b>	692	-	-	<b>692</b>	-	-
	31/12/2016 -		<b>-</b>	-	-	-	<b>-</b>	-	-
<b>Combes</b>	31/12/2017 3		<b>3</b>	1	1	1	<b>3</b>	-	-
	31/12/2016 -		<b>-</b>	-	-	-	<b>-</b>	-	-

**4.5 Autres actifs financiers**

2017 (K€)	01/01/2017	Investis-sements et autres aug.	Cessions et réductions diverses	Variations de périmètre et reclassement	31/12/2017
Prêts	242	19	(61)		200
Autres actifs financiers	933	1 112	(242)	178	1 980
<b>Valeurs brutes</b>	<b>1 175</b>	<b>1 131</b>	<b>(303)</b>	<b>178</b>	<b>2 180</b>
<b>Amortissements et dépréciation</b>	-	-	-	-	-
<b>Autres actifs financiers</b>	<b>1 175</b>	<b>1 131</b>	<b>(303)</b>	<b>178</b>	<b>2 180</b>

2016 (K€)	01/01/2016	Investis-sements et autres aug.	Cessions et réductions diverses	Variations de périmètre et reclassement	31/12/2016
Prêts	273	45	(77)		242
Autres actifs financiers	941	77	(85)		933
<b>Valeurs brutes</b>	<b>1 215</b>	<b>122</b>	<b>(162)</b>	-	<b>1 175</b>
<b>Amortissements et dépréciation</b>					
<b>Autres actifs financiers</b>	<b>1 215</b>	<b>122</b>	<b>(162)</b>	-	<b>1 175</b>

Les autres actifs financiers sont principalement constitués des dépôts et cautionnements versés sur les agences commerciales prises en location.

#### 4.6 Impôts différés

Impôts différés	31/12/2017	31/12/2016
Provisions non déductibles	1 329	1 301
Participation des salariés	477	97
Activation déficits	3 326	3 910
Frais d'acquisition de titres	90	13
Réévaluation d'actifs	(136)	(136)
Impacts IFRIC 21	(191)	(145)
Autres	182	(255)
<b>TOTAL</b>	<b>5 077</b>	<b>4 786</b>
<b>Dont :</b>		
Impôts différés actif	5 135	4 793
Impôts différés passif	57	8

#### 4.7 Stocks et en-cours

Les stocks au 31 décembre 2017 ainsi que leur évolution en valeur brute par rapport à l'exercice précédent se présentent ainsi :

Stocks	31/12/2017			31/12/2016		
	Brut	Dép.	Net	Brut	Dép.	Net
Terrains	13 223	(1 136)	12 087	15 575	(1 352)	14 222
Encours de production de biens	16 275	(382)	15 894	18 947	(449)	18 498
<b>TOTAL</b>	<b>29 499</b>	<b>(1 518)</b>	<b>27 981</b>	<b>34 521</b>	<b>(1 801)</b>	<b>32 720</b>

#### 4.8 Créances clients

Clients	31/12/2017			31/12/2016		
	Brut	Dép.	Net	Brut	Dép.	Net
Créances clients sur contrat en cours (net)	92 952		92 952	68 141		68 141
Créances clients sur contrats facturés	50 009	(5 571)	44 438	27 540	(3 769)	23 772
<b>TOTAL</b>	<b>142 961</b>	<b>(5 571)</b>	<b>137 390</b>	<b>95 681</b>	<b>(3 769)</b>	<b>91 913</b>
<b>Décomposition créances sur contrats en cours</b>				<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>	<b>Variation</b>
Créances clients sur contrats en cours				418 858	308 723	110 135
Acomptes reçus				(336 289)	(244 833)	(91 456)
<b>SOLDE</b>				<b>82 569</b>	<b>63 890</b>	<b>18 678</b>
Soldes débiteurs (actifs)				92 952	68 141	24 811
Soldes créditeurs (passifs)				(10 383)	(4 251)	(6 133)
<b>Echéancier des créances échues non dépréciées</b>				<b>&lt; 1 mois</b>	<b>30 à 60 jours</b>	<b>60 à 90 jours</b>
Clients au 31 décembre 2017				1 569	1 862	364
						4 565

#### 4.9 Créances diverses

Le poste « Crédits divers » au 31 décembre 2017 ainsi que son évolution par rapport à l'exercice précédent se présente ainsi :

(K€)	31/12/2017	31/12/2016	Variation	<i>dont variat° pérимètre</i>
Etat - créances de TVA	15 211	11 648	+ 3 563	+ 1 322
Etat - autres créances	626	287	+ 338	+ 63
Acomptes versés sur ventes portefeuille	10 236	7 645	+ 2 591	+ 192
Avances partenaires foncier	12 625	14 900	- 2 275	
Avoirs à recevoir	6 535	5 580	+ 955	
Fournisseurs débiteurs	1 596	1 030	+ 566	+ 682
Charges constatées d'avance	2 879	2 712	+ 166	+ 180
Autres débiteurs	2 475	2 497	- 22	+ 1 681
<b>TOTAL CREANCES DIVERSES</b>	<b>52 183</b>	<b>46 300</b>	<b>+ 5 883</b>	<b>+ 4 121</b>

**4.10 Trésorerie et équivalent de trésorerie**

Ce poste se décompose comme suit :

(K€)	31/12/2017	31/12/2016	Variation	dont variat° périmètre
Valeurs mobilières de placement	30 985	37 579	-6 595	+ 767
Disponibilités	85 435	57 297	28 138	+ 5 200
<b>TOTAL TRESORERIE</b>	<b>116 420</b>	<b>94 876</b>	<b>+ 21 543</b>	<b>+ 5 966</b>

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

**Actifs financiers par catégories**

2017 (K€)	Actifs financiers à la juste valeur par le biais du compte de résultat			Actifs financiers disponibles à la vente	Prêts et créances	Placement s détenus jusqu'à leur échéance	Total
	Désignés initialement comme étant à la juste valeur	Détenus à des fins de transaction	Niv. Hier.(1)				
Autres actifs financiers non courants				2 180		2 180	
Clients et autres débiteurs				189 573		189 573	
Autres actifs financiers courants						-	
<i>Instrum. financiers dérivés de change</i>						-	
<i>Instrum. financiers dérivés de taux</i>						-	
<i>Actifs financiers de gestion de trésorerie</i>						-	
Trésorerie et équivalents de trésorerie				116 420		116 420	
Actifs financiers à la juste valeur par le biais du compte de résultat							
2016 (K€)	Désignés initialement comme étant à la juste valeur	Détenus à des fins de transaction	Niv. Hier.(1)	Actifs financiers disponibles à la vente	Prêts et créances	Placement s détenus jusqu'à leur échéance	Total
Autres actifs financiers non courants				1 175		1 175	
Clients et autres débiteurs				138 213		138 213	
Autres actifs financiers courants						-	
<i>Instrum. financiers dérivés de change</i>						-	
<i>Instrum. financiers dérivés de taux</i>						-	
<i>Actifs financiers de gestion de trésorerie</i>						-	
Trésorerie et équivalents de trésorerie				94 876		94 876	

**4.11 Capitaux propres consolidés**

Au 31 décembre 2017, 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€)	31/12/2017	31/12/2016
Capital social	1 250	1 250
Prime d'émission	7 021	7 021
Réserve légale	125	125
Réserves réglementées		
Réserves du groupe	132 010	123 445
Report à nouveau	1 095	1 273
Résultat groupe	28 611	14 966
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES - PART DU GROUPE</b>	<b>170 112</b>	<b>148 080</b>

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

#### Variations de capitaux propres liées aux transactions avec les actionnaires

(K€)	31/12/2017	31/12/2016	Variation
Actions d'auto-contrôle (1)	(17)	22	(39)
Instruments financiers en couverture de flux de trésorerie	-	-	-
Réserve de conversion	-	-	-
Paiements en actions	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>(17)</b>	<b>22</b>	<b>(39)</b>

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

Au 31 décembre 2017, la société MAISONS FRANCE CONFORT détient 89 753 actions propres pour un montant de 1 666 K€.

#### Dividendes

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

	Exercice 2017	Exercice 2016	Exercice 2015	Exercice 2014
Dividende versé (K€) *	6 937,6	4 440,1	4 509,4	6 937,6
Soit, par actions ordinaires (Euros)	1,00	0,64	0,65	1,00

\*y compris dividendes versés sur actions propres

#### Gestion des capitaux propres

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

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

S'agissant de l'endettement, le recours systématique à l'emprunt dans le cadre du financement de la croissance externe sera conservé tant que les conditions d'octroi de crédit pour le Groupe resteront favorables. De plus, le gearing sera maintenu, à moyen terme, à un niveau négatif dans les conditions actuelles de marché,

Le Conseil d'Administration examinera chaque année la possibilité d'une rémunération additionnelle des actionnaires en fonction des prévisions de cash-flow et des projets d'investissements du Groupe.

#### 4.12 Dette financière nette

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

Endettement net	31/12/2017	31/12/2016
Trésorerie et équivalents de trésorerie	116 420	94 876
Actifs financiers de gestion de trésorerie	-	-
<b>Trésorerie active (A)</b>	<b>116 420</b>	<b>94 876</b>
Dettes financières non courantes	56 367	17 819
Dettes financières courantes	20 571	24 950
<b>Endettement brut (B)</b>	<b>76 938</b>	<b>42 768</b>
<b>Endettement net (B)-(A)</b>	<b>(39 482)</b>	<b>(52 108)</b>

La répartition de la dette financière nette du Groupe par catégories et par échéances est la suivante au 31 décembre 2017 :

(K€)	31/12/2017	Part à d'un an	De 1 à 5 ans	A + de 5 ans
Emprunts auprès des établissements de crédit	49 099	10 727	30 117	8 255
Concours bancaires	7 623	7 623		
Fonds de participations	341	280	61	
Intérêts courus	69	69		
Autres emprunts et dettes financières	19 807	1 872	17 934	
<b>TOTAL PASSIFS FINANCIERS</b>	<b>76 938</b>	<b>20 571</b>	<b>48 112</b>	<b>8 255</b>

\*Ce montant inclut le solde restant à décaisser pour l'acquisition des 49% du sous-groupe « Atelier des Compagnons » ( ) pour un total de 16,2 M€ (cf note 1.1).

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

**4.13 Avantages au personnel**

Les provisions non courantes sont constituées des provisions pour indemnités de départ en retraite des salariés et pour gratifications des médailles d'honneur du travail. L'évolution de ce poste se décompose comme suit :

(K€)	Indemnités de départ en retraite	Médailles d'honneur du travail	Total avantages au personnel
<b>01/01/2016</b>	<b>1 098</b>	<b>125</b>	<b>1 223</b>
Changements de périmètre			-
Dotations	113	12	125
Autres éléments du résultat global	336		336
Reprises utilisées	(11)		(11)
Reprises non utilisées			-
<b>31/12/2016</b>	<b>1 537</b>	<b>137</b>	<b>1 674</b>
<b>Flux 2017</b>			
Changements de périmètre	204		204
Dotations	433	13	446
Autres éléments du résultat global			
Reprises utilisées	(19)		(19)
Reprises non utilisées			-
<b>31/12/2017</b>	<b>2 154</b>	<b>150</b>	<b>2 304</b>

Le Groupe externalise la gestion de ses indemnités de départ en retraite auprès d'une compagnie d'assurance. Cette gestion externe n'exonère pas le Groupe de son obligation juridique ou implicite de payer. Les engagements ont fait l'objet d'une évaluation au 31 décembre 2017 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**

	31/12/17	31/12/16	31/12/15	31/12/14	31/12/13
Taux d'actualisation	1,75%	1,90%	2,57%	2,20%	3,28%
Taux de rendement attendu des actifs du régime	1,75%	1,90%	2,57%	2,20%	4,00%
Taux attendu d'augmentation future des salaires	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%

Hypothèse de départ retenue : départ volontaire à l'âge moyen de 65 ans  
Taux de rotation retenu : rotation moyenne (Employés / Cadres) - rotation forte (VRP)  
Taux de charges patronales retenues : 46 % (Employés / Cadres) - 30 % (VRP)

L'incidence de la variation de 1% du taux d'actualisation est une variation du montant de la provision pour indemnités de fin de carrière de 0,6 million d'euros.

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

(en milliers d'euros)	31/12/17	31/12/16	31/12/15	31/12/14	31/12/13
Coût des services rendus	-396	-283	-308	-250	-269
Charges d'intérêt sur l'obligation	-57	-52	-59	-71	-64
Gains/pertes actuariels	-60	-336	-21	-212	323
Rendement attendu des actifs du régime	209	231	371	31	55
<b>Charge comptabilisée</b>	<b>-304</b>	<b>-440</b>	<b>-17</b>	<b>-502</b>	<b>45</b>
dont dotation nette aux provisions					
dont charges de personnel	-249	-103	-17	-502	45
dont autres éléments du résultat global	-55	-336			

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

	31/12/17	31/12/16	31/12/15	31/12/14	31/12/13
Valeur actualisée des obligations	3 570	3 069	2 733	2 682	2 164
Juste valeur des actifs du régime	-1 415	-1 422	-1 635	-1 358	-1 404
<b>Déficit des régimes provisionnés</b>	<b>2 154</b>	<b>1 646</b>	<b>1 098</b>	<b>1 324</b>	<b>760</b>

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

(en milliers d'euros)	31/12/17	31/12/16	31/12/15	31/12/14	31/12/13
<b>Obligation au titre des prest. définies à l'ouverture</b>	<b>3 069</b>	<b>2 733</b>	<b>2 683</b>	<b>2 164</b>	<b>2 175</b>
Coûts des services rendus au cours de l'exercice	396	283	308	250	269
Coût financier (désactualisation)	57	52	59	71	64
Prestations versées	0	-126	-113	-88	-22
Gains/pertes actuariels	-157	127	-250	223	-322
Variation de périmètre	204		46	63	
<b>Obligation au titre des prest. définies à la clôture</b>	<b>3 570</b>	<b>3 069</b>	<b>2 733</b>	<b>2 683</b>	<b>2 164</b>

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

(en milliers d'euros)	31/12/17	31/12/16	31/12/15	31/12/14	31/12/13
<b>Juste valeur des actifs du contrat d'assurance à l'ouv.</b>	<b>1 422</b>	<b>1 635</b>	<b>1 358</b>	<b>1 404</b>	<b>1 370</b>
Cotisations versées par l'employeur					
Prestations payées		-126	-113	-88	-22
Rendement attendu des actifs du régime	209	231	371	31	55
Gains (pertes) actuariels	-217	-318	18	11	1
<b>Juste valeur des actifs du contrat d'assurance à la clôt.</b>	<b>1 415</b>	<b>1 422</b>	<b>1 635</b>	<b>1 358</b>	<b>1 404</b>

#### 4.14 Provisions courantes

2017 (K€)	01/01/2017	Dotations	Reprises utilisées	Reprises non utilisées	Variations de périm. et reclassement	31/12/2017
Litiges, contentieux (1)	5 441	2 167	(1 005)	(1 505)	1 386	6 484
S.A.V.	3 578	1 909	(1 213)	(257)		4 017
<b>Total provisions courantes</b>	<b>9 019</b>	<b>4 076</b>	<b>(2 218)</b>	<b>(1 762)</b>	<b>1 386</b>	<b>10 501</b>
(1) dont :						
- provisions litiges chantiers						6 241
- provisions litiges autres						244
2016 (K€)	01/01/2016	Dotations	Reprises utilisées	Reprises non utilisées	Variations de périm. et reclassement	31/12/2016
Litiges, contentieux (1)	5 581	1 950	(682)	(1 416)	8	5 441
S.A.V.	3 121	1 934	(838)	(639)		3 578
<b>Total provisions courantes</b>	<b>8 703</b>	<b>3 884</b>	<b>(1 520)</b>	<b>(2 056)</b>	<b>8</b>	<b>9 019</b>
(1) dont :						
- provisions litiges chantiers						5 293
- provisions litiges autres						148

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

#### 4.15 Dettes sur contrats en cours

(K€)	31/12/2017	31/12/2016	Variation
Acomptes clients sur chantiers en cours	10 383	4 251	+ 6 133
Acomptes clients sur chantiers en portefeuille	1 348	8 855	- 7 506
<b>TOTAL DETTES SUR CONTRATS EN COURS</b>	<b>11 732</b>	<b>13 105</b>	<b>- 1 374</b>

#### 4.16 Dettes fournisseurs et comptes rattachés

(K€)	31/12/2017	31/12/2016	Variation	dont variat° pérимètre
Comptes fournisseurs	133 480	98 303	+ 35 177	+ 9 202
Effets à payer	2 699	4 905	- 2 206	+ 1 353
<b>TOTAL</b>	<b>136 178</b>	<b>103 208</b>	<b>+ 32 971</b>	<b>+ 10 555</b>

#### 4.17 Dettes fiscales et sociales

(K€)	31/12/2017	31/12/2016	Variation	dont variat° pérимètre
Etat - comptes de TVA	38 326	27 882	+ 10 444	+ 4 938
Etat - Impôt société	2 596	2 802	- 205	+ 95
Etat - autres dettes	2 008	1 619	+ 389	+ 160
Salariés et organismes sociaux	22 149	16 077	+ 6 073	+ 887
<b>TOTAL DETTES FISCALES ET SOCIALES</b>	<b>65 080</b>	<b>48 379</b>	<b>+ 16 700</b>	<b>+ 6 080</b>

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

#### 4.18 Autres crébiteurs courants

(K€)	31/12/2017	31/12/2016	Variation	dont variat° pérимètre
Assurances	571	433	+ 137	
Autres crébiteurs	7 119	1 795	+ 5 324	+ 2 484
<b>TOTAL</b>	<b>7 689</b>	<b>2 229</b>	<b>+ 5 461</b>	<b>+ 2 484</b>

**4.19 Echéances des créances et des dettes**

(K€)	A 1 an au plus	A plus d'1 an	Total
Clients et autres débiteurs	189 573	-	189 573
Fournisseurs et autres créiteurs	208 947	-	208 947

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

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

(K€)	31/12/2017	31/12/2016
Stocks	5 010	-4 790
Clients	-19 146	-14 134
Fournisseurs	14 844	11 011
Autres créances et dettes	11 677	2 671
<b>TOTAL</b>	<b>12 386</b>	<b>-5 242</b>

**Passifs financiers par catégories**

2017 (K€)	Passifs financiers à la juste valeur par le biais du compte de résultat				Total
	Désignés initialement comme étant à la juste valeur	Détenus à des fins de transaction	Niv. Hier.(1)	Passifs financiers au coût amorti	
Emprunts long terme				56 367	56 367
Dettes financières à court terme				20 571	20 571
Fournisseurs et autres créiteurs				220 679	220 679
Autres passifs financiers courants				-	-
<i>Instrum. financiers dérivés de change</i>				-	-
<i>Instrum. financiers dérivés de taux</i>				-	-
2016 (K€)	Passifs financiers à la juste valeur par le biais du compte de résultat				Total
	Désignés initialement comme étant à la juste valeur	Détenus à des fins de transaction	Niv. Hier.(1)	Passifs financiers au coût amorti	
Emprunts long terme				17 819	17 819
Dettes financières à court terme				24 950	24 950
Fournisseurs et autres créiteurs				166 921	166 921
Autres passifs financiers courants				-	-
<i>Instrum. financiers dérivés de change</i>				-	-
<i>Instrum. financiers dérivés de taux</i>				-	-

## NOTE 5 NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

### 5.1 Ventilation du chiffre d'affaires

(K€)	31/12/2017	31/12/2016
Ventes de maisons (activité CMI) / Rénovation	738 493	600 465
Promotion immobilière	15 422	7 237
Prestations de services	10 512	7 459
<b>TOTAL CHIFFRE D'AFFAIRES</b>	<b>764 427</b>	<b>615 161</b>

### 5.2 Achats consommés

(K€)	31/12/2017	31/12/2016
Achats matières premières / Sous-traitance	526 911	433 036
Autres achats et charges externes	75 553	60 980
<b>TOTAL ACHATS CONSOMMES</b>	<b>602 464</b>	<b>494 016</b>

### 5.3 Charges de personnel

(K€)	31/12/2017	31/12/2016
Salaires et traitements	73 337	59 438
Charges sociales	34 597	28 613
Participation des salariés et intéressement	1 584	352
<b>TOTAL CHARGES DE PERSONNEL</b>	<b>109 517</b>	<b>88 403</b>

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

Il a été comptabilisé en réduction des charges de personnel un montant de 2 885 K€ au titre du CICE pour l'exercice 2017.

### 5.4 Impôts et taxes

La charge d'impôts et taxes figurant dans ce poste renferme principalement la contribution économique territoriale et la taxe de contribution solidarité (C3S). La contribution économique territoriale est comptabilisée intégralement en résultat opérationnel.

### 5.5 Dotations aux provisions nettes

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

(K€)	Dotations	Reprises	Net
Provisions courantes	4 076	3 980	96
Dépréciations de l'actif	1 463	1 180	284
<b>31/12/2017</b>	<b>5 539</b>	<b>5 159</b>	<b>380</b>

### 5.6 Résultat financier

Ce poste se décompose de la façon suivante :

	(K€)	31/12/2017	31/12/2016
Produits de placements		643	948
<b>PRODUITS DE TRESORERIE ET D'EQUIVALENTS DE TRESORERIE</b>		<b>643</b>	<b>948</b>
Intérêts sur emprunts et assimilés		685	534
Intérêts sur fonds de participation		25	29
Charges sur cessions de VMP			
<b>COUT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER BRUT</b>		<b>710</b>	<b>563</b>
<b>COUT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET</b>		<b>-67</b>	<b>385</b>
Reprise de provisions pour dépréciations de l'actif financier		49	183
<b>TOTAL AUTRES PRODUITS FINANCIERS</b>		<b>49</b>	<b>183</b>
Charges de désactualisation			
Dotations aux provisions pour dépréciations de l'actif financier		9	5
<b>TOTAL AUTRES CHARGES FINANCIERES</b>		<b>9</b>	<b>5</b>
<b>TOTAL AUTRES PRODUITS ET CHARGES FINANCIERES</b>		<b>41</b>	<b>178</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>		<b>-26</b>	<b>563</b>

### 5.7 Charge d'impôt sur les bénéfices

Décomposition de la charge d'impôt	31/12/2017	31/12/2016
Charge d'impôt courant	13 465	9 377
Impôt différé	84	(670)
<b>CHARGE D'IMPOT TOTALE</b>	<b>13 549</b>	<b>8 707</b>

Le taux d'impôt différé, retenu pour la période, est de 34,43 % (taux de droit commun). Il est également tenu compte des futurs taux de 28%, 26,5% et 25% pour les impôts qui sont différés à des périodes concernées par ces nouveaux taux. Les taux ainsi retenus sont respectivement de 28,92%, 27,37% et 25,83%.

### RATIONALISATION DU TAUX D'IMPOT

	31/12/2017	31/12/2016
<b>Résultat net part du groupe</b>	<b>28 611</b>	<b>14 966</b>
Retraitements		
Impôt sur les résultats	13 549	8 707
Résultat mis en équivalence	169	132
Participations ne donnant pas le contrôle	407	565
<b>Résultat net avant impôt sur les résultats et participations ne donnant pas le contrôle</b>	<b>42 737</b>	<b>24 371</b>
<b>Taux d'imposition légale en France</b>	<b>33,33%</b>	<b>33,33%</b>
Effets des décalages permanents	-0,87%	-1,13%
Contribution sociale	0,42%	0,13%
Contribution LDF 2012		0,00%
Contribution additionnelle 3% dividendes	0,27%	1,45%
Plus values à un taux différent		0,00%
Avoirs fiscaux et crédits d'impôts	-0,04%	-0,07%
Impact 34,43 > Taux futurs	0,82%	1,27%
Autres différences nettes	-2,22%	0,74%
<b>Taux d'imposition réel</b>	<b>31,71%</b>	<b>35,72%</b>

### 5.8 Résultat par action

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

## NOTE 6 AUTRES INFORMATIONS

### 6.1 Engagements hors bilan

Engagements donnés	Paiements dus par période			Total
	A -1 an	De 1 à 5 ans	A + 5 ans	
Cautions et garanties	17	71	30	118
Autres engagements	300	150		450
<b>TOTAL</b>	<b>317</b>	<b>221</b>	<b>30</b>	<b>568</b>

Engagements reçus	Paiements dus par période			Total
	A -1 an	De 1 à 5 ans	A + 5 ans	
Cautions et garanties	49 011			49 011
Autres engagements	300	150		450
<b>TOTAL</b>	<b>49 311</b>	<b>150</b>	<b>0</b>	<b>49 461</b>

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

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

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

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

### 6.2 Effectifs du groupe

	31/12/2017	31/12/2016
Cadres	275	187
VRP	520	486
Employés - ouvriers	1 085	896
<b>EFFECTIF MOYEN</b>	<b>1 880</b>	<b>1 569</b>
Hommes	1 242	1 001
Femmes	638	568

### 6.3 Gestion du risque financier

#### Risque de taux

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

#### Risque de change

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

#### Risque de liquidité

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

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

#### Risque de crédit et de contrepartie

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

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

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

#### 6.4 Informations sur les parties liées

##### Rémunérations des principaux dirigeants

La rémunération versée aux deux cadres dirigeants (deux mandataires sociaux) sur l'exercice 2017 s'élève à 356 K€ et se décompose comme suit :

(K€)	2017	2016
Rémunération fixe	329	323
Rémunération variable	27	25
Avantages en nature	NEANT	NEANT
Jetons de présence	NEANT	2
<b>Total</b>	<b>356</b>	<b>349</b>

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

##### Transactions avec les autres parties liées

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

#### 6.5 Evènements postérieurs à l'arrêté

Aucun événement significatif postérieur à l'arrêté n'est intervenu.

#### 6.6 Honoraires des commissaires aux comptes

(K€)	KPMG AUDIT				Deloitte / In Extenso				Autres				
	Montant (HT)		%		Montant (HT)		%		Montant (HT)		%		
	N	N-1	N	N-1	N	N-1	N	N-1	N	N-1	N	N-1	
<b>Audit</b>													
- Commissariat aux comptes, certification, examens des comptes individuels et consolidés													
- Emetteur	76	48	25%	22%	76	48	29%	21%					
- Filiales intégrées globalt.	196	175	63%	78%	176	176	68%	78%	55	34	100%	100%	
- Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes													
- Emetteur *	38	1	12%	0%	8	1	3%	0%					
- Filiales intégrées globalement			0%	0%			0%	0%					
	<i>Sous-total</i>	<i>310</i>	<i>224</i>	<i>100%</i>	<i>100%</i>	<i>261</i>	<i>225</i>	<i>100%</i>	<i>100%</i>	<i>55</i>	<i>34</i>	<i>100%</i>	<i>50%</i>
<b>Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement</b>													
- Juridique, fiscal, social													
- Autres													
	<i>Sous-total</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0</i>	<i>35</i>	<i>50%</i>	<i>0%</i>
<b>TOTAL</b>	<b>310</b>	<b>224</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>261</b>	<b>225</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>55</b>	<b>70</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	

\* Mission correspondant à l'audit d'acquisition du groupe ADC.

## NOTE 7 SECTEURS OPERATIONNELS

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

Le Groupe exerce principalement une activité de construction et s'est diversifié depuis quelques années sur les secteurs de la rénovation et de l'aménagement foncier. Il exerce son activité exclusivement en France.

Le Groupe utilise un reporting interne permettant de mesurer les performances du Groupe. Ce reporting s'appuie sur les filiales du Groupe regroupées en secteurs d'activités précédemment cités (en distinguant la rénovation BtoB et BtoC). Les méthodes comptables et d'évaluation retenues pour l'élaboration du reporting financier interne sont identiques à celles utilisées pour l'établissement des comptes consolidés. Les indicateurs présentés sont réconciliés aux comptes consolidés.

Les indicateurs par secteur d'activité pour l'exercice 2017 sont détaillés ci-après :

(K€)	Construction	Aménagement	Rénovation BtoC	Rénovation BtoB	TOTAL 31/12/17
Chiffre d'affaires	663 208	7 147	46 549	47 686	<b>764 590</b>
Résultat net	25 608	894	903	1 614	<b>29 019</b>
Total actif	318 632	5 554	20 052	34 095	<b>378 333</b>
Trésorerie nette	50 363	-1 119	5 700	-16 345	<b>38 600</b>

Les indicateurs par secteur d'activité pour l'exercice 2016 sont détaillés ci-après :

(K€)	Construction	Aménagement	Rénovation BtoC	Rénovation BtoB	TOTAL 31/12/16
Chiffre d'affaires	570 694	3 308	41 242		<b>615 243</b>
Résultat net	14 428	472	632		<b>15 532</b>
Total actif	282 687	4 985	15 385		<b>303 056</b>
Trésorerie nette	46 735	-597	5 008		<b>51 145</b>

Le secteur « Construction » intègre également l'activité de Promotion immobilière.

### Réconciliation avec les comptes consolidés

(K€)	Chiffre d'affaires	Intra-groupe inter secteur	Chiffre d'affaires consolidé	Résultat net	Résultat net consolidé	Total Actif	Good-will	Intra-groupe inter secteur	Total Actif consolidé	Trésorerie nette	Intra-groupe inter secteur	Trésor. nette consolidée
31/12/2017	764,6	-0,2	<b>764,4</b>	29,0	<b>29,0</b>	378,3	103,9	-0,9	<b>481,3</b>	38,6	0,9	<b>39,5</b>
31/12/2016	615,2	-0,1	<b>615,2</b>	15,5	<b>15,5</b>	303,1	67,1	-1,0	<b>369,1</b>	51,1	1,0	<b>52,1</b>

### 3.2. Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés pour l'exercice clos le 31 décembre 2017

Exercice clos le 31 décembre 2017

A l'Assemblée Générale de la société Maisons France Confort,

#### Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société Maisons France Confort relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, 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, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au comité d'audit.

#### Fondement de l'opinion

##### *Référentiel d'audit*

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie "Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés" du présent rapport.

##### *Indépendance*

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1er janvier 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n°537/2014 ou par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

#### Justification des appréciations - Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R. 823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes consolidés pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes consolidés pris isolément.

#### Evaluation des goodwill

##### *Risque identifié*

Dans le cadre de son développement, le Groupe a réalisé des opérations de croissance externe qui ont généré des goodwill, dont le total inscrit à l'actif du bilan consolidé s'élève à 103 852 K€ au 31 décembre 2017, soit 21 % de l'actif du bilan consolidé.

Ces goodwill correspondent à la différence entre le coût d'acquisition et la part d'intérêt du Groupe dans la juste valeur des actifs, passifs et passifs éventuels identifiables acquis, comme indiqué dans la note 2.2.8. de l'annexe des comptes consolidés.

La direction s'assure lors de chaque clôture ou dès lors qu'il existe un indice de perte de valeur que la valeur comptable de ces goodwill n'est pas supérieure à leur valeur recouvrable. Toute évolution défavorable des rendements attendus des activités auxquelles des goodwill ont été affectés, est de nature à affecter de manière sensible la valeur recouvrable et à nécessiter la constatation d'une dépréciation.

Les modalités du test de dépréciation mis en œuvre par le Groupe sont décrites en note 2.2.12 et le détail des hypothèses retenues est présenté en note 4.2.

La détermination de la valeur recouvrable des goodwill repose sur le jugement de la direction, s'agissant notamment du taux de croissance retenu pour les projections de flux de trésorerie et du taux d'actualisation qui leur est appliqué. Nous avons par conséquent considéré l'évaluation des goodwill comme un point clé de l'audit.

##### *Réponse apportée lors de notre audit*

Nous avons apprécié la conformité de la méthodologie appliquée par la société aux normes comptables en vigueur.

Nous avons également examiné les modalités de mise en œuvre de ces tests de perte de valeur et avons notamment orienté nos travaux sur les goodwill les plus significatifs reconnus par le Groupe.

Nous avons apprécié le caractère raisonnable des principales estimations, notamment les prévisions des flux de trésorerie, le taux de croissance et le taux d'actualisation retenus qui, pour ce dernier, a fait l'objet d'une revue critique par nos experts. Nous avons également analysé la cohérence des prévisions avec les performances passées, les perspectives du marché et les dernières estimations de la direction telles qu'elles ont été présentées au conseil d'administration dans le cadre des processus budgétaires. Par ailleurs, nous avons revu les modalités de calcul de l'analyse de sensibilité, présentée en note 4.2.

Enfin, nous avons également apprécié le caractère approprié des informations fournies dans l'annexe aux comptes consolidés.

#### Acquisition du Groupe « L'Atelier des Compagnons »

##### *Risque identifié*

Comme indiqué dans la note 1.1 de l'annexe, la société Maisons France Confort (MFC) a procédé, le 8 mars 2017, à une prise de participation majoritaire (51 %) dans le Groupe L'Atelier des Compagnons (ADC). Cette prise de participation s'est accompagnée de la signature d'une promesse d'achat par MFC (« dette de put ») des 49 % restants par tranches successives de 12,25 % s'étalant sur 4 ans, de 2018 à 2021. Cette opération se traduit par la comptabilisation d'un goodwill de 36 750 K€ au 31 décembre 2017 et d'une dette de différé de paiement.

La première consolidation du Groupe L'Atelier des Compagnons est considérée comme un point clé de l'audit eu égard au montant de cette acquisition et parce que la direction est amenée à exercer son jugement pour identifier les actifs, passifs et passifs éventuels acquis et évaluer leur juste valeur ainsi que celle du put.

##### *Réponse apportée lors de notre audit*

Nos travaux ont notamment consisté à :

- Examiner la documentation juridique relative à cette acquisition ;
- Apprécier la conformité de la méthode de consolidation retenue avec les normes en vigueur ;
- Analyser la méthodologie retenue pour identifier les actifs, passifs et passifs éventuels acquis ;
- Apprécier le caractère approprié des hypothèses et des modalités retenues pour l'évaluation des actifs, passifs et passifs éventuels acquis au regard des critères prévus par les normes comptables applicables ;
- Revoir les hypothèses opérationnelles retenues par la direction de MFC, pour déterminer la juste valeur de la dette de différé de paiement au titre des modalités prévues dans les termes de l'acquisition ;
- Apprécier le caractère approprié des informations financières fournies dans l'annexe relatives à cette acquisition.

#### Reconnaissance du chiffre d'affaires et des coûts - Contrats de construction en cours

##### *Risque identifié*

Comme indiqué dans la note 2.2.16 de l'annexe, le Groupe exerce une part significative de son activité au travers de contrats de construction de maisons individuelles pour lesquels le chiffre d'affaires et la marge sont comptabilisés en fonction du degré d'avancement des chantiers. Le pourcentage d'avancement est déterminé pour chaque chantier en rapportant le montant des coûts réels engagés à la date de clôture au montant total des coûts budgétés du chantier.

Le montant du chiffre d'affaires, à comptabiliser sur l'exercice, dépend de la capacité du Groupe à estimer de manière fiable l'avancement du chiffre d'affaires et les coûts totaux budgétés des chantiers.

Les coûts totaux budgétés sont périodiquement mis à jour. Les équipes s'appuient sur leur expérience et sur un système de prévision budgétaire qu'elles jugent suffisamment robuste pour assurer la fiabilité de l'estimation des coûts totaux budgétés.

Par conséquent, nous avons considéré la comptabilisation du chiffre d'affaires et des coûts sur les constructions de maisons individuelles en cours, à la date de clôture, comme un point clé de l'audit.

##### *Réponse apportée lors de notre audit*

- Nous avons revu les processus relatifs aux prévisions de chiffre d'affaires et de suivi des coûts.
- Nous avons pris connaissance du contrôle interne relatif à la comptabilisation des contrats de construction en chantier en cours et testé la mise en œuvre et l'efficacité des contrôles pertinents pour l'audit.
- Nous avons sélectionné des contrats spécifiques et, pour chaque chantier sélectionné, nous avons rapproché le produit de la vente avec le contrat de construction.

- Nous avons apprécié le caractère raisonnable du degré d'avancement des chantiers et avons mis en place des procédures pour corroborer le degré d'avancement retenu pour la comptabilisation du chiffre d'affaires en examinant notamment la cohérence de l'avancement avec :
  - Les appels de fonds encaissés ;
  - Les coûts facturés directement imputables aux chantiers.
- S'agissant de l'estimation des coûts, sur la base de notre expérience acquise au cours des exercices précédents, nous avons mesuré le degré de fiabilité du processus d'estimation et de suivi des coûts, en nous assurant que les coûts à terminaison des chantiers réceptionnés ne présentaient pas de différence notable avec les coûts budgétés.

Enfin, nous avons également apprécié le caractère approprié des informations fournies dans l'annexe aux comptes consolidés.

#### Vérification des informations relatives au groupe données dans le rapport de gestion

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par la loi des informations relatives au Groupe, données dans le rapport de gestion du conseil d'administration.

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

#### Informations résultant d'autres obligations légales et réglementaires

##### *Désignation des commissaires aux comptes*

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société Maisons France Confort par l'Assemblée Générale du 13 juillet 1999 pour le cabinet KPMG et le cabinet Deloitte & Associés.

Au 31 décembre 2017, les cabinets KPMG et Deloitte & Associés étaient dans la 19ème année de leur mission sans interruption dont 18 années depuis que les titres de la société ont été admis aux négociations sur un marché réglementé.

#### Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes consolidés

Il appartient à la direction d'établir des comptes consolidés présentant une image fidèle conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au comité d'audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le conseil d'administration.

#### Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés

##### *Objectif et démarche d'audit*

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes consolidés. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L. 823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une

**Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés pour l'exercice clos le 31 décembre 2017**

- anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
  - il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes consolidés ;
  - il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
  - il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;
  - concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

***Rapport au comité d'audit***

Nous remettons un rapport au comité d'audit qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Le cas échéant, nous portons également à sa connaissance les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au comité d'audit, figurent les risques d'anomalies significatives que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit. Ces points sont décrits dans le présent rapport.

Nous fournissons également au comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n°537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L. 822-10 à L. 822-14 du code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Paris La Défense et Saint-Herblain, le 27 avril 2018

KPMG Audit IS

Deloitte & Associés

Christian de BRIANSON  
Associé

Béatrice de BLAUWE  
Associée

Alexis LEVASSEUR  
Associé

## 4. ETATS FINANCIERS INDIVIDUELS AU 31 DECEMBRE 2017

### 4.1. Comptes individuels

#### BILAN ACTIF

(en K€)	Annexe	Exercice N, clos le : 31/12/2017		31/12/2016	
		Brut	Amort. Provision s	Net	Net
Capital souscrit non appelé	(I)				
<b>Immobilisations incorporelles</b>	1	5 862	857	5 005	1 754
Frais d'établissement					
Frais de recherche de développement					
Concessions, brevet et droits similaires		1 022	808	214	297
Fonds commercial (1)		1 482	49	1 434	1 457
Autres immobilisations incorporelles		3 357		3 357	
Avances et acomptes					
<b>Immobilisations corporelles</b>	1	25 623	11 038	14 585	12 818
Terrains		2 893	94	2 798	2 798
Constructions		11 508	3 720	7 788	7 735
Install. techniques, matériel et outillage industriel		312	279	33	18
Autres immobilisations corporelles		10 132	6 946	3 186	1 931
Immobilisations en cours		779		779	336
Avances et acomptes					
<b>Immobilisations financières</b>	1	159 401	8 946	150 455	145 493
Participations (méthode de mise en équivalence)					
Autres participations		135 043	8 946	126 098	120 980
Créances rattachées à des participations		22 183		22 183	22 395
Autres titres immobilisés					
Prêts					
Autres immobilisations financières		2 175		2 175	2 118
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>	(II)	190 886	20 841	170 045	160 064
<b>Stocks en cours</b>		881	169	711	821
Matières premières, approvisionnements		463	96	367	248
En-cours de production de biens		108	27	81	
En-cours de production de services	2				
Produits intermédiaires et finis		310	46	264	573
Marchandises					
<b>Avances et acomptes versés sur commandes</b>		792		792	600
<b>Créances</b>		240 359	2 650	237 709	189 920
Clients et comptes rattachés (3)		198 421	2 047	196 374	154 632
Autres créances (3)	3	41 938	603	41 335	35 288
Capital souscrit et appelé, non versé					
<b>Divers</b>		35 134		35 134	29 459
V.M.P. (dont actions propres...)	4	8 376		8 376	12 170
Disponibilités		26 757		26 757	17 288
<b>ACTIF CIRCULANT</b>	(III)	277 165	2 819	274 346	220 799
Charges constatées d'avance	(IV)	5	404		404
Charges à répartir sur plusieurs exercices	(V)				500
Primes de remboursement d'obligations	(VI)				
Ecart de conversion actif	(VII)				
<b>TOTAL DE L'ACTIF (I à VII)</b>		468 455	23 660	444 795	381 364

## BILAN PASSIF

(en K€)	Annexe	31/12/2017	31/12/2016
Capital social ou individuel (1) (Dont versé : 1 250)		1 250	1 250
Primes d'émission, de fusion, d'apport,...		6 752	6 752
Ecart de réévaluation (2)			
Réserve légale		125	125
Réserves statutaires ou contractuelles			
Réserves réglementées (3)			
Autres réserves		121 000	116 000
Report à nouveau		1 095	1 273
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)</b>		<b>19 767</b>	<b>11 669</b>
Subventions d'investissement			
Provisions réglementées		201	283
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	(I)	<b>6</b>	<b>150 189</b>
Produit des émissions de titres participatifs			
Avances conditionnées			
<b>AUTRES FONDS PROPRES</b>	(II)		
Provisions pour risques		4 480	4 049
Provisions pour charges		150	137
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>	(III)	<b>7</b>	<b>4 630</b>
Emprunts obligataires convertibles			
Autres emprunts obligataires			
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (5)		25 175	24 441
Emprunts et dettes financières divers		5 353	4 856
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		139 829	115 260
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		65 073	50 730
Dettes fiscales et sociales		51 505	41 241
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		2 329	3 076
Autres dettes		475	222
Produits constatés d'avance (4)		236	
<b>DETTES (4)</b>	(IV)	<b>8</b>	<b>289 976</b>
Ecart de conversion passif	(V)		
<b>TOTAL DU PASSIF (I à V)</b>		<b>444 795</b>	<b>381 364</b>

### RENOVIS

- (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
- (5) Dont concours bancaires courants, soldes créditeurs de banques et CCP

**COMPTE DE RESULTAT**

(en K€)	Annexe	31/12/2017	31/12/2016
<b>Nombre de mois de la période</b>		<b>12</b>	<b>12</b>
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	(I)	<b>320 631</b>	<b>266 123</b>
Ventes de marchandises			
Production vendue biens		315 287	261 249
Production vendue services		3 260	2 550
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES NET</b>		<b>318 548</b>	<b>263 799</b>
Production stockée		-295	10
Production immobilisée		235	94
Subventions d'exploitation		10	
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges (9)		2 127	2 217
Autres produits (1) (11)		7	2
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>	(II)	<b>306 260</b>	<b>260 619</b>
Achat de marchandises (y compris de douane)			
Variation de stocks (marchandises)			
Achat de matières premières et autres approvisionnements (y compris droit douane)		65 637	55 668
Variation de stocks (matières premières et approvisionnements)		-133	-96
Autres achats et charges externes (3) (6bis)		192 738	161 400
Impôts, taxes et versements assimilés		2 599	2 300
Salaires et traitements		27 203	24 427
Charges sociales (10)		14 391	13 489
Dotations aux amortissements sur immobilisations		1 418	1 349
Dotations aux provisions sur immobilisations		8	
Dotations aux provisions sur actif circulant		743	509
Dotations aux provisions pour risques et charges		1 630	1 544
Autres charges (12)		27	28
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)</b>		<b>14 371</b>	<b>5 504</b>
Bénéfice attribué ou perte transférée	(III)		
Perte supportée ou bénéfice transféré	(IV)		
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>	(V)	<b>9</b>	<b>12 190</b>
Produits financiers de participations (5)		10 816	7 858
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (5)			
Autres intérêts et produits assimilés (5)		1 373	1 356
Reprises sur provisions et transferts de charges			
Déficiences positives de change			
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			
<b>CHARGES FINANCIERES</b>	(VI)	<b>10</b>	<b>1 703</b>
Dotations financières aux amortissements et provisions		327	608
Intérêts et charges assimilées (6)		1 376	435
Déficiences négatives de change			
Charges nettes sur cession de valeurs mobilières de placement			
<b>RESULTAT FINANCIER (V-VI)</b>		<b>10 487</b>	<b>8 171</b>
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPÔT (I-II+III-IV+V-VI)</b>		<b>24 857</b>	<b>13 675</b>

## COMpte DE RESULTAT DE L'EXERCICE (Suite)

<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	(VII)	11	125	119
Produits exceptionnels sur opérations de gestion			4	
Produits exceptionnels sur opérations en capital			9	4
Reprises sur provisions et transferts de charges			112	114
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	(VIII)	12	501	517
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion			433	371
Charges exceptionnelles sur opération en capital			26	48
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions			41	98
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)</b>			-376	-399
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise	(IX)		1 239	137
Impôts sur les bénéfices	(X)	13	3 476	1 470
<b>TOTAL DES PRODUITS (I+III+V+VII)</b>			333 819	275 456
<b>TOTAL DES CHARGES (II+IV+VI+VIII+IX+X)</b>			314 052	263 787
<b>BENEFICE OU PERTE (total des produits - total des charges)</b>			19 767	11 669

RENOVIS

- |        |   |        |       |
|--------|---|--------|-------|
| (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                            | 10 909 | 8 060 |
| (6)    | Dont intérêts concernant les entreprises liées                            | 80     | 73    |
| (6bis) | Dont dons faits aux organismes d'intérêt général (art. 238 bis du C.G.I.) | 9      | 2     |
| (9)    | Dont transfert des charges  | 398    | 573   |
| (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 :  |        |       |

## 4.2. Annexe des comptes individuels

### FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

#### Un exercice 2017 marqué par une forte hausse de la production

Le chiffre d'affaires de l'exercice 2017 de MAISONS FRANCE CONFORT S.A. s'établit à 318,5 M€ en hausse de 20,8%.

Cette forte croissance de la production résulte des bonnes performances commerciales enregistrées progressivement depuis le début de l'année 2016.

Cette progression du chiffre d'affaires permet d'atteindre un bon niveau de rentabilité, le résultat d'exploitation progressant de 5 504 K€ à 14 371 K€. Le résultat courant avant impôt s'inscrit quant à lui à 24 857 K€ contre 13 675 K€ sur l'exercice précédent. Il en ressort un résultat net de 19 767 K€ contre 11 669 K€ l'an passé.

#### Prise de participation dans Le Groupe L'Atelier des Compagnons

Le 8 mars 2017, la société Maisons France Confort S.A. a procédé à une prise de participation majoritaire (51%) dans le Groupe L'Atelier des Compagnons, avec un accord sur les modalités d'évolution progressive de cette participation. Créé en 1985, le Groupe L'Atelier des Compagnons réunit L'Atelier des Compagnons et Espace Euro Services ainsi que la société ADC Groupe. Il intervient principalement sur le segment de la rénovation BtoB en région Ile de France. Cette participation est consolidée à compter du 8 mars 2017.

La prise de participation à hauteur de 51% du sous-groupe L'Atelier des Compagnons s'est accompagnée de la signature d'une promesse d'achat par MFC – put – (et d'une promesse de vente pour les minoritaires) des 49% restants par tranches successives de 12,25% s'étalant sur 4 ans de 2018 à 2021.

#### Fusions des filiales Logis du Marais Poitevin et Rénovert avec Maisons France Confort SA

Au cours de l'exercice, les sociétés Logis du Marais Poitevin et Rénovert SAS ont été fusionnées avec leur société mère Maisons France Confort SA. Les impacts de ces fusions sur les comptes sont présentés dans les notes en annexe des présents comptes annuels. La réalisation de ces fusions a eu pour conséquence la comptabilisation d'un actif incorporel de 3 357 K€.

### PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES

MAISONS FRANCE CONFORT S.A. est une entreprise dont l'activité consiste principalement en la construction de maisons individuelles. Le siège social de la Société est situé 2, route d'Ancinnes - 61000 ALENCON.

#### Généralités sur les règles comptables

Les comptes annuels sont établis en conformité aux règles comptables définies dans le règlement ANC 2016-07 du 4 novembre 2016 modifiant le règlement ANC 2014-03.

Les principes comptables fondamentaux ont été appliqués correctement :

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

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

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

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

## NOTES SUR LE BILAN ET LE COMPTE DE RESULTAT

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

### Note 1 – Immobilisations

#### Mouvements des immobilisations brutes

(K€)	Valeurs brutes début d'exercice	Mouvements de l'exercice			Valeurs brutes fin d'exercice
		Fusions	Acquisi-tions	Cessions Virements	
Frais d'établissement, de recherche et de développement.					
Autres postes d'immobilisations incorporelles	2 407	3 492	36	73	5 862
<b>Immobilisations incorporelles</b>	<b>2 407</b>	<b>3 492</b>	<b>36</b>	<b>73</b>	<b>5 862</b>
Terrains	2 893				2 893
Constructions	11 171		351	14	11 508
Installations techniques, matériel et outillage industriel	280	58	28	53	312
Autres immobilisations corporelles					
. instal, agencements, aménagements divers	5 019	361	1 320	124	6 576
. matériel de transport	16	45	0	27	34
. matériel de bureau	2 600	150	874	102	3 522
Immobilisations en cours	336		1 017	574	779
<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>22 315</b>	<b>615</b>	<b>3 589</b>	<b>895</b>	<b>25 623</b>
Participations évaluées par mise en équivalence					
Autres participations	129 599	753	9 151	4 458	135 044
Autres titres immobilisés		0			
Créances rattachées à des participations	22 395			212	22 183
Prêts et autres immobilisations financières	2 118	12	201	156	2 175
<b>Immobilisations financières</b>	<b>154 111</b>	<b>765</b>	<b>9 352</b>	<b>4 827</b>	<b>159 401</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>178 833</b>	<b>4 871</b>	<b>12 978</b>	<b>5 795</b>	<b>190 887</b>

#### Mouvements des amortissements

(K€)	Amort. début d'exercice	Mouvements de l'exercice			Amort. fin d'exercice
		Fusions	Dota-tions	Diminu-tions	
Frais d'établissement, de recherche et de développement.					
Autres postes d'immobilisations incorporelles	612	129	122	55	808
<b>Immobilisations incorporelles</b>	<b>612</b>	<b>129</b>	<b>122</b>	<b>55</b>	<b>808</b>
Terrains	94				94
Constructions	3 436		298	14	3 720
Installations techniques, matériel et outillage industriel	262	56	13	53	279
Autres immobilisations corporelles					
. instal, agencements, aménagements divers	3 737	325	558	116	4 503
. matériel de transport	14	27	5	21	25
. matériel de bureau	1 953	140	422	97	2 418
<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>9 497</b>	<b>548</b>	<b>1 295</b>	<b>302</b>	<b>11 038</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>10 109</b>	<b>677</b>	<b>1 418</b>	<b>357</b>	<b>11 847</b>

**Immobilisations incorporelles**

Au 31 décembre 2017, 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
Benoist Construction	1991	2	Moisselles	11
JFR	1993	8	Perpignan	10
New Art	1993	18	Trouville	11
Balency	1994	53	Montélimar	20
Demeures Jacques Jullien	1999	15	Caen Performances	120
Maisons de Manon	2004	1 000	Mayenne	20
Bruno Petit	2006	75	Vernon	50
<b>TOTAL FONDS DE COMMERCE / MARQUES</b>		<b>1 179</b>	<b>Compiègne</b>	<b>5</b>
			<b>Château Arnoux</b>	<b>2</b>
			<b>Alençon</b>	<b>30</b>
			<b>TOTAL DROITS AU BAIL</b>	<b>302</b>

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

Les marques New Art, JFR et Demeures Jacques Jullien ne sont plus utilisées. Elles sont dépréciées en totalité pour un montant de 40 K€. Le fonds de commerce FC Normandie n'est plus exploité, Il est déprécié à 100% pour un montant de 8 K€.

**Mode et durée d'amortissement des immobilisations corporelles**

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

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

**Immobilisations financières**

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

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

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

Ce calcul a été réalisé sur la base de projections de flux de trésorerie sur une période de cinq ans issues des plans et budgets approuvés par le management en tenant compte, pour les 18 premiers mois, du carnet de commandes existant à fin décembre 2017.

La valeur terminale est calculée à partir des données de l'année 5 actualisée à l'infini. Le taux d'actualisation retenu a été de 8,8 %.

Des analyses de sensibilité du calcul aux hypothèses clés (taux d'actualisation, taux de croissance) prises individuellement ou en utilisant des scénarios de variations combinées du taux d'actualisation et du taux de croissance (hypothèses basées sur une diminution du taux de croissance allant jusqu'à 1 point et d'une hausse du taux d'actualisation jusqu'à 1 point), incluant des changements raisonnables possibles de ces dernières, ont été réalisées au 31 décembre 2017. Outre Foncière Résidences, ces analyses de sensibilité ont fait apparaître des scénarios probables dans lesquels la valeur d'utilité de ces participations deviendrait inférieure à leur valeur comptable, nécessitant alors une dépréciation de ceux-ci :

(K€)	Dépréciation nécessaire
Diminution du taux de croissance de 1 point	207
Augmentation du taux d'actualisation de 1 point	399
Combinaison des deux scénarios	696

Les acquisitions de titres réalisées prévoient systématiquement une garantie de passif (aucune garantie de passif activée à ce jour).

Hormis les sociétés Atelier des Compagnons, Camif Habitat, Partout et Ytem, ces acquisitions ont été réalisées à prix ferme et définitif.

Concernant Camif Habitat, un premier complément de prix a été versé en 2016 et un solde pourra être versé en 2021 dans le cas où les conditions de ce complément de prix se réaliseraient.

Concernant Atelier des Compagnons, la promesse d'achat consentie auprès des minoritaires (telle que décrite au paragraphe « faits caractéristiques de l'exercice » est évaluée à 16,2 M€ et figure en engagement hors bilan.

Enfin, une dotation pour dépréciation des titres de la société Foncière Résidences d'un montant total de 327 K€ a été comptabilisée pour tenir compte de la quote-part de situation nette grecée par un résultat 2017 déficitaire. La dépréciation totale des titres de cette société s'élève à 8 946 K€.

#### Détail des filiales et participations

(K€)	Capital	Capitaux propres autres que capital et résultat	Quote-part de capital détenue	Valeur brute comptable des titres détenus	Valeur nette comptable des titres détenus	Prêts et avances consentis non remboursés	Cautions et avais fournis	CA HT du dernier exercice	Résultat du dernier exercice	Dividendes encaissés au cours de l'exercice
<b>Filiales détenues à plus de 50%</b>										
AZUR ET CONSTRUCTIONS	120	2 154	100,00	3 800	3 800	218		9 843	536	302
CONSTRUCTION IDEALE DEMEURE	500	2 161	100,00	3 735	3 735	1		13 141	909	476
FONCIERE RESIDENCES	9 000	-8 619	100,00	8 999	54	6 674		6 674	-327	0
GHPA	371	825	100,00	1 616	1 616	0		9 952	368	93
MAISONS Berval	600	1 255	100,00	2 528	2 528	62		10 707	521	480
MAISONS DE L'AVENIR	600	1 815	99,97	3 659	3 659	0		8 742	513	154
MAISONS DE LA COTE ATLANTIQUE	500	3 701	100,00	15 274	15 274	0		36 963	2 360	1 418
MAISONS HORIZON	50	2 163	100,00	2 475	2 475	0		21 999	1 532	703
MAISONS MARCEL MILLOT	40	1 971	100,00	3 909	3 909	100		8 952	528	147
MJB	180	2 670	100,00	4 100	4 100	0		6 039	348	319
MJB18	300	492	100,00	300	300	0		3 473	243	201
MOREL CONSTRUCTIONS	67	-289	100,00	4 692	4 692	288		4 266	57	0
OC RESIDENCES	600	4 006	100,00	3 812	3 812	0		30 290	2 542	1 546
PCA MAISONS	550	1 780	100,00	7 294	7 294	0		10 232	615	784
CTMI	120	545	100,00	1 551	1 551	480		14 208	152	160
MAISONS EVOLUTION	664	-642	100,00	2 196	2 196	0		9 570	410	0
LES BASTIDES	40	980	100,00	2 000	2 000	0		5 012	382	272
MAISONS JAMBERT	302	1 597	100,00	5 002	5 002	0	118	8 960	38	0
MAISONS LES NATURELLES	376	1 153	100,00	3 490	3 490	0		9 085	63	106
MAISONS DE STEPHANIE	400	1 811	100,00	6 584	6 584	0		6 703	157	269
BATISOFT AQUITAINE	50	193	100,00	52	52	0		8 378	522	410
MAISONS DE L'AVENIR 35	38	556	100,00	414	414	5		6 774	367	45
MAISONS DE L'AVENIR 44	38	453	100,00	373	373	1		6 349	199	152
MAISONS DE L'AVENIR 56	38	-169	100,00	324	324	1		3 470	47	0
MAISONS CHARENTE ATLANTIQUE	100	364	100,00	285	285	0		8 625	541	214
MCA24	100	-1 223	100,00	282	282	0		7 622	251	0
MCA40	100	321	100,00	144	144	0		13 823	809	451
MODERNIUM	1	-20	51,00	0	0	539		0	-22	0
MELUSINE	0	0	51,00	0	0	250		0	0	0
EXTRACO CREATION	150	5 380	100,00	10 046	10 046	0		30 839	1 008	554
BERMAX CONSTRUCTION	1 000	1 206	100,00	3 834	3 834	0		14 436	425	108
MAINE CONSTRUCTION	38	-275	100,00	2 686	2 686	993		8 838	-159	0
MAISONS PARTOUT	229	1 267	100,00	3 517	3 517	100		11 529	667	613
CAMIF HABITAT	1 500	618	100,00	8 546	8 546	792		31 737	579	547
ADC INVEST	18 750	0	51,00	9 562	9 562	90		0	19	0
YTEM AMENAGEMENT	80	740	60,00	1 837	1 837	0		5 474	639	106
CMP	10	547	100,00	3 972	3 972	0		4 367	652	0
CLEMENT CONSTRUCTIONS	50	963	100,00	973	973	0		3 398	85	162
MAISONS OPEN CHARENTES	50	-142	100,00	50	50	136		747	32	0
MFC Services	30	12	100,00	30	30	12		107	2	6
PYM INVEST	396	54	33,33	692	692	0		400	23	0
SCI Saint Martin	2	0	100,00	396	396	0		36	14	0
GMFC	1	36	100,00	1	1	0		2 879	233	0
<b>TOTAL</b>	<b>38 131</b>	<b>32 410</b>		<b>135 030</b>	<b>126 085</b>	<b>10 742</b>	<b>118</b>	<b>404 639</b>	<b>18 879</b>	<b>10 799</b>
<b>Participations détenues entre 10 et 50%</b>										
LE CARRE DES VIGNES	1	-3	50,00	1	1	2 521		0	0	0
GEPHIMO	50	437	49,80	6	6	476		218	16	0
MS PROMOTION	10	277	50,00	5	5	0		0	0	0
INNOVIO	10	-104	50,00	0	0	979		0	0	0
LES JARDINS D'AURELIEN	1	-495	50,00	0	0	1 422		0	0	0
VENCE AZUR	1	-138	50,00	0	0	1 434		0	0	0
CLOS CECILE	1	-95	50,00	1	1	2 742		0	0	0
LA GARONNETTE	3	-48	33,33	1	1	282		946	59	0
<b>TOTAL</b>	<b>77</b>	<b>-168</b>		<b>13</b>	<b>13</b>	<b>9 856</b>	<b>0</b>	<b>1 164</b>	<b>74</b>	<b>0</b>

## Eléments concernant les entreprises liées et les participations

(K€)	Montant concernant les entreprises avec lesquelles la société a un lien de participation	
	Liées	
Avances et acomptes sur immobilisations		
Participations	126 085	13
Créances rattachées à des participations	10 742	9 856
Prêts		
Avances et acomptes versés sur commandes (actif circulant)		
Créances clients et comptes rattachés	429	0
Autres créances		
Capital souscrit appelé non versé		
	<b>Total actif</b>	<b>137 256</b>
		<b>9 869</b>
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédits		
Emprunts et dettes financières divers	4 900	
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	497	
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	2 329	
Autres dettes		
	<b>Total passif</b>	<b>7 726</b>
Produits de participation	10 799	
Autres produits financiers	1 139	
	<b>Total produits</b>	<b>11 939</b>
Charges financières	688	
	<b>Total charges</b>	<b>688</b>

Il n'est pas présenté de liste détaillée des transactions significatives effectuées par la Société avec des parties liées car celles-ci sont conclues à des conditions normales de marché.

Les actions propres détenues par Maisons France Confort S.A. sont comptabilisées au 31/12/2017 dans le poste "Autres immobilisations financières" dont voici le détail :

## Actions propres détenues par la société MAISONS FRANCE CONFORT

Détail du nombre d'actions propres figurant à l'actif au 31/12/2017	Nombre de titres	Valeur à l'actif (K€)
Actions propres - souscrites lors de l'introduction en Bourse de la société	28 563	133
Contrat de liquidité - Titres	1 190	71
Programme de rachat d'actions - Titres	60 000	1 462
<b>TOTAL</b>	<b>89 753</b>	<b>1 666</b>

Détail des mouvements sur l'exercice 2017	Achats (nb titres)	Ventes (nb titres)
Actions propres - souscrites lors de l'introduction en Bourse de la société		
Contrat de liquidité - Titres	38 486	38 385
Programme de rachat d'actions - Titres		
<b>TOTAL</b>	<b>38 486</b>	<b>38 385</b>

## Note 2 - Stocks

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

Les stocks sont constitués notamment de terrains.

Les mouvements de provisions constatés se détaillent comme suit :

(K€)	31/12/2016	Fusions	Dotations	Reprises	31/12/2017
Dépréciation stocks de produits finis	40	71	70	12	169
<b>TOTAL DEPRECIATION STOCKS</b>	<b>6</b>	<b>71</b>	<b>70</b>	<b>12</b>	<b>169</b>

### Note 3 - Créesances

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 « Créesances 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

Le montant du chiffre d'affaires, dépend de la capacité de l'entité à estimer de manière fiable l'avancement du chiffre d'affaires et les coûts totaux budgétés des chantiers. Les équipes s'appuient sur leur expérience et sur un système de prévision budgétaire qu'ils jugent suffisamment robuste pour assurer la fiabilité de l'estimation des coûts totaux budgétés.

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 31/12/2017 :

(K€)	31/12/2017
Créesances sur clients facturés	9 799
Factures à établir	379
Créesances sur travaux non facturables	188 243
<b>POSTE CLIENTS (BRUT)</b>	<b>198 421</b>
Provisions pour dépréciation des comptes clients	2 047
<b>POSTE CLIENTS (NET)</b>	<b>196 374</b>

Les avances et acomptes reçus concernant les chantiers en cours s'élèvent à 139 829 K€ soit un poste clients sur travaux non facturables net d'acomptes de 50 502 K€.

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

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

(K€)	31/12/2016	Fusions	Dotations	Reprises	31/12/2017
Dépréciation des comptes clients	1 710	130	672	464	2 047
Dépréciation des autres comptes de tiers	602		1		603
<b>TOTAL DEPRECIATION COMPTES DE TIERS</b>	<b>2 311</b>	<b>130</b>	<b>673</b>	<b>464</b>	<b>2 650</b>

## Echéance des créances

Etat des créances	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'un an
Créances rattachées à des participations	22 183	22 183	
Prêts			
Autres immobilisations financières	2 175	2 175	
Clients douteux ou litigieux			
Autres créances clients	198 421	198 421	
Personnel et comptes rattachés	2 180	2 180	
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	25	25	
Impôts sur les bénéfices	1 045	1 045	
Taxe sur la valeur ajoutée	31 592	31 592	
Autres impôts, taxes et versements assimilés			
Divers			
Groupe et associés			
Débiteurs divers	7 096	7 096	
Charges constatées d'avance	404	404	
<b>Totaux</b>	<b>265 120</b>	<b>265 120</b>	

## Note 4 - Trésorerie

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

La décomposition de ce poste au 31/12/2017 se détaille comme suit :

(K€)	31/12/2017
SICAV monétaires / Certificats de dépôt	8 372
Autres valeurs mobilières	4
<b>TOTAL VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENTS</b>	<b>8 376</b>

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

## Note 5 - Comptes de régularisation actif

Désignation (K€)	Exploitation	Financier	Exceptionnel
CCA d'exploitation	404		
<b>Total</b>	<b>404</b>		

## Note 6 - Capitaux propres

## Composition du capital social

Désignation	Nombre	Valeur unitaire	Total (K€)
Au début de l'exercice	6 937 593	0,18	1 250
Emises dans l'exercice			
Remboursées dans l'exercice			
<b>A la fin de l'exercice</b>	<b>6 937 593</b>	<b>0,18</b>	<b>1 250</b>

Augmentation de capital par incorporation de réserves  
Réduction de capital par prélèvement sur les réserves

Tableau de variation des capitaux propres

(K€)	Capital	Primes et réserves	Ecart de conv. rééval.	Prov. règlement. Sub. invest.	Report à nouveau	Résultat	Total Capitaux Propres
<b>Solde au 31 décembre 2016</b>	1 250	122 877	-	284	1 273	11 669	<b>137 352</b>
Dividendes ou intérêts aux parts sociales versés au titre de 2016					-6 848		-6 848
Variation de capital							-
Variation des primes et réserves							-
Affectation du résultat social 2016		5 000			6 669	-11 669	0
Report à nouveau débiteur							-
Résultat de l'exercice 2017						19 767	19 767
Autres variations				-82			-82
<b>Solde au 31 décembre 2017</b>	<b>1 250</b>	<b>127 877</b>	<b>-</b>	<b>201</b>	<b>1 095</b>	<b>19 767</b>	<b>150 189</b>

#### Note 7 – Provisions pour risques et charges

L'évolution du poste se décompose comme suit :

(K€)	Solde 31/12/2016	Fusions	Dota-tions	Reprises utilisées	Reprises non utilis.	Solde 31/12/2017
Provisions pour litiges, contentieux	2 617	32	878	412	367	2 748
Provisions pour S.A.V.	1 433	47	711	458		1 732
Provisions pr pensions et oblig. simil.	137		13			150
<b>TOTAL</b>	<b>4 187</b>	<b>79</b>	<b>1 601</b>	<b>870</b>	<b>367</b>	<b>4 630</b>

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

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

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

#### Les provisions pour litiges

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

#### Les provisions dites de « Service Après Vente »

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

#### Les provisions des Médailles d'honneur du travail

Ces provisions sont destinées à couvrir les coûts relatifs aux gratifications versées lors de la remise des médailles d'honneur du travail pour les salariés en faisant la demande. Au 31/12/2017, le passif relatif à ces gratifications s'élève à 150 K€.

#### Précisions complémentaires sur les provisions pour risques

La société ne comptabilise pas de provision :

#### Pour garantie (décennale et trentenaire)

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

Les contrats multirisques souscrits prévoient :

- la garantie responsabilité décennale telle que définie par les articles 1792 et 1792.2 du Code Civil pour les travaux de bâtiment que la société réalise, soit en qualité de locateur d'ouvrage, soit en qualité de sous-traitant,

- la garantie responsabilité civile que la société peut encourir en raison des préjudices causés à autrui avant ou après la réception des travaux ou encore suite à une erreur d'implantation de l'ouvrage qu'elle réalise en qualité de locateur d'ouvrage,
- les garanties, avant réception des travaux, d'effondrement des ouvrages, attentats, tempête, catastrophes naturelles.

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

#### Pour pertes à terminaison

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

#### Pour défaut de sous-traitants

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

#### Note 8 - Dettes

##### Echéance des dettes

Etat des dettes (K€)	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'un an 5 ans au plus	A plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles (1)				
Autres emprunts obligataires (1)				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (1)	38	38		
	25 137	8 459	16 143	535
Emprunts et dettes financières divers (1)	379	379		
Fournisseurs et comptes rattachés	65 073	65 073		
Personnel et comptes rattachés	6 026	5 965		61
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	3 839	3 839		
Impôts sur les bénéfices				
Taxe sur la valeur ajoutée	40 079	40 079		
Obligations cautionnées				
Autres impôts, taxes et assimilés	1 561	1 561		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	2 329		2 329	
Groupe et associés (2)	4 974	4 974		
Autres dettes	140 304	140 304		
Dette représentative de titres empruntés				
Produits constatés d'avance	236	236		
<b>Totaux</b>	<b>289 976</b>	<b>270 907</b>	<b>18 533</b>	<b>535</b>
(1) Emprunts souscrits en cours d'exercice	13 300			
(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice	12 573			
			(2) Montant des divers emprunts et dettes contractés auprès des associés physiques	

#### Note 9 - Comptes de régularisation passif

Désignation (K€)	Exploitation	Financier	Exceptionnel
PCA d'exploitation	236		
<b>Total</b>	<b>236</b>		

#### Note 10 – Produits financiers

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

(K€)	31/12/2017
Dividendes	10 816
Produits financiers groupe	1 139
Produits de placements	5
Escomptes obtenus	229
Reprise de provisions	
<b>TOTAL</b>	<b>12 190</b>

### Note 11 – Charges financières

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

(K€)	31/12/2017
Intérêts sur emprunts	252
Intérêts sur participation	20
Rémunération comptes courants Groupe	80
Agios bancaires	8
Dotation dépréciation actifs financiers	327
Charges financières groupe	1 016
<b>TOTAL</b>	<b>1 703</b>

### Note 12 – Produits exceptionnels

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

(K€)	31/12/2017
Produits sur cession éléments actif	9
Produits exceptionnels divers	4
Amortissements dérogatoires	112
<b>TOTAL</b>	<b>125</b>

### Note 13 – Charges exceptionnelles

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

(K€)	31/12/2017
VNC éléments actif cédés	26
Pénalités sur marchés	232
Dotations aux amortissements	3
Amortissements dérogatoires	30
Dotations aux provisions	8
Indemnités diverses versées	201
<b>TOTAL</b>	<b>501</b>

### Note 14 – Impôt sur les bénéfices

Ventilation de l'impôt sur les bénéfices

(K€)	Résultat avant impôt	Impôt correspondant	Imputation du crédit d'impôt	Résultat après impôt
Résultat courant	24 857	3 605		21 252
Résultat exceptionnel et participation des salariés aux fruits de l'expansion	-1 615	-129		-1 485
<b>Résultat comptable</b>	<b>23 242</b>	<b>3 476</b>	<b>0</b>	<b>19 767</b>

## Accroissement ou allègement de la charge fiscale future

(K€)	Base	Taux	Montant
<i>Allègements futurs</i>			
Frais d'acquisition sur titres	262	28,92%	76
Participation des salariés	1 239	28,92%	358
Organic	451	28,92%	130
<b>Total allègements futurs</b>	<b>1 952</b>	<b>28,92%</b>	<b>565</b>
<i>Accroissements futurs</i>			
Néant			
<b>Total accroissements futurs</b>		<b>28,92%</b>	
<b>Allègement net futur</b>	<b>1 952</b>	<b>28,92%</b>	<b>565</b>

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

Il a été comptabilisé dans le poste Impôt sur les bénéfices un montant de 1 215 K€ au titre du CICE pour l'exercice 2017.

Ce CICE a permis en 2017 de réaliser un certain nombre de dépenses permettant d'améliorer la compétitivité de l'entreprise. En particulier, la société a réalisé des investissements corporels à hauteur de 3,6 million d'euros, notamment pour compléter ou renouveler ses pavillons d'exposition, véritables vitrines du savoir-faire de la société. Par ailleurs, Maisons France Confort poursuit ses investissements dans le développement et le déploiement dans tous ses bureaux d'étude d'un nouveau logiciel de conception assistée par ordinateur ainsi qu'au perfectionnement constant de son parc informatique.

## Note 15 – Autres informations

## Rémunération des dirigeants

La rémunération versée aux 2 mandataires sociaux sur l'exercice 2017 s'élève à 356 K€ et se décompose comme suit :

Rémunération	:	356 K€
Avantages en nature	:	NEANT
Jetons de présence	:	NEANT

## Détail des charges à payer

Etat des charges à payer	Montant brut (K€)
Intérêts courus sur financements	49
Fournisseurs, fact. non parvenues	24 332
Clients, avoirs à établir	178
Salariés, charges à payer	3 847
Org. sociaux, charges à payer	1 073
Etat, charges à payer	1 532
<b>Total des charges à payer</b>	<b>31 012</b>

## Détail des produits à recevoir

Etat des produits à recevoir	Montant brut (K€)
Intérêts à recevoir	85
Clients, factures à établir	188 622
Fournisseurs, avoirs à recevoir	3 848
Salariés, produits à recevoir	16
Org. Sociaux, produits à recevoir	25
Divers produits à recevoir	17
<b>Total des produits à recevoir</b>	<b>192 613</b>

#### Engagements donnés

Désignation	Engagement (K€)
Garantie sur emprunt société Jambert S.A.S.	118
Garanties données pour respect d'engagements	450
Promesse d'achat titres Atelier des Compagnons	16 181
<b>Total</b>	<b>16 749</b>

#### Engagements reçus

Désignation	Engagement (K€)
Garantie de paiement des sous-traitants	22 754
Garanties reçues pour respect d'engagements	450
Retour à meilleure fortune Abandon Filiale ME	815
<b>Total</b>	<b>24 019</b>

**Engagements de soutien financier des filiales :** Maine Construction, Maisons Evolution, Morel Constructions, MCA24 et Maisons de l'Avenir Morbihan.

#### Engagements en matière de retraites

La société Maisons France Confort externalise la gestion de ses indemnités de départ en retraite auprès d'une compagnie d'assurance. Les engagements ont néanmoins fait l'objet d'une évaluation au 31/12/2017 selon la méthode rétrospective des unités de crédit projetées avec salaire de fin de carrière (conforme à la norme IAS 19) dont les caractéristiques sont les suivantes :

Taux d'augmentation annuel des salaires : 1,5%

Table de mortalité utilisée : INSEE 2010

Taux d'actualisation retenu : 1,75 %

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

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

Taux de charges patronales retenues : 46 % (Employés / Cadres) - 30 % (VRP)

Le calcul de l'engagement au 31/12/2017 s'élève à 1 075 K€uros. L'évaluation des fonds versés à un organisme externe s'élève au 31/12/2017 à 339 K€uros.

#### Engagements sur les constructions en cours et les maisons vendues

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

#### 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 Maisons France Confort S.A. s'élève à 4 897 K€. L'impôt comptabilisé dans nos comptes s'élève à 4 897 K€.

#### Liste des filiales intégrées fiscalement

SOCIETE	SIRET
Maisons France Confort	095 720 314 00012
Maine Construction	315 906 495 00017

#### Effectifs

Catégorie	Effectifs au 31/12/2017
Ouvriers - ETAM	432
VRP	195
Cadre	69
<b>Total</b>	<b>696</b>

#### Identité de la société mère consolidant les comptes de la société

MAISONS FRANCE CONFORT : 2, route d'Ancinnes - 61000 ALENCON  
MFC PROU INVESTISSEMENTS : 4, route d'Ancinnes - 61000 ALENCON

#### Evénements postérieurs à l'arrêté

Aucun événement significatif postérieur à l'arrêté n'est intervenu.

### 4.3. Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes individuels pour l'exercice clos le 31 décembre 2017

Exercice clos le 31 décembre 2017

A l'Assemblée Générale de la société Maisons France Confort,

#### Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société Maisons France Confort S.A.S. relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au comité d'audit.

#### Fondement de l'opinion

##### *Référentiel d'audit*

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie "Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels" du présent rapport.

##### *Indépendance*

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n°537/2014 ou par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

##### **Justification des appréciations - Points clés de l'audit**

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R. 823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

##### Evaluation des titres de participation

##### *Risque identifié*

Au 31 décembre 2017, les titres de participation sont inscrits au bilan pour une valeur nette de 126 098 K€, soit 28 % du total actif. Ils sont comptabilisés à leur date d'entrée au coût d'acquisition hors frais accessoires.

A chaque fin d'exercice, la société compare la valeur comptable de ses titres de participation avec leur valeur d'utilité.

Lorsque la valeur d'utilité des titres est inférieure à leur valeur nette comptable, une provision pour dépréciation est constituée du montant de la différence. Comme indiqué dans la note 1 de l'annexe, la valeur d'utilité est déterminée sur la base d'une actualisation des flux de trésorerie futurs majorée de la position de trésorerie nette à la date de clôture.

La détermination de la valeur d'utilité des titres de participation repose sur le jugement de la direction, s'agissant notamment du taux de croissance retenu pour les projections de flux de trésorerie et du taux d'actualisation qui leur est appliqué. Nous avons par conséquent considéré l'évaluation des titres de participation comme un point clé de l'audit.

##### *Réponse apportée lors de notre audit*

- Nous avons apprécié la conformité de la méthodologie appliquée par la société aux normes comptables en vigueur.
- Nous avons également examiné les modalités de mise en œuvre de ces tests de perte de valeur et avons principalement orienté nos travaux sur les titres de participation les plus significatifs.

- Nous avons apprécié le caractère raisonnable des principales estimations, notamment les prévisions des flux de trésorerie, le taux de croissance et le taux d'actualisation retenus qui, pour ce dernier, ont fait l'objet d'une revue critique par nos experts. Nous avons également analysé la cohérence de ces prévisions avec les performances passées, les perspectives du marché et les dernières estimations de la direction telles qu'elles ont été présentées au conseil d'administration dans le cadre des processus budgétaires. Par ailleurs, nous avons revu les modalités de calcul de l'analyse de sensibilité, présentée en note 1.

Enfin, nous avons également vérifié le caractère approprié des informations fournies dans l'annexe aux comptes annuels.

#### Reconnaissance du chiffre d'affaires et des coûts - Contrats de construction en cours

##### *Risque identifié*

Comme indiqué dans la note 3 de l'annexe, la société exerce son activité au travers de contrats de construction de maisons individuelles pour lesquels le chiffre d'affaires est comptabilisé en fonction du degré d'avancement des chantiers. Le pourcentage d'avancement est déterminé pour chaque chantier en rapportant le montant des coûts réels engagés à la date de clôture au montant total des coûts budgétés du chantier.

Le montant du chiffre d'affaires, à comptabiliser sur l'exercice, dépend de la capacité de la société à estimer de manière fiable l'avancement du chiffre d'affaires et les coûts totaux budgétés des chantiers.

Les coûts totaux budgétés sont périodiquement mis à jour. Les équipes s'appuient sur leur expérience et sur un système de prévision budgétaire qu'elles jugent suffisamment robuste pour assurer la fiabilité de l'estimation des coûts totaux budgétés.

Par conséquent, nous avons considéré la comptabilisation du chiffre d'affaires et des coûts sur les constructions de maisons individuelles en cours, à la date de clôture, comme un point clé de l'audit.

##### *Réponse apportée lors de notre audit*

- Nous avons revu les processus relatifs aux prévisions de chiffre d'affaires et de suivi des coûts.
- Nous avons pris connaissance du contrôle interne relatif à la comptabilisation des contrats de constructions en chantier en cours et testé la mise en œuvre et l'efficacité des contrôles pertinents pour l'audit.
- Nous avons sélectionné des contrats spécifiques et, pour chaque chantier sélectionné, nous avons rapproché le produit de la vente avec le contrat de construction.
- Nous avons apprécié le caractère raisonnable du degré d'avancement des chantiers et avons mis en place des procédures pour corroborer le degré d'avancement retenu pour la comptabilisation du chiffre d'affaires en examinant notamment la cohérence de l'avancement avec :
  - o Les appels de fonds encaissés ;
  - o Les coûts facturés directement imputables aux chantiers.
- S'agissant de l'estimation des coûts, sur la base de notre expérience acquise au cours des exercices précédents, nous avons mesuré le degré de fiabilité du processus d'estimation et de suivi des coûts, en nous assurant que les coûts à terminaison des chantiers réceptionnés ne présentaient pas de différence notable avec les coûts budgétés.

Enfin, nous avons également apprécié le caractère approprié des informations fournies dans l'annexe aux comptes annuels.

#### **Vérification du rapport de gestion et des autres documents adressés aux actionnaires**

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

#### *Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels*

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 autres documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

#### *Rapport sur le gouvernement d'entreprise*

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles L.225-37-3 et L.225-37-4 du code de commerce.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L.225-37-3 du code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des sociétés contrôlant votre société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

***Autres informations***

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

**Informations résultant d'autres obligations légales et réglementaires*****Désignation des commissaires aux comptes***

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société Maisons France Confort par l'Assemblée Générale du 13 juillet 1999 pour le cabinet KPMG et le cabinet Deloitte & Associés.

Au 31 décembre 2017, les cabinets KPMG et Deloitte & Associés étaient dans la 19ème année de leur mission sans interruption dont 18 années depuis que les titres de la société ont été admis aux négociations sur un marché réglementé.

**Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels**

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au comité d'audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le conseil d'administration.

**Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels*****Objectif et démarche d'audit***

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L. 823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

*Rapport au comité d'audit*

Nous remettons un rapport au comité d'audit qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Le cas échéant, nous portons également à sa connaissance les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au comité d'audit figurent les risques d'anomalies significatives que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit. Ces points sont décrits dans le présent rapport.

Nous fournissons également au comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L. 822-10 à L. 822-14 du code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Les commissaires aux comptes

Paris La Défense, le 27 avril 2018

Saint-Herblain, le 27 avril 2018

KPMG Audit IS

Deloitte & Associés

Christian de BRIANSON  
Associé

Béatrice de BLAUWE  
Associée

Alexis LEVASSEUR  
Associé

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

NATURE DES INDICATIONS	EXERCICE 2013	EXERCICE 2014	EXERCICE 2015	EXERCICE 2016	EXERCICE 2017
<b>I - Capital en fin d'exercice</b>					
Capital social	1 250 000	1 250 000	1 250 000	1 250 000	1 250 000
Nombre des actions ordinaires existantes	6 937 593	6 937 593	6 937 593	6 937 593	6 937 593
Nombre des actions à dividende prioritaire (sans droit de vote) existantes					
Nombre maximal d'actions futures à créer :					
. Par conversion d'obligations					
. Par exercice de droits de souscription					
<b>II - Opérations et résultats de l'exercice</b>					
Chiffre d'affaires hors taxes	236 968 088	236 117 113	233 582 218	263 799 171	318 547 650
Résultat avant impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	21 953 850	13 661 840	12 091 154	15 627 252	26 806 668
Impôts sur les bénéfices	707 556	216 939	-391 197	1 470 474	3 475 693
Participation des salariés due au titre de l'exercice	-	-	-	136 811	1 239 125
Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	17 711 596	11 246 245	10 340 571	11 669 433	19 766 756
Résultat distribué	6 937 593	4 509 435	4 440 060	6 937 593	11 793 908
<b>III - Résultats par action</b>					
Résultat après impôts, participation des salariés mais avant dotations aux amortissements et provisions	3,06 €	1,94 €	1,80 €	2,04 €	3,36 €
Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	2,55 €	1,62 €	1,49 €	1,68 €	2,85 €
Dividende attribué à chaque action (a)	1,00 €	0,65 €	0,64 €	1,00 €	1,70 €
<b>IV - Personnel</b>					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	639	632	640	666	696
Montant de la masse salariale de l'exercice	22 416 954	22 509 501	22 744 130	24 427 180	27 202 708
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, œuvres sociales, etc.)	12 874 811	12 887 566	13 320 771	14 013 534	14 391 087

## 6. ELEMENTS COMPLEMENTAIRES

### 6.1. Informations sur les délais de paiement

Conformément à l'article L.441.6.1 du Code de commerce et son décret d'application n°2015-1553 du 27 novembre 2015, le tableau suivant présente les factures reçues et émises dont le terme est échu à la clôture. Les factures dont l'échéance est exactement celle de la date de clôture sont exclues du tableau.

(en milliers)	Article D.441 I.-1 <sup>o</sup> : factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					Article D.441 I.-2 <sup>o</sup> : factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu				
	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
<b>(A) Tranches de retard de paiement</b>										
Nombre de factures concernées					40					1
Montant total des factures concernées HT	320	336	198	4 715	5 569	2 380	523	357	6 471	9 730
Pourcentage du montant total des achats HT de l'exercice	0,12%	0,13%	0,08%	1,82%	2,16%					
Pourcentage du chiffre d'affaires HT de l'exercice						0,75%	0,16%	0,11%	2,03%	3,05%
<b>(B) Factures excluses du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées</b>										
Nombre des factures excluses										
Montant total des factures excluses										
<b>(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuels ou délai légal -art. L441-6 ou L443-1 du code de commerce</b>										
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement				45 jours fin de mois				45 jours fin de mois		

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

### 6.2. Charges non déductibles fiscalement (CGI 39-4)

En 2017, la société a réalisé 50 222 euros de dépenses visées à l'article 39.4 du Code général des impôts.

### 6.3. Politique de distribution des dividendes

À l'occasion de la communication sur les résultats annuels 2017, la Société a indiqué qu'elle entendait proposer à l'Assemblée générale devant approuver les comptes de l'exercice 2017 le versement d'un dividende de 1,70 € par action en juin 2018 (contre 1,00 € payé en 2017).

Le dividende versé en 2018 représente environ 40% du bénéfice consolidé net 2017.

La date de détachement du dividende sur le marché Euronext Paris est le 5 juin 2018. La date de mise en paiement du dividende est le 7 juin 2018.

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

Au titre de l'exercice	Dividendes versés	
	Total*	Net par action
2012	7 284 472,65 €	1,05 €
2013	6 937 593,00 €	1,00 €
2014	4 509 435,45 €	0,65 €
2015	4 440 059,52 €	0,64 €
2016	6 937 593,00 €	1,00 €

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



# RESPONSABILITE SOCIETALE DE L'ENTREPRISE

4

- |  |     |
|--|-----|
| 1. RAPPORT RSE   | 134 |
| 2. RAPPORT DE L'ORGANISME TIERS INDEPENDANT SUR LES<br>INFORMATIONS SOCIALES, ENVIRONNEMENTALES ET SOCIETALES<br>FIGURANT DANS LE RAPPORT DE GESTION | 137 |

## 1. RAPPORT RSE

### 1.1 Un Groupe familial depuis 5 générations

Créé en 1919, le Groupe Familial dirigé par la famille Vandromme a su garder, au fil des 5 générations qui se sont succédées, les valeurs qui ont fait le succès de l'entreprise grâce à un grand respect de ses clients et un grand respect de ses collaborateurs.

Il en est de même au niveau de la gouvernance de l'entreprise qui a été bâtie autour d'une famille représentée aujourd'hui par deux générations qui a su s'entourer d'administrateurs compétents et expérimentés dont la moitié d'entre eux est indépendante.

Ces grandes valeurs se retrouvent au niveau de chacun des membres des comités stratégiques et de direction ainsi qu'au niveau des présidences des filiales et des directions régionales.

### 1.2. L'innovation : au cœur de notre démarche de développement durable

Une performance environnementale de nos maisons en constante progression

L'efficacité énergétique des maisons proposées est un axe prioritaire pour le Groupe.



**YRYS : le nouveau concept du Groupe Maisons France Confort**



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

Dans la droite ligne de sa stratégie R&D particulièrement novatrice, notamment incarnée par le Concept MFC 2020, MFC réitère, avec le Concept YRYS, son investissement en faveur d'un habitat toujours plus écologique, évolutif, connecté, alliant

bien-être et santé, prenant également en compte la notion de transport/mobilité, etc.

### 1.3. Nos clients, notre priorité

Le Groupe a notamment défini comme priorités dans son processus de commercialisation, l'usage de pratiques loyales et la fourniture de maisons qui respectent la réglementation.



**+ 15 000** Fan FACEBOOK

- Utilisation de produits normés avec fiches FDES
- RGPD : mise en place de la démarche de protection des données personnelles
- Application du contrat de construction (loi de 1990)
- Intégration de l'assurance dommage ouvrages dans tous nos contrats de constructions

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

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

- 42% de nos maisons construites dans des communes de moins de 2 000 hab / 69% moins de 5 000 hab
- Mécénat associatif : 10K€



### 1.5. Nos collaborateurs, les acteurs indispensables de notre engagement responsable

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

## Répartition et évolution de nos effectifs

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

Dénomination	MFC S.A.	Groupe
Cadres	69	275
Employés-Ouvriers	432	1 085
VRP	195	520
<b>Total</b>	<b>696</b>	<b>1 880</b>
Dont Hommes	461	1 242
Dont Femmes	235	638

En 2017, 540 salariés ont été embauchés pour un taux de turnover de 26 %. 442 personnes sont sorties au cours de l'exercice pour démissions, licenciements, départs à la retraite, etc. Les effectifs passent de 1 569 au 31/12/2016 à 1 880 au 31/12/2017 (dont 204 salariés suite à l'acquisition du Groupe ADC).

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

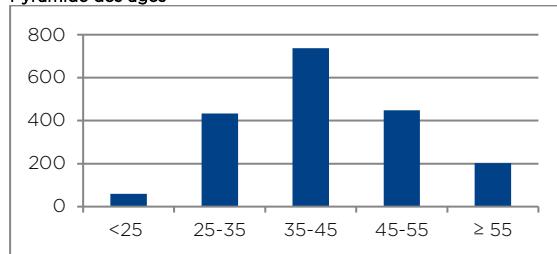
L'égalité hommes-femmes est une de nos priorités chez Maisons France Confort car l'égalité a un impact sur l'organisation de l'entreprise et permet ainsi d'accroître l'efficacité de l'entreprise. Nous comptons 638 femmes soit 34% de nos effectifs (contre 36% en 2016), dont une Présidente de filiale. Dans le but de conforter nos efforts sur cette thématique, un nouvel accord sur l'égalité hommes-femmes sera conclu avec les représentants du personnel au cours de l'année 2018.

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

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

La pyramide des âges des salariés du Groupe au 31 décembre 2017 est la suivante :

**Pyramide des âges**



Tous les salariés du Groupe sont employés en France.

La masse salariale du Groupe en 2017 est de 73 337 K€.

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

## Les conditions du dialogue social chez Maisons France Confort

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

Un accord portant sur les contrats de génération est en vigueur depuis 2013.

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

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

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

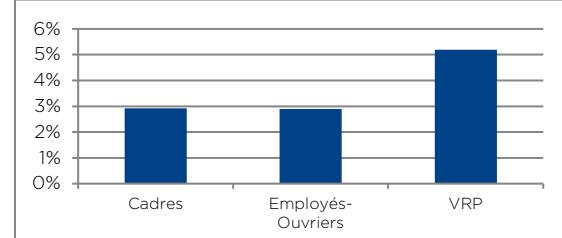
Par ailleurs, la santé et la sécurité sont des sujets récurrents dans les différents organes de dialogue social. C'est dans ce cadre qu'un responsable Groupe dédié à la sécurité a été recruté début 2014. L'objectif de la politique de santé et de sécurité a pour politique d'offrir un environnement de travail sain et sécuritaire au sein duquel ses employés, ses visiteurs et ses clients peuvent exercer leurs activités. Maisons France Confort a à cœur d'exercer ses activités d'une façon qui assure la santé et la sécurité de tous. Les employés de tous les niveaux, y compris la direction, sont responsables des initiatives de sécurité générales de l'entreprise. La participation entière et active de tous les employés, tous les jours, est essentielle à la sécurité des employés dans le lieu de travail.

La sécurité est suivie par le Groupe au travers du nombre d'accidents. En 2017, le taux de fréquence a été de 10,3 (nombre d'accidents par million d'heures travaillées) contre 7,84 en 2016 et le taux de gravité de 0,90 (nombre de jours d'arrêt par millier d'heures travaillées) contre 0,40 en 2016.

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

L'absentéisme chez Maisons France Confort SA est de 2,64%, avec des disparités selon les métiers contre 3,72% en 2016 :

**Absentéisme des collaborateurs par statut**



### Une politique de formation adaptée et orientée

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

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

Au cours de l'année 2017, ce sont 8 082 heures de formation qui ont été suivies par les équipes du Groupe.

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

(montants en K€)	2017	2016
Maisons France Confort	454	448
Filiales	456	529
<b>Total Groupe</b>	<b>910</b>	<b>977</b>

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

### Des sous-traitants indispensables à notre activité

- 100% de nos entreprises partenaires sont immatriculées en France

+ 1800 1 824 artisans participant à la réalisation de nos chantiers

PRÈS DE 300 298 fournisseurs indispensables à la construction de nos maisons

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

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

### Un ancrage local fort de nos activités

Sur l'ensemble de nos régions, nous travaillons avec plus de 2 000 sous-traitants répartis sur toute la France. Ces sous-traitants sont sélectionnés selon des critères stricts, qui intègrent notamment des critères sociaux et environnementaux ainsi qu'un critère de proximité dans le but de favoriser le développement local mais également la réactivité envers nos clients. L'ensemble des sous-traitants de Maisons France Confort sont par ailleurs sensibilisés à la Charte Constructeur Citoyen, tout comme les sous-traitants des sociétés qui ont adhéré à cette charte. C'est ainsi que, dans le cadre du développement du concept MFC 2020, tous nos sous-traitants ont signé un Code de Conduite MFC 2020 spécifique, les engageant sur une gestion du chantier respectueuse de l'environnement. Nous sommes attachés à la fidélisation de nos sous-traitants : c'est parce que nous nous connaissons bien mutuellement et que nous avons une relation de longue date que le travail est le plus qualitatif.

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

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

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

Le Groupe a initié en 2018 la mise en place de mesures de prévention contre la corruption dans le cadre de la loi Sapin II. Le Groupe a réalisé la rédaction de la cartographie des risques et des plans d'actions associés.

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

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

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

En termes d'utilisation des sols, il est à noter que, de par le principe de notre activité, les terrains n'appartiennent pas au Groupe et que nous construisons sur les sols de nos clients.

### Note méthodologique

Les informations sociales, environnementales et sociétales sont élaborées sur la base des contributions de l'ensemble des entités du Groupe.

Différents indicateurs ont été définis, en tenant compte de la spécificité des activités du Groupe, afin de mesurer de manière pertinente les principaux impacts liés à la responsabilité sociétale et environnementale.

Une analyse des risques et opportunités RSE a été réalisée afin de déterminer les priorités du Groupe en termes de responsabilité sociétale et environnementale.

### Les informations non mentionnées car non pertinentes sont les suivantes :

#### Informations sociales

- Bilan des accords signés en matière de santé et de sécurité au travail.
- Conventions fondamentales de l'OIT : Maisons France Confort appliquant le droit français, européen et international, la question du travail des enfants est totalement exclue.

#### Informations environnementales

- Moyens consacrés à la prévention des risques environnementaux et des pollutions.
- Montant des provisions et garanties pour risques en matière d'environnement.
- Mesures de prévention, de réduction et de réparation de rejets dans l'air, l'eau et le sol affectant gravement l'environnement.
- Prise en compte des nuisances sonores et de toute autre forme de pollution spécifique à notre activité.
- Actions de lutte contre le gaspillage alimentaire : de par son activité, le Groupe n'est pas concerné par la mise en place de lutte contre le gaspillage alimentaire.
- Consommation d'eau.
- Consommations de matières premières.
- Consommation d'énergie.
- Postes significatifs d'émissions de GES.
- Mesures prises pour préserver ou développer la biodiversité.

#### Informations sociétales

- Mesures prises en faveur de la santé et la sécurité des consommateurs : COV des matériaux, réglementation en place...

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

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

Exercice clos le 31 décembre 2017

Aux actionnaires,

En notre qualité de professionnel de l'expertise comptable désigné organisme tiers indépendant, accrédité par le COFRAC sous le numéro 3-1055 (dont la portée est disponible sur le site [www.cofrac.fr](http://www.cofrac.fr)), nous vous présentons notre rapport sur les informations sociales, environnementales et sociétales consolidées relatives à l'exercice clos le 31 décembre 2017, présentées dans le rapport de gestion (ci-après les « Informations RSE »), en application des dispositions de l'article L.225-102-1 du Code de commerce.

### Responsabilité de la société

Il appartient au Conseil d'Administration d'établir un rapport de gestion comprenant les Informations RSE prévues à l'article R.225-105-1 du Code de commerce, préparées conformément au référentiel interne (ci-après « le Référentiel »).

Indépendance et contrôle qualité

Notre indépendance est définie par les textes réglementaires, le code de déontologie de la profession inséré dans le décret du 30 mars 2012 relatif à l'exercice de l'activité d'expertise comptable et prend en compte les dispositions prévues à l'article L.822-11 du Code de commerce. Par ailleurs, nous avons mis en place un système de contrôle qualité qui comprend des politiques et des procédures documentées visant à assurer le respect des règles déontologiques, des normes d'exercice professionnel et des textes légaux et réglementaires applicables.

Responsabilité du professionnel de l'expertise comptable

Il nous appartient, sur la base de nos travaux :

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

Nos travaux ont mobilisé la compétence de 4 personnes entre le 19 septembre 2017 et le 25 avril 2018 pour une durée de 10 jours avec un audit sur site les 4 avril 2018 (MFC Toulouse) et 5 avril 2018 (ADC).

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

### 1. Attestation de présence des Informations RSE

#### *Nature et étendue des travaux*

Nous avons pris connaissance, sur la base d'entretiens avec les responsables des directions concernées, de l'exposé des orientations en matière de développement durable, en fonction des conséquences sociales et environnementales liées à l'activité de la société et de ses engagements sociétaux et, le cas échéant, des actions ou programmes qui en découlent.

Nous avons comparé les Informations RSE présentées dans le rapport de gestion avec la liste prévue par l'article R.225-105-1 du Code de commerce.

En cas d'absence de certaines informations consolidées, nous avons vérifié que des explications étaient fournies conformément aux dispositions de l'article R.225-105 alinéa 3 du Code de commerce.

Nous avons vérifié que les Informations RSE couvraient le périmètre consolidé, à savoir la société ainsi que ses filiales au sens de l'article L.233-1 et les sociétés qu'elle contrôle au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce avec les limites précisées dans la note méthodologique présentée au paragraphe « note méthodologique » du rapport de gestion.

*Conclusion*

**Sur la base de ces travaux et compte tenu des limites mentionnées ci-dessus, nous attestons la présence dans le rapport de gestion des Informations RSE requises.**

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

*Nature et étendue des travaux*

Nous avons mené 9 entretiens avec les personnes responsables de la préparation des Informations RSE auprès des directions en charge des processus de collecte des informations et, le cas échéant, responsables des procédures de contrôle interne et de gestion des risques, afin :

- d'apprécier le caractère approprié des processus (au niveau du Référentiel) au regard des points suivants : pertinence, exhaustivité, fiabilité, neutralité, caractère compréhensible ;
- de vérifier la mise en place d'un processus de collecte, de compilation, de traitement et de contrôle visant à l'exhaustivité et à la cohérence des Informations RSE et prendre connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration des Informations RSE.

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

En plus de contrôles de cohérence sur l'ensemble des Informations RSE, nous avons en particulier étudié :

- informations sociales : effectif total ; absentéisme ; accidents du travail, notamment leur fréquence et leur gravité ; le nombre d'heures de formation
- informations sociétales : actions engagées pour prévenir le travail au noir

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

- au niveau de l'entité consolidante, nous avons consulté les sources documentaires et mené des entretiens pour corroborer les informations qualitatives (organisation, politiques, actions), pour les informations quantitatives, nous avons vérifié les calculs ainsi que la consolidation des données et nous avons vérifié leur cohérence et leur concordance avec les autres informations figurant dans le rapport de gestion
- au niveau d'un échantillon représentatif que nous avons sélectionné en fonction des points suivants : activité, contribution aux indicateurs consolidés, implantation géographique et risques, nous avons mené des entretiens pour vérifier la correcte application des procédures et mis en œuvre des tests de détail sur la base d'échantillonnages, consistant à vérifier les calculs effectués et à rapprocher les données des pièces justificatives. L'échantillon ainsi sélectionné représente entre 38% et 100% des informations sociales.

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

Les méthodes d'échantillonnage et tailles d'échantillons ont été retenues en exerçant notre jugement professionnel. Du fait du recours à l'utilisation de techniques d'échantillonnages ainsi que des autres limites inhérentes au fonctionnement de tout système d'information et de contrôle interne, le risque de non-détection d'une anomalie significative dans les Informations RSE ne peut être totalement éliminé.

*Conclusion*

**Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas relevé d'anomalie significative de nature à remettre en cause la sincérité des Informations RSE présentées, conformément au Référentiel.**

Fait à Toulouse, le 25 avril 2018  
 L'ORGANISME TIERS INDEPENDANT  
 SAS CABINET DE SAINT FRONT

Jacques de SAINT FRONT  
 Président

# ASSEMBLEE GENERALE

5

1.	RAPPORTS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION PRÉSENTÉS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 23 MAI 2018	140
1.1.	Rapport de gestion	140
1.2.	Rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise établi en application des dispositions des articles L. 225-37 et suivants du Code de commerce	140
2.	RESOLUTIONS PROPOSEES A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 23 MAI 2018	141
1.1.	Résolutions en matière ordinaire	141
1.2.	Résolutions à caractère extraordinaire	143

## 1. RAPPORTS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION PRÉSENTÉS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 23 MAI 2018

### 1.1. Rapport de gestion

Voir table de concordance figurant au paragraphe 1 du Chapitre 7 du présent Document de Référence.

### 1.2. Rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise établi en application des dispositions des articles L. 225-37 et suivants du Code de commerce

Ce rapport figure au Chapitre 2 du Présent Document de Référence.

## 2. RESOLUTIONS PROPOSEES A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 23 MAI 2018

### 1.1. Résolutions en matière ordinaire

#### Première résolution - Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2017 - Approbation des dépenses et charges non déductibles fiscalement

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des rapports du Conseil d'Administration, du Président du Conseil et des commissaires aux comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2017, approuve, tels qu'ils ont été présentés, les comptes annuels arrêtés à cette date se soldant par un bénéfice de 19 766 755,68 euros.

L'Assemblée Générale approuve spécialement le montant global, s'élevant à 50 222 euros, des dépenses et charges visées au 4 de l'article 39 du Code Général des Impôts, ainsi que l'impôt correspondant.

#### Deuxième résolution - Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2017

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des rapports du Conseil d'Administration, du Président du Conseil et des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés au 31 décembre 2017, approuve ces comptes tels qu'ils ont été présentés se soldant par un bénéfice (part du groupe) de 28 611 159 euros.

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

L'Assemblée Générale, sur proposition du Conseil d'Administration, décide de procéder à l'affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2017 suivante :

##### Origine :

Bénéfice de l'exercice	19 766 755,68 €
Report à nouveau	1 094 509,16 €

##### Affectation :

Aux actionnaires, à titre de dividende	11 793 908,10 €
A la réserve ordinaire	8 000 000,00 €
Au report à nouveau	1 067 356,74 €

**Totaux** **20 861 264,84 €** **20 861 264,84 €**

L'Assemblée Générale constate que le dividende global brut revenant à chaque action est fixé à 1,70 euro, l'intégralité du montant ainsi distribué est éligible à la réfaction de 40 % mentionnée à l'article 158-3-2° du Code Général des Impôts.

Le détachement du coupon interviendra le 5 juin 2018.

Le paiement des dividendes sera effectué le 7 juin 2018.

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

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

Au titre de l'exercice	Revenus éligibles à la réfaction		Revenus non éligibles à la réfaction
	Dividendes	Autres revenus	
2014	4 509 435,45 € * (0,65 € par action)	Néant	Néant
2015	4 440 059,52 € * (0,64 € par action)	Néant	Néant
2016	6 937 593,00 € * (1 € par action)	Néant	Néant

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

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

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

#### Cinquième résolution - Renouvellement de Monsieur Patrick VANDROMME en qualité d'Administrateur

L'Assemblée Générale décide de renouveler Monsieur Patrick VANDROMME en qualité d'Administrateur, pour une durée de quatre années, venant à expiration à l'issue de l'Assemblée tenue dans l'année 2022 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

## ASSEMBLEE GENERALE

### Résolutions proposées à l'Assemblée Générale mixte du 23 mai 2018

#### Sixième résolution – Renouvellement de Madame Véronique DI BENEDETTO en qualité d'Administrateur

L'Assemblée Générale décide de renouveler Madame Véronique DI BENEDETTO en qualité d'administrateur, pour une durée de quatre années, venant à expiration à l'issue de l'Assemblée tenue dans l'année 2022 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

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

L'Assemblée Générale décide de fixer le montant global annuel des jetons de présence à allouer au Conseil d'Administration à 40 000 euros.

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

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

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

#### Neuvième résolution – Approbation des éléments de rémunération versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2017 à Monsieur Patrick VANDROMME, président directeur général

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport du conseil sur le gouvernement d'entreprise, approuve, conformément aux dispositions de l'article L.225-100 du Code de commerce, les éléments de rémunérations fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués à Monsieur Patrick VANDROMME en sa qualité de président directeur général au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2017, tels que décrits dans le document de déférence 2017.

#### Dixième résolution – Approbation des éléments de rémunération versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2017 à Monsieur Philippe VANDROMME, directeur général délégué

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport du conseil sur le gouvernement d'entreprise, approuve, conformément aux dispositions de l'article L.225-100 du Code de commerce, les éléments de rémunérations fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués à Monsieur Philippe VANDROMME en sa qualité de directeur général délégué au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2017, tels que décrits dans le document de déférence 2017.

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

L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration, autorise ce dernier, pour une période de dix-huit mois, conformément aux articles L. 225-209 et suivants du Code de commerce, à procéder à l'achat, en une ou plusieurs fois aux époques qu'il déterminera, d'actions de la société dans la limite de 10 % du nombre d'actions composant le capital social, le cas échéant ajusté afin de tenir compte des éventuelles opérations d'augmentation ou de réduction de capital pouvant intervenir pendant la durée du programme. Cette autorisation met fin à l'autorisation donnée au Conseil d'Administration par l'Assemblée Générale du 23 mai 2017 dans sa 15ème résolution à caractère ordinaire.

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

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

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

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

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

Le montant maximal de l'opération est ainsi fixé à 55 500 720 euros.

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

## 1.2. Résolutions à caractère extraordinaire

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

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

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

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

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

1. délègue au Conseil d'Administration, sa compétence à l'effet de décider d'augmenter le capital social, en une ou plusieurs fois, aux époques et selon les modalités qu'il déterminera, par incorporation au capital de réserves, bénéfices, primes ou autres sommes dont la capitalisation serait admise, par l'émission et l'attribution gratuite d'actions ou par l'élévation du nominal des actions ordinaires existantes, ou de la combinaison de ces deux modalités.
2. décide qu'en cas d'usage par le Conseil d'Administration de la présente délégation, conformément aux dispositions de l'article L 225-130 du Code de commerce, en cas d'augmentation de capital sous forme d'attribution gratuite d'actions, les droits formant rompus ne seront pas négociables, ni cessibles et que les titres de capital correspondants seront vendus ; les sommes provenant de la vente seront allouées aux titulaires des droits dans le délai prévu par la réglementation.
3. fixe à vingt-six mois la durée de validité de la présente délégation, décomptée à compter du jour de la présente Assemblée.
4. décide que le montant d'augmentation de capital résultant des émissions réalisées au titre de la présente résolution ne devra pas excéder le montant nominal de 312 500 euros, compte non tenu du montant nécessaire pour préserver, conformément à la loi, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant droit à des actions.

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

5. confère au Conseil d'Administration tous pouvoirs à l'effet de mettre en œuvre la présente résolution, et, généralement, de prendre toutes mesures et effectuer toutes les formalités requises pour la bonne fin de chaque augmentation de capital, en constater la réalisation et procéder à la modification corrélative des statuts.

6. prend acte que la présente délégation prive d'effet, à compter de ce jour, à hauteur, le cas échéant, de la partie non utilisée, toute délégation antérieure ayant le même objet.

**Quatorzième résolution – Délégation de compétence à donner au Conseil d'Administration pour émettre des actions ordinaires et/ou des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre, avec maintien du droit préférentiel de souscription**

L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes et conformément aux dispositions du Code de commerce et, notamment, de ses articles L 225-129-2, L 228-92 et L 225-132 et suivants :

1. délègue au Conseil d'Administration sa compétence pour procéder à l'émission, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, soit en euros, soit en monnaies étrangères ou en toute autre unité de compte établie par référence à un ensemble de monnaies,
  - d'actions ordinaires, et/ou
  - de titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance, et/ou
  - de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre,

Conformément à l'article L 228-93 du Code de commerce, les valeurs mobilières à émettre pourront donner accès à des titres de capital à émettre par la société et/ou par toute société qui possède directement ou

indirectement plus de la moitié de son capital ou dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital.

2. fixe à vingt-six mois la durée de validité de la présente délégation, décomptée à compter du jour de la présente Assemblée.
3. décide de fixer, ainsi qu'il suit, les limites des montants des émissions autorisées en cas d'usage par le Conseil d'Administration de la présente délégation de compétence :

Le montant nominal global des actions susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à 312 500 euros.

A ce plafond s'ajoutera, le cas échéant, la valeur nominale des actions ordinaires à émettre pour préserver, conformément à la loi et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles prévoyant d'autres cas d'ajustement, les droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société.

Le montant nominal des titres de créance sur la société susceptibles d'être émis en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à 312 500 euros.

Les plafonds visés ci-dessus sont indépendants de l'ensemble des plafonds prévus par les autres résolutions de la présente Assemblée.

4. En cas d'usage par le Conseil d'Administration de la présente délégation de compétence dans le cadre des émissions visées au 1. ci-dessus :
  - a. décide que la ou les émissions d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès au capital seront réservées par préférence aux actionnaires qui pourront souscrire à titre irréductible,
  - b. décide que si les souscriptions à titre irréductible, et le cas échéant à titre réductible, n'ont pas absorbé la totalité d'une émission visée au 1., le Conseil d'Administration pourra utiliser les facultés suivantes :
    - limiter le montant de l'émission au montant des souscriptions, étant précisé qu'en cas d'émission d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières dont le titre primaire est une action, le montant des souscriptions devra atteindre au moins les  $\frac{1}{2}$  de l'émission décidée pour que cette limitation soit possible,
    - répartir librement tout ou partie des titres non souscrits,
    - offrir au public tout ou partie des titres non souscrits,
5. décide que le Conseil d'Administration disposera, dans les limites fixées ci-dessus, des pouvoirs nécessaires notamment pour fixer les conditions de la ou des émissions et déterminer le prix d'émission, le cas échéant, constater la réalisation des augmentations de capital qui en résultent, procéder à la modification corrélatrice des statuts, imputer, à sa seule initiative, les frais des augmentations de capital sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation et, plus généralement, faire le nécessaire en pareille matière.
6. prend acte que la présente délégation prive d'effet toute délégation antérieure ayant le même objet.

**Quinzième résolution – Délégation de compétence à donner au Conseil d'Administration pour émettre des actions ordinaires et/ou des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre, avec suppression du droit préférentiel de souscription par offre au public**

L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes et conformément aux dispositions du Code de Commerce et notamment ses articles L. 225-129-2, L. 225-136, L. 225-148 et L. 228-92 :

- 1) délègue au Conseil d'Administration sa compétence à l'effet de procéder à l'émission, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, sur le marché français et/ou international, par une offre au public, soit en euros, soit en monnaies étrangères ou en toute autre unité de compte établie par référence à un ensemble de monnaies :
  - d'actions ordinaires, et/ou
  - de titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance, et/ou
  - de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre,

Ces titres pourront être émis à l'effet de rémunérer des titres qui seraient apportés à la société dans le cadre d'une offre publique d'échange sur titres répondant aux conditions fixées par l'article L 225-148 du Code de commerce.

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

- 2) fixe à vingt-six mois la durée de validité de la présente délégation, décomptée à compter du jour de la présente Assemblée.
- 3) Le montant nominal global des actions ordinaires susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à 312 500 euros.

A ce plafond s'ajoutera, le cas échéant, la valeur nominale des actions ordinaires à émettre pour préserver, conformément à la loi et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles prévoyant d'autres cas d'ajustement, les droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société.

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

Le montant nominal des titres de créance sur la société susceptibles d'être émis en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à 312 500 euros.

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

- 4) décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions ordinaires et aux valeurs mobilières donnant accès au capital et/ou à des titres de créance faisant l'objet de la présente résolution, en laissant toutefois au Conseil d'Administration la faculté de conférer aux actionnaires un droit de priorité, conformément à la loi.
- 5) décide que la somme revenant, ou devant revenir, à la société pour chacune des actions ordinaires émises dans le cadre de la présente délégation de compétence, après prise en compte, en cas d'émission de bons autonomes de souscription d'actions, du prix d'émission desdits bons, sera au moins égale au minimum requis par les dispositions légales et réglementaires applicables au moment où le Conseil d'Administration mettra en œuvre la délégation.
- 6) décide, en cas d'émission de titres appelés à rémunérer des titres apportés dans le cadre d'une offre publique d'échange, que le Conseil d'Administration disposera, dans les conditions fixées à l'article L 225-148 du Code de commerce et dans les limites fixées ci-dessus, des pouvoirs nécessaires pour arrêter la liste des titres apportés à l'échange, fixer les conditions d'émission, la parité d'échange ainsi que, le cas échéant, le montant de la souche en espèces à verser, et déterminer les modalités d'émission.
- 7) décide que si les souscriptions n'ont pas absorbé la totalité d'une émission visée au 1., le Conseil d'Administration pourra utiliser les facultés suivantes :
  - limiter le montant de l'émission au montant des souscriptions, étant précisé qu'en cas d'émission d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières dont le titre primaire est une action, le montant des souscriptions devra atteindre au moins les  $\frac{1}{2}$  de l'émission décidée pour que cette limitation soit possible,
  - répartir librement tout ou partie des titres non souscrits.
- 8) décide que le Conseil d'Administration disposera, dans les limites fixées ci-dessus, des pouvoirs nécessaires notamment pour fixer les conditions de la ou des émissions, le cas échéant, constater la réalisation des augmentations de capital qui en résultent, procéder à la modification corrélatrice des statuts, imputer, à sa seule initiative, les frais des augmentations de capital sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation et, plus généralement, faire le nécessaire en pareille matière.
- 9) prend acte que la présente délégation prive d'effet toute délégation antérieure ayant le même objet.

**Seizième résolution – Délégation de compétence à donner au Conseil d'Administration pour émettre des actions ordinaires et/ou des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre, avec suppression du droit préférentiel de souscription par une offre visée au II de l'article L.411-2 du Code monétaire et financier**

L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes et conformément aux dispositions du Code de Commerce et notamment ses articles L.225-129-2, L 225-136 et L. 228-92 :

- 1) délègue au Conseil d'Administration sa compétence à l'effet de procéder à l'émission, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, sur le marché français et/ou international, par une offre visée au II de l'article L.411-2 du Code monétaire et financier, soit en euros, soit en monnaies étrangères ou en toute autre unité de compte établie par référence à un ensemble de monnaies :
  - d'actions ordinaires, et/ou
  - de titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance, et/ou
  - de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre,

Conformément à l'article L 228-93 du Code de commerce, les valeurs mobilières à émettre pourront donner accès à des titres de capital à émettre par la société et/ou par toute société qui possède directement ou

**ASSEMBLEE GENERALE****Résolutions proposées à l'Assemblée Générale mixte du 23 mai 2018**

indirectement plus de la moitié de son capital ou dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital.

2) fixe à vingt six mois la durée de validité de la présente délégation, décomptée à compter du jour de la présente Assemblée.

3) le montant nominal global des actions ordinaires susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à 312 500 euros, étant précisé qu'il sera en outre limité à 20% du capital par an.

A ce plafond s'ajoutera, le cas échéant, la valeur nominale des actions ordinaires à émettre pour préserver, conformément à la loi et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles prévoyant d'autres cas d'ajustement, les droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société.

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

Le montant nominal des titres de créance sur la société susceptible d'être émis en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à 312 500 euros.

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

4) décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions ordinaires et aux valeurs mobilières donnant accès au capital et/ou à des titres de créance faisant l'objet de la présente résolution.

5) décide que la somme revenant, ou devant revenir, à la Société pour chacune des actions ordinaires émises dans le cadre de la présente délégation de compétence, après prise en compte, en cas d'émission de bons autonomes de souscription d'actions, du prix d'émission desdits bons, sera au moins égale au minimum requis par les dispositions légales et réglementaires applicables au moment où le Conseil d'Administration mettra en œuvre la délégation.

6) décide que si les souscriptions n'ont pas absorbé la totalité d'une émission visée au 1., le Conseil d'Administration pourra utiliser les facultés suivantes :

- limiter le montant de l'émission au montant des souscriptions, étant précisé qu'en cas d'émission d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières dont le titre primaire est une action, le montant des souscriptions devra atteindre au moins les  $\frac{1}{4}$  de l'émission décidée pour que cette limitation soit possible,
- répartir librement tout ou partie des titres non souscrits.

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

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

**Dix-septième résolution – Détermination des modalités de fixation du prix de souscription en cas de suppression du droit préférentiel de souscription dans la limite annuelle de 10 % du capital**

L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes et conformément aux dispositions de l'article L. 225-136-1<sup>e</sup>, alinéa 2, du Code de commerce autorise le Conseil d'Administration, qui décide une émission d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès au capital en application des quinzième et seizième résolutions à déroger, dans la limite de 10 % du capital social par an, aux conditions de fixation du prix prévues par les résolutions susvisées et à fixer le prix d'émission des titres de capital assimilables à émettre selon les modalités suivantes :

Le prix d'émission des titres de capital assimilables à émettre de manière immédiate ou différée ne pourra être inférieur, au choix du Conseil d'administration :

- soit au cours moyen pondéré de l'action de la société le jour précédent la fixation du prix de l'émission éventuellement diminué d'une décote maximale de 15%,
- soit à la moyenne de 5 cours consécutifs cotés de l'action choisis parmi les trente dernières séances de bourse précédentes la fixation du prix d'émission éventuellement diminué d'une décote maximale de 10%.

**Dix-huitième résolution – Autorisation d'augmenter le montant des émissions en cas de demandes excédentaires**

Pour chacune des émissions d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès au capital décidées en application des quatorzième et seizième résolutions, le nombre de titres à émettre pourra être augmenté dans les conditions prévues par les articles L 225-135-1 et R 225-118 du Code de commerce et dans la limite des plafonds fixés par l'Assemblée, lorsque le Conseil d'Administration constate une demande excédentaire.

**Dix-neuvième résolution – Délégation de compétence à donner au Conseil d'Administration pour augmenter le capital par émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital avec suppression de droit préférentiel de souscription au profit des adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise en application des articles L. 3332-18 et suivants du Code du travail**

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes, statuant en application des articles L. 225-129-6, L. 225-138-1 et L. 228-92 du Code de commerce et L. 3332-18 et suivants du Code du travail :

- 1) délègue sa compétence au Conseil d'Administration à l'effet, s'il le juge opportun, sur ses seules décisions, d'augmenter le capital social en une ou plusieurs fois par l'émission d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre de la Société au profit des adhérents à un ou plusieurs plans d'épargne entreprise ou de groupe établis par la Société et/ou les entreprises françaises ou étrangères qui lui sont liées dans les conditions de l'article L 225-180 du Code de commerce et de l'article L 3344-1 du Code du travail.
- 2) supprime en faveur de ces personnes le droit préférentiel de souscription aux actions qui pourront être émises en vertu de la présente délégation.
- 3) fixe à vingt-six mois à compter de la présente Assemblée la durée de validité de cette délégation.
- 4) limite le montant nominal maximum de la ou des augmentations pouvant être réalisées par utilisation de la présente délégation à 3 % du montant du capital social atteint lors de la décision du Conseil d'Administration de réalisation de cette augmentation, ce montant étant indépendant de tout autre plafond prévu en matière de délégation d'augmentation de capital. A ce montant s'ajoutera, le cas échéant, le montant supplémentaire des actions ordinaires à émettre pour préserver, conformément à la loi et aux éventuelles stipulations contractuelles applicables prévoyant d'autres cas d'ajustement, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant droit à des titres de capital de la Société ;
- 5) décide que le prix des actions à émettre, en application du 1. de la présente délégation, ne pourra être ni inférieur de plus de 20 %, ou de 30 % lorsque la durée d'indisponibilité prévue par le plan en application des articles L 3332-25 et L 3332-26 du Code du travail est supérieure ou égale à dix ans, à la moyenne des premiers cours cotés de l'action lors des 20 séances de bourse précédant la décision du Conseil d'Administration relative à l'augmentation de capital et à l'émission d'actions correspondante, ni supérieur à cette moyenne.
- 6) décide, en application des dispositions de l'article L 3332-21 du Code du travail, que le Conseil d'Administration pourra prévoir l'attribution aux bénéficiaires définis au premier paragraphe ci-dessus, à titre gratuit, d'actions à émettre ou déjà émises ou d'autres titres donnant accès au capital de la Société à émettre ou déjà émis, au titre (i) de l'abondement qui pourra être versé en application des règlements de plans d'épargne d'entreprise ou de groupe, et/ou (ii), le cas échéant, de la décote ;
- 7) prend acte que la présente délégation prive d'effet toute délégation antérieure ayant le même objet.

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

**Vingtième résolution – Administrateur(s) représentant(s) les salariés**

L'Assemblée Générale décide conformément à l'article L225-27-1 du Code de commerce d'intégrer au sein du Conseil d'Administration des administrateurs représentant les salariés qui seront désignés selon la modalité prévue au paragraphe III 2° du même article, par le Comité de groupe, le Comité central d'entreprise, le Comité d'entreprise de la société ou par le futur Comité social et économique.

**Vingt-et-unième résolution – Modification de l'article 13 des statuts**

L'assemblée générale décide, en application de l'article L 225-27-1 du Code de commerce et de la décision de la résolution qui précède d'actualiser l'article 13 des statuts qui recevra pour nouvelle rédaction :

**« ARTICLE 13 : CONSEIL D'ADMINISTRATION – COMPOSITION**

La société est administrée par un conseil d'administration composé de trois membres au moins et dix-huit au plus ; toutefois, en cas de fusion, ce nombre de dix-huit personnes pourra être dépassé dans les conditions et limites fixées par les dispositions du Code de Commerce.

Outre ses membres, le Conseil comprend deux administrateurs représentant des salariés si le nombre de membre du Conseil est supérieur à douze et un membre au moins, si le nombre de membres du Conseil est égal ou inférieur à douze.

Sauf lorsque le Code de Commerce le dispense de cette obligation, chaque administrateur est tenu d'être propriétaire d'un nombre d'actions fixé à 6. Les représentants des salariés ne seront pas soumis à l'obligation de détenir des actions de la société.

La durée des fonctions des administrateurs est de 4 années.

Les administrateurs représentant les salariés ne seront pas pris en compte pour la détermination du nombre minimal et maximal de membres du Conseil, ni pour la détermination de la représentation équilibrée des hommes

et des femmes. Les administrateurs ainsi désignés ne seront pas davantage comptés pour la détermination du nombre des administrateurs liés à la société par un contrat de travail.

Les représentants des salariés doivent être titulaires d'un contrat de travail avec la société ou l'une de ses filiales directes ou indirectes dont le siège social est fixé sur le territoire français. Ce contrat de travail doit être antérieur de deux années au moins à leur nomination et correspondre à un emploi effectif. La durée du mandat des représentants des salariés est de 4 ans. Le mandat est renouvelable.

Les représentants des salariés au conseil ne pourront être révoqués que pour faute dans l'exercice de leur mandat, par décision du Président du Tribunal de Grande Instance, rendue en la forme des référés, à la demande de la majorité des membres du Conseil (Article L225-32 du Code de commerce).

Le ou les représentants des salariés seront désignés par le Comité de groupe, le Comité central d'entreprise, le Comité d'entreprise de la société ou le Comité social et économique.

Le nombre des administrateurs ayant atteint l'âge de 80 ans ne peut dépasser le tiers des membres du conseil d'administration. Lorsque l'âge est atteint, l'Administrateur le plus âgé est réputé démissionnaire d'office.

En cas de vacance par décès ou par démission d'un ou plusieurs siège(s) d'administrateur et si, malgré ces événements, le nombre des administrateurs reste au moins égal au minimum statutaire, le Conseil d'administration pourra procéder à la nomination (à titre provisoire) d'un nouvel ou de nouveaux administrateur(s) en remplacement du ou des administrateur(s) décédé(s) ou démissionnaire(s).

Le Conseil d'administration est convoqué par le président à son initiative et, s'il n'assume pas la direction générale, sur demande du Directeur général ou encore, si le conseil ne s'est pas réuni depuis plus de deux mois, sur demande du tiers au moins des Administrateurs.

Hors ces cas où l'ordre du jour est fixé par le ou les demandeurs, celui-ci est arrêté par le Président. Les réunions doivent se tenir au siège social. Elles peuvent toutefois se tenir en tout autre lieu indiqué dans la convocation, mais du consentement de la moitié au moins des administrateurs en exercice.

Le Conseil délibère et prend ses décisions dans les conditions prévues par le Code de Commerce.

Un Administrateur ne peut pas participer à la réunion du conseil par des moyens de visioconférence.

Le conseil d'Administration détermine les orientations de l'activité de la société et veille à leur mise en œuvre. Sous réserve des pouvoirs expressément attribués aux assemblées d'actionnaires et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent. Il procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns.

Le Président ou le Directeur général de la société est tenu de communiquer à chaque Administrateur tous les documents et informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission.

Le Conseil d'administration élit parmi ses membres son président. Il détermine sa rémunération.

La limite d'âge des fonctions de président est fixée à 72 ans.

Le Président du conseil d'administration organise et dirige les travaux de celui-ci dont il rend compte à l'assemblée générale. Il veille au bon fonctionnement des organes de la société.

#### **Vingt-deuxième résolution – Pouvoirs pour les formalités**

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

L'assemblée générale donne en particulier pouvoir au Président pour constater la nomination de tout administrateur nommé par les salariés en application de l'article L225-27-1 du Code de commerce et pour accomplir toutes les formalités requises par des dispositions légales.

# INFORMATIONS CONCERNANT L'EMETTEUR

6

1. INFORMATIONS GENERALES	150
2. INFORMATIONS BOURSIERES	151
2.1. Marché du titre	151
2.2. Dividendes sur 5 ans	151
2.3. Information et relations investisseurs	152
2.4. Agenda de communication pour l'année 2018	152
3. INFORMATIONS INCLUSES PAR REFERENCE	152
4. IDENTITE DES COMMISSAIRES AUX COMPTES	153
5. RESPONSABLE DU DOCUMENT DE REFERENCE	153
6. ATTESTATION DU RESPONSABLE DU DOCUMENT DE REFERENCE	153

## 1. INFORMATIONS GENERALES

### Dénomination sociale (article 2 des statuts)

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

### Siège social

2, route d'Ancinnes – 61000 ALENCON  
Téléphone : 02 33 80 66 66

### Forme juridique

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

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

### Nationalité

Française

### Date de constitution et durée de la Société

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

La société MAISONS FRANCE CONFORT prendra fin le 1<sup>er</sup> mai 2068, sauf cas de prorogation ou de dissolution anticipée décidée par l'Assemblée Générale Extraordinaire.

### Registre du commerce et des sociétés

095 720 314 RCS ALENCON

### Code NAF

4110A

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

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

## 2. INFORMATIONS BOURSIERES

### 2.1. Marché du titre

Cotation sur le Second Marché d'Euronext depuis le 30 mai 2000. Procédure d'introduction : 16,5 €.  
Cotation de 693 759 actions dont 462 506 actions nouvelles et 231 253 actions anciennes. OPF sur 20 % du nombre d'actions mises à la disposition du marché. Placement garanti sur 80 % du nombre d'actions mises à la disposition du marché. Le 15 juillet 2005, le nominal de l'action a été divisé par 3.

	Nombre de titres échangés	Cours Extrêmes (€)		Capitaux échangés €
		Plus hauts	Plus bas	
<b>Années</b>				
2000	217 647	5,50	3,86	1 055 575
2001	525 627	5,80	3,60	2 588 222
2002	972 747	7,33	4,17	5 577 995
2003	1 150 704	11,76	4,50	9 710 222
2004	3 063 141	23,26	9,95	48 917 433
2005	2 839 369	47,25	22,40	96 734 060
2006	2 261 867	63,00	42,50	117 851 594
2007	2 615 615	69,64	42,64	158 139 228
2008	2 021 536	46,91	11,61	56 191 370
2009	1 717 440	30,00	11,41	38 267 106
2010	1 829 338	35,00	24,76	55 218 145
2011	1 891 171	39,30	16,57	52 424 262
2012	1 589 345	26,20	18,36	36 706 981
2013	893 347	29,19	21,45	22 851 053
2014	1 009 632	38,60	23,86	33 434 745
2015	887 068	42,45	28,51	32 143 579
2016	1 173 791	48,82	37,10	50 948 156
2017	1 233 555	67,44	45,80	70 994 832
<b>Mois</b>				
01 - 2017	109 778	52,20	45,80	5 254 981
02 - 2017	83 290	52,45	49,00	4 289 453
03 - 2017	127 470	56,00	49,05	6 779 860
04 - 2017	124 734	55,50	50,06	6 578 917
05 - 2017	152 008	67,44	55,40	9 583 187
06 - 2017	84 772	67,25	61,00	5 484 333
07 - 2017	66 517	66,25	60,10	4 231 250
08 - 2017	63 223	62,78	58,00	3 757 057
09 - 2017	104 386	64,50	58,07	6 316 600
10 - 2017	130 386	60,48	55,67	7 596 850
11 - 2017	114 886	61,40	54,42	6 804 304
12 - 2017	72 105	60,96	58,22	4 318 040
01 - 2018	111 750	63,90	56,90	6 791 387
02 - 2018	179 630	59,30	52,10	9 856 158
03 - 2018	111 718	56,50	50,00	5 822 581

### 2.2. Dividendes sur 5 ans

Exercice clos le	Montant net total distribué (€)	Dividende net	Avoir fiscal
31 décembre 2017	11 793 908,10 <sup>(1)</sup>	1,70	
31 décembre 2016	6 937 593,00	1,00	
31 décembre 2015	4 440 059,52	0,64	
31 décembre 2014	4 509 435,45	0,65	
31 décembre 2013	6 937 593,00	1,00	

<sup>(1)</sup> Dividende proposé à l'Assemblée Générale du 23 mai 2018

Conformément aux dispositions légales, les dividendes et acomptes sur dividendes sont prescrits dans un délai de cinq ans au profit de l'état.

## 2.3. Information et relations investisseurs

### MAISONS FRANCE CONFORT

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

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

### ACTUS

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

### DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC

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

Toute l'information réglementée est disponible sur le site : [www.groupe-mfc.com](http://www.groupe-mfc.com)

## 2.4. Agenda de communication pour l'année 2018

Evènement	Date
Chiffre d'affaires du 1 <sup>er</sup> trimestre 2018	14 mai 2018 *
Assemblée Générale Annuelle	23 mai 2018 à 10h30
Mise en paiement du dividende 2017	7 juin 2018
Chiffre d'affaires du 1 <sup>er</sup> semestre 2018	6 août 2018 *
Résultats semestriels 2018	18 septembre 2018 *
Réunion SFAF semestrielle	19 septembre 2018 à 10h00
Chiffre d'affaires du 3 <sup>ème</sup> trimestre 2018	6 novembre 2018 *
Chiffre d'affaires annuel 2018	5 février 2019 *

\* diffusion après clôture de bourse

## 3. INFORMATIONS INCLUDES PAR REFERENCE

En application de l'article 28 du Règlement (CE) n° 809/2004 de la Commission du 29 avril 2004, les informations suivantes sont incluses par référence dans le présent document de référence :

Les comptes consolidés relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2016 et le rapport des commissaires aux comptes y afférent, en pages 59 à 92 du document de référence déposé auprès de l'AMF le 28 avril 2017 sous le numéro D.17-0474.

Les comptes consolidés relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2015 et le rapport des commissaires aux comptes y afférent, en pages 59 à 92 du document de référence déposé auprès de l'AMF le 28 avril 2016 sous le numéro D.16-0433.

## 4. IDENTITE DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Titulaires	Date de début mandat en cours	Date de fin de mandat
Cabinet <b>KPMG Audit IS S.A.S.</b> représenté par M. Christian de BRIANSON et Mme Béatrice de BLAUWE Tour EQHO - 2 Avenue Gambetta - CS 60055 - 92066 Paris la Défense Cedex	23 mai 2017	Assemblée Générale Ordinaire, statuant sur les comptes clos le 31 décembre 2022
Cabinet <b>Deloitte &amp; Associés</b> représenté par M. Alexis LEVASSEUR 1 rue Benjamin Franklin - CS 20039 - 44801 Saint-Herblain Cedex	19 mai 2014	Assemblée Générale Ordinaire, statuant sur les comptes clos le 31 décembre 2019
Suppléant	Date de premier mandat	Date de fin de mandat
Cabinet <b>BEAS</b> 7-9 Villa Houssay 92 200 NEUILLY SUR SEINE	19 mai 2014	Assemblée Générale Ordinaire, statuant sur les comptes clos le 31 décembre 2019

## 5. RESPONSABLE DU DOCUMENT DE REFERENCE

Monsieur Patrick VANDROMME

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

## 6. ATTESTATION DU RESPONSABLE DU DOCUMENT DE REFERENCE

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

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport de gestion, dont les différentes rubriques sont mentionnées au point 1 du chapitre 7 du présent document de référence, présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées.

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

Fait à Alençon, le 27 avril 2018

Patrick VANDROMME  
Président du Conseil d'Administration et Directeur Général



# TABLES DE CONCORDANCE

7

1. TABLEAU DE CONCORDANCE DU RAPPORT DE GESTION	156
2. TABLEAU DE CONCORDANCE DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL	157
3. TABLEAU DE CONCORDANCE DU DOCUMENT DE REFERENCE	158

# 1. TABLEAU DE CONCORDANCE DU RAPPORT DE GESTION

Le rapport de gestion sur l'exercice 2017 rendant compte des éléments mentionnés ci-après est inclus dans le présent Document de référence. Il a été établi conformément aux nouvelles exigences réglementaires de l'ordonnance n°2017-1162 du 12 juillet 2017, complétée par le décret n°2017-1174 du 18 juillet 2017 insérant dans le rapport de gestion des informations auparavant présentées dans le Rapport du Président et substituant à ce dernier, pour la partie sur le Conseil d'administration, un Rapport sur le gouvernement d'entreprise joint au Rapport de gestion. Le Rapport sur le gouvernement d'entreprise joint au rapport de Gestion figure au Chapitre 2 du présent Document de référence.

Le rapport de gestion, auquel est joint le Rapport sur le Gouvernement d'entreprise a été arrêté par le Conseil d'administration de MAISONS FRANCE CONFORT le 21 mars 2018.

<b>Éléments requis par le Code de commerce, le Code monétaire et financier, le Code général des impôts et le Règlement général de l'AMF</b>	<b>Section</b>	<b>Numéro de page</b>
Analyse de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la Société durant l'exercice écoulé (L.225-100 et L.232-1 du Code de commerce)	§3.1.	70 à 73
Analyse de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière du Groupe durant l'exercice écoulé (L.225-100-2 et L.233-26 du Code de commerce)	§3.1.	70 à 73
Résultats des filiales et des sociétés contrôlées par branche d'activité (L.233-6 du Code de commerce)	§3.1.3	73
Évolution prévisible et perspectives d'avenir (L.232-1 et L.233-26 du Code de commerce)	§3.2.	74 à 75
Événements importants survenus après la date de la clôture de l'exercice (L.232-1 et L.233-26 du Code de commerce)	§3.3.2. (6.5)	104
Activités en matière de recherche et développement (L.232-1 et L.233-26 du Code de commerce)	§1.1.6.	30 à 32
Prises de participation ou de contrôle dans des sociétés ayant leur siège en France (L.233-6 du Code de commerce)	§3.1.3.	73
Informations relatives aux questions d'environnement et conséquences environnementales de l'activité (L.225-100, L.225-102-1 et R.225-105 du Code de commerce)	§4.	133 à 138
Informations relatives aux questions de personnel et conséquences sociales de l'activité (L.225-100, L.225-102-1 et R.225-104 du Code de commerce)	§4.	133 à 138
Description des principaux risques et incertitudes (L.225-100 et L.225-100-2 du Code de commerce)	§1.3.1.	41 à 43
Politique du Groupe en matière de gestion des risques financiers (L.225-100 et L.225-100-2 du Code de commerce)	§1.3.5.	44 à 47
Exposition du Groupe aux risques de prix, de crédit, de liquidité et de trésorerie (L.225-100 et L.225-100-2 du Code de Commerce)	§1.3.1.4.	43
Tableau récapitulatif des délégations en cours de validité accordées par l'Assemblée générale au Conseil d'administration dans le domaine des augmentations de capital et utilisation faite de ces délégations au cours de l'exercice (L.225-37-4du Code de commerce)	§2.8.4.	64
Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique (L.225-37-5 du Code de commerce)	NA	
Participation des salariés au capital social au dernier jour de l'exercice (L.225-102 du Code de commerce)	NA	
Informations sur les délais de paiement fournisseurs (L.441-6-1 du Code de commerce)	§3.6.1	131
Tableau des résultats de la Société au cours des cinq derniers exercices (R.225-102 du Code de commerce)	§3.5.	130
Identité des actionnaires détenant plus de 5 % ; autocontrôle (L.233-13 du Code de commerce)	§2.7.	62 à 63
État récapitulatif des opérations réalisées par les dirigeants sur les titres de la Société (L.621-18-2 du Code monétaire et financier et 223-26 du RG de l'AMF)	§2.5.	61
Rémunération totale et avantages de toute natures versés à chaque mandataire social (L.225-37-3 du Code de commerce)	§2.4.	59 à 61
Mandats et fonctions exercés dans toute société par chacun des mandataires sociaux durant l'exercice (L.225-37-4 du Code de commerce)	§2.1.2.	50 à 53
Informations sur les achats et ventes d'actions propres (L.225-211 du Code de commerce)	§2.8.3.	63 à 64
Montant des dividendes distribués au titre des trois derniers exercices (243 bis du CGI)	§3.6.3.	131
Modifications intervenues dans la présentation des comptes annuels (L.232-6 du Code de commerce)	§3.3.2. (2.2.2.)	82
Plan de vigilance	NA	
Rapport sur le Gouvernement d'entreprise	§2.	49 à 67

## 2. TABLEAU DE CONCORDANCE DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL

Le rapport financier annuel requis en application des articles L.451-1-1 du Code monétaire et financier et 222-3 du Règlement général de l'AMF et rendant compte des éléments mentionnés ci-après est inclus dans le présent Document de référence.

Éléments requis par les articles L.451-1-1 du Code monétaire et financier	Section	Numéro de page
Comptes consolidés (normes IFRS)	§3.3.	76
Comptes annuels (normes françaises)	§3.4.	110
Rapport de gestion	§7.1.	156
Attestation du Responsable du document	§6.6.	153
Rapport des contrôleurs légaux sur les comptes consolidés	§3.3.2.	106
Rapport des contrôleurs légaux sur les comptes annuels	§3.4.3.	126
Honoraires des contrôleurs légaux des comptes	§3.3.2.6.6.	104
Rapport sur le Gouvernement d'entreprise	§2.	49 à 67

### 3. TABLEAU DE CONCORDANCE DU DOCUMENT DE REFERENCE

	Rubrique de l'annexe 1 du Règlement 809/2004	Section	Numéro de page
<b>1</b>	<b>Personnes Responsables</b>		
1.1.	Personnes responsables	§6.5.	153
1.2.	Déclaration des personnes responsables	§6.6.	153
<b>2</b>	<b>Contrôleurs légaux des comptes</b>	§6.4.	153
<b>3</b>	<b>Informations financières sélectionnées</b>	§3.1.3.	16 & 73
<b>4</b>	<b>Facteurs de risque</b>	§1.3.1.	41 à 43
<b>5</b>	<b>Informations concernant l'émetteur</b>		
5.1.	Histoire et évolution de la Société	§1.1.2. - §3.1.3. - §6.1.	16, 25, 73, 150
5.1.1.	Raison sociale et nom commercial		1
5.1.2.	Lieu et numéro de dépôt	§6.1.	150
5.1.3.	Date de constitution et durée de vie	§6.1.	150
5.1.4.	Siège social et forme juridique	§6.1.	150
5.1.5.	Événements importants dans le développement des activités		
5.2.	Investissements	§1.1.7.	32
<b>6</b>	<b>Aperçu des activités</b>		
6.1.	Principales activités	§1.1.3.	25, 26
6.2.	Principaux marchés	§1.2.	33 à 40
6.3.	Événements exceptionnels		NA
6.4.	Degré de dépendance à l'égard de brevets, licences, contrats industriels, commerciaux, Financiers ou de nouveaux procédés de fabrication		NA
6.5.	Position concurrentielle	§1.2.2.	37
<b>7</b>	<b>Organigramme</b>		
7.1.	Description du Groupe	§1.1.1.	24
7.2.	Liste des filiales importantes	§3.1.3. - §3.3.1. - §3.4.2.1.	73, 90, 117
<b>8</b>	<b>Propriétés immobilières, usines et équipements</b>		
8.1.	Immobilisations corporelles importantes existantes ou planifiées	§1.1.4.3. - §1.1.7.	28, 32
8.2.	Impact environnemental de l'utilisation de ces immobilisations	§4	133 à 136
<b>9</b>	<b>Examen de la situation financière et du résultat</b>		
9.1.	Situation financière	§3	14, 15, 69 à 131
9.2.	Résultat d'exploitation	§3	14, 15, 69 à 131
<b>10</b>	<b>Trésorerie et capitaux</b>		
10.1.	Informations sur les capitaux	§2.8. - §3.4.11. - §3.4.2.6.	63, 96, 120
10.2.	Flux de trésorerie	§3.1.	78
10.3.	Conditions d'emprunt et structure de financement	§3.4.12.	97
10.4.	Restriction à l'utilisation des capitaux		NA
10.5.	Sources de financement attendues		NA
<b>11</b>	<b>R &amp; D, brevets et licences</b>	§1.1.3.2. - §1.1.6.	26, 30 à 32
<b>12</b>	<b>Information sur les tendances</b>	§3.2.	74 & 75
<b>13</b>	<b>Prévisions ou estimations de bénéfices</b>		NA
<b>14</b>	<b>Fonctionnement des organes d'administration et de direction</b>		
14.1.	Informations concernant les organes d'administration et de direction	§2	49 à 68
14.2.	Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration et de direction	§2.1.4.	54
<b>15</b>	<b>Rémunération et avantages des dirigeants</b>		
15.1.	Montant de la rémunération versée et avantages en nature	§2.4.	59 à 61
15.2.	Montant des sommes provisionnées ou constatées aux fins du versement de pensions, retraites ou autres avantages	§2.4.	59 à 61
<b>16</b>	<b>Fonctionnement des organes d'administration et de direction</b>		
16.1.	Mandats des membres des organes d'administration et de direction	§2.1.	50 à 53
16.2.	Informations sur les contrats de service concernant les membres des organes d'administration et de direction	§2.3.	58
16.3.	Informations sur le Comité de l'audit et le Comité de rémunération	§2.2.	55 à 57

Rubrique de l'annexe 1 du Règlement 809/2004	Section	Numéro de page
16.4. Déclaration sur la conformité au régime de gouvernement d'entreprise en vigueur	§2	49 à 68
<b>17 Salariés</b>		
17.1. Nombre de salariés	§3.6.2. - §4.1.5.	103 & 135
17.2. Participation et stock-options	§2.6.	61
17.3. Participation des salariés dans le capital		
<b>18 Principaux actionnaires</b>		
18.1. Nom et pourcentage de détention des principaux actionnaires	§1.1. - §2.7.	24 & 62
18.2. Droits de vote différents	§2.9.4.	66
18.3. Contrôle de l'émetteur	§1.1. - §2.7.	24 & 62
18.4. Accord dont la mise en œuvre pourrait entraîner un changement de contrôle		NA
<b>19 Opération avec des apparentés</b>	§2.3.	58
<b>20 Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de l'émetteur</b>		
20.1. Informations financières historiques	§3	69 à 131
20.2. Informations financières pro-forma		NA
20.3. États financiers	§3.3.	76 à 129
20.4. Vérification des informations financières historiques annuelles		NA
20.5. Dates des dernières informations financières vérifiées		NA
20.6. Informations financières intermédiaires et autres		NA
20.7. Politiques et distribution de dividendes	§2.9.3. - §3.4.11.	66, 97
20.8. Procédures judiciaires et d'arbitrages	§3.3.2.2.15.	87, 88
20.9. Changement significatif de la situation financière ou commerciale		NA
<b>21 Informations complémentaires</b>		
21.1. Capital social	§2.8.	63 à 65
21.1.1. Montant du capital et nombre d'actions	§2.8.1.	63
21.1.2. Actions non représentatives du capital	§2.8.2.	63
21.1.3. Actions auto-détenues	§2.8.3.	63 & 64
21.1.4. Valeurs mobilières convertibles, échangeables ou assorties de bons de souscription		NA
21.1.5. Conditions régissant tout droit d'acquisition ou toute obligation attaché(e) au capital souscrit, mais non libéré ou sur toute entreprise visant à augmenter le capital		NA
21.1.6. Informations sur le capital de tout membre du Groupe faisant l'objet d'une option ou d'un accord conditionnel ou inconditionnel prévoyant de la placer sous option	§2.8.8.	65
21.1.7. Historique du capital social	§2.8.9.	65
21.2. Actes constitutifs et statuts	§2.1.1. - §2.9.	50, 65 à 67
21.2.1. Objet social	§2.9.1.	65
21.2.2. Organes de direction, d'administration, de surveillance et de Direction générale	§2.1.	50
21.2.3. Droits et obligations attachés aux actions	§2.9.5.	65, 66
21.2.4. Modifications des droits des actionnaires	§2.9.4.	66
21.2.5. Convocation et conditions d'admission aux Assemblées générales	§2.9.5.	66
21.2.6. Dispositions pouvant avoir pour effet de retarder, différer ou empêcher un changement de son contrôle	§2.7.5.	63
21.2.7. Franchissements de seuils	§2.7.3.	62
21.2.8. Conditions régissant les modifications du capital	§2.9.4.	66
<b>22 Contrats importants</b>		NA
<b>23 Informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêts</b>		NA
<b>24 Documents accessibles au public</b>	§6.2.3.	152
<b>25 Informations sur les participations</b>	§1.1.1. - §3.1.3. - §3.3.1.	24, 73, 90



**MAISONS FRANCE CONFORT**  
2, route d'Ancinnes - BP 17  
61001 Alençon Cedex  
T. 02 33 80 66 66  
F. 02 33 29 83 47  
mfc@maisons-france-confort.fr

**SITE CORPORATE :**  
[groupe-mfc.com](http://groupe-mfc.com)

**SITE COMMERCIAL :**  
[maisons-france-confort.fr](http://maisons-france-confort.fr)