

Document de référence 2018 et rapport financier annuel



Hexa^ôM
ENSEMBLE
POUR BÂTIR L'AVENIR

Groupe  maisons
FRANCE
CONFORT
— DEPUIS 1919 —

DOCUMENT DE REFERENCE 2018

ET RAPPORT FINANCIER ANNUEL

SOMMAIRE

	RAPPORT D'ACTIVITE	3
1	PRESENTATION DU GROUPE	20
2	GOVERNEMENT D'ENTREPRISE	67
3	RAPPORT FINANCIER 2018	87
4	DECLARATION DE PERFORMANCE EXTRA FINANCIERE	151
5	ASSEMBLEE GENERALE	163
6	INFORMATIONS CONCERNANT L'EMETTEUR	174
7	TABLES DE CONCORDANCE	180

MAISONS FRANCE CONFORT S.A.
SOCIETE ANONYME AU CAPITAL DE 1 250 000 EUROS
SIEGE SOCIAL : 2, ROUTE D'ANCINNES - 61000 ALENCON
095 720 314 RCS ALENCON



Le présent Document de Référence a été déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 26 avril 2019 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.hexaom.fr.

RAPPORT D'ACTIVITE

01. INDICATEURS CLES 2018	4
02. CONSTRUIRE ET RENOVER	6
03. INTERVIEW DU PRESIDENT ET PERSPECTIVES 2019	8
04. RETROSPECTIVE 2018 ET GOUVERNANCE	10
05. RESULTATS 2018	12
06. ACTIVITE ET PERFORMANCES 2018	14
07. CARNET DE L'ACTIONNAIRE	16
08. 2019, 100 ^{EME} ANNIVERSAIRE	17



Le Groupe MAISONS FRANCE CONFORT

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

Les chiffres 2018

CHIFFRE D'AFFAIRES —

804 M€

SOIT +6%

RÉSULTAT OPÉRATIONNEL —

36 M€

TRÉSORERIE NETTE
D'ENDETTEMENT —

52,1 M€

Le Groupe MAISONS FRANCE
CONFORT demeure une entreprise
familiale depuis son origine
en 1919, avec à sa tête les 4^{ème}
et 5^{ème} générations.



Famille Vandionne

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

Depuis 100 ans, le Groupe MAISONS FRANCE CONFORT a réalisé le rêve de plus de 100 000 ménages qui nous ont fait confiance pour devenir propriétaire.



Repères chiffrés 2018

(31 décembre 2018)

12

RÉGIONS
COUVERTES

365

AGENCES

2 000

COLLABORATEURS

27

SOCIÉTÉS

40

MARQUES

5 500

MAISONS LIVRÉES EN 2018

CONSTRUIRE & RÉNOVER

Construire

Cœur de métier du Groupe
MAISONS FRANCE CONFORT



+ 100 000

MAISONS LIVRÉES
DEPUIS SA CRÉATION



La construction de maisons individuelles est l'un des principaux marchés du secteur du bâtiment en France.

En 2018, ce marché a été affecté par les baisses des aides à l'accession et a représenté près de 120 000 ventes.

Néanmoins, dans cet environnement plus difficile, 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 40 marques, le Groupe MAISONS FRANCE CONFORT propose 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

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

11

LOTS ACTÉS
EN 2018

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).

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. En 2018, fidèle à sa stratégie de diversification, le Groupe a créé sa propre société de promotion immobilière en Île-de-France HIBANA en association avec 3 professionnels de la promotion immobilière.

La création d'HIBANA est née de l'idée que le métier doit évoluer, ainsi nous souhaitons associer à la conception

de chaque projet une nouvelle diversité d'expertises, s'adresser à des acteurs du quotidien et s'imprégner du tissu local, pour répondre aux attentes de ses clients et aux besoins de la « Ville ». C'est pourquoi, l'ambition d'HIBANA est de produire majoritairement des logements destinés à l'accession à la propriété. Cette approche permettra de répondre aux attentes des accédants mais également des collectivités initiatrices des grands appels à projets et ce par une réflexion unique sur le produit et son usage.

HIBANA

CONSTRUIRE & RÉNOVER

Rénover



+ 75 000

MAISONS RÉNOVÉES À
CE JOUR PAR LE GROUPE

Opportunités de développement sur un secteur porteur

En plus de son métier de constructeur de maisons, le Groupe MAISONS FRANCE CONFORT répond à la demande du marché et s'attache à réaliser pour ses clients des travaux d'aménagement, d'agrandissement et de rénovation pour des biens individuels ou professionnels. Dans ce domaine, depuis 2015, le Groupe est le 1^{er} rénovateur de maisons en France et propose ses services de rénovation aux particuliers et aux professionnels.

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 en France.





INTERVIEW DU PRÉSIDENT

Patrick Vandromme

Dans un environnement plus difficile, MAISONS FRANCE CONFORT affiche une bonne résistance et conforte sa place de principal acteur de son secteur.

Sur l'ensemble de l'année, le Groupe MAISONS FRANCE CONFORT a su démontrer sa capacité de résistance avec un chiffre d'affaires total de 804 M€ en progression de 6%. Le marché de la rénovation, sur l'ensemble de l'exercice 2018, est resté très porteur avec un chiffre d'affaires de 108 M€, en forte progression de 15%, confirmant ainsi tout l'intérêt de la stratégie de diversification de notre activité.

L'année 2018 restera cependant marquée par des conditions de marché compliquées qui se sont traduites par la remise en cause des aides au logement, avec le rabotage du Prêt à Taux Zéro et la suppression de l'APL Accession, conjuguée à la dégradation du moral des ménages. L'ensemble de ces éléments ont entraîné une baisse des ventes de maisons au niveau national de 11,3% en 2018, mais nous l'avons anticipé en mettant en place des développements produits et des actions commerciales spécifiques qui nous ont permis de surperformer le marché comme le démontre notre carnet de commandes cumulé qui s'élève à 847,9 M€.

Une nouvelle fois, MAISONS FRANCE CONFORT a su faire preuve de résistance dans un contexte difficile. Les performances 2018 reflètent la solidité de notre Groupe avec des résultats qui restent de bon niveau. Le résultat opérationnel s'élève à 36 M€, soit une rentabilité de 4,5% et le résultat net atteint 24,6 M€.

Nous disposons toujours d'une structure financière très solide avec une trésorerie nette d'endettement de 52,1 M€ au 31 décembre 2018 qui nous permet d'envisager l'année 2019 avec beaucoup de sérénité.

Les prises de commandes 2018 constitueront pour l'essentiel la production 2019. Bénéficiant d'un marché du logement moins tendu en 2019, le Groupe MAISONS FRANCE CONFORT s'appliquera à mettre en place des actions visant une réduction sensible des délais de construction.

Quelques étapes clés de notre histoire

1919 — 1953 — 1984 — 2000 — 2005 — 2008

Création de l'entreprise.

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

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

Introduction en Bourse.

La 5^{ème} génération de la Famille VANDROMME (Éric, Antoine et Loïc) intègre l'entreprise familiale.

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



2010

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

2012

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

2013

Développement de l'activité rénovation BtoC.

2015

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

2017

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

2018

Développement de l'activité de promotion immobilière avec la création d'HIBANA.

...



Rétrospective 2018 —

JANVIER 2018

- Lancement pour l'ensemble des clients d'une solution de financement exclusive : le Prêt 1% Accession.
- Lancement de la campagne TV sur la TNT.

JUIN 2018

- Après une année de travaux, livraison du Concept YRYS, imaginé par le Groupe Maisons France Confort et ses 18 partenaires industriels.
- Création de la société de promotion immobilière HIBANA.

JUILLET 2018

- Sponsor de la plus jeune équipe participante au Tour Voile 2018.

SEPTEMBRE 2018

- Après 11 mois de chantier, le Concept YRYS, la maison du futur conçue par le Groupe, officiellement inauguré !

NOVEMBRE 2018

- Le Concept YRYS remporte la Médaille d'Or du Challenge Habitat Innovant dans la catégorie Home Lab' organisé par la LCA-FFB.

DÉCEMBRE 2018

- Après 9 mois de rénovation, les bureaux du siège ont été agrandis.

GOUVERNANCE

Un groupe familial avec une gouvernance ouverte

Le Conseil d'Administration de MAISONS FRANCE CONFORT
est composé de 9 membres



**Patrick
VANDROMME**
Administrateur
et Président-
Directeur Général



**Philippe
VANDROMME**
Administrateur et
Directeur Général
Délégué



**Jean-François
CHÊNE**
Administrateur
indépendant



**Pierre
FOUCRY**
Administrateur



**Sophie PATURLE
GUESNEROT**
Administratrice
indépendante



**Maelenn
NATRAL**
Administratrice
indépendante



**Véronique
DI BENEDETTO**
Administratrice
indépendante



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



**Anthony
POIRRIER**
Administrateur
salarié

Le comité stratégique
est composé de 8 membres



**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
BEAUDEL**
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



RÉSULTATS 2018

Résultats de l'exercice —



RÉSULTATS (en M€)	2018	2017*
Chiffre d'affaires	804,0	758,5
Résultat opérationnel	36,0	41,9
En % du CA	4,5%	5,5%
Résultat financier	-	-
Résultat net	24,6	28,5
Dont intérêts minoritaires	-0,3	0,4

* retraités de l'impact de la norme IFRS 15

Au 31 décembre 2018, le chiffre d'affaires total s'élève à 804 M€ en progression de 6%, soit +45,5 M€. À périmètre constant, la croissance s'élève à 5,2% et reflète notamment les prises de commandes records du Groupe enregistrées en 2017.

Les activités de rénovation BtoC et BtoB, sur l'ensemble de l'exercice 2018, représentent un chiffre d'affaires total de 108,1 M€, en progression de 14,8%.

Le résultat opérationnel s'établit à 36 M€.

STRUCTURE FINANCIÈRE (en M€)	2018	2017
Actifs non courants	151,3	144,6
Stocks	28,4	28,0
Créances clients et autres créances	203,5	184,5
Trésorerie	117,4	116,4
TOTAL ACTIF	500,6	480,7
Capitaux propres	183,6	167,1
Intérêts minoritaires	0,2	0,7
Provisions	12,4	12,8
Dettes financières non courantes	46,7	56,4
Dettes financières courantes	18,6	20,6
Dettes d'exploitation	239,1	215,9
TOTAL PASSIF	500,6	480,7

Le Groupe bénéficie d'une structure financière solide, avec des capitaux propres s'élevant à 183,6 M€ au 31 décembre 2018.

La trésorerie nette est largement positive, à 52,1 M€, en très nette augmentation par rapport à l'exercice précédent.



FLUX SIMPLIFIÉ (en M€)	2018	2017
CAF nette d'impôts hors coût de l'endettement	28,9	32,9
Variation du BFR hors effet IS	+6,4	+13,0
Variation du BFR effet IS	-2,5	-2,7
Flux générés par l'activité	32,8	+43,2
Acquisitions / cessions d'immobilisations	-11,0	-6,6
Variation de périmètre	-0,2	-18,6
Flux sur investissements	-11,3	-25,2
Dividendes versés	-12,3	-7,2
Encaissements / décaissements emprunts	-5,0	+15,6
Coût de l'endettement	+0,1	-0,1
Flux sur financements	-17,2	+8,3
Variation de trésorerie	+4,4	+26,3



CHIFFRE D'AFFAIRES 2018

804 M€

+6%



RÉSULTAT NET 2018

24,6 M€

Activité et performances 2018

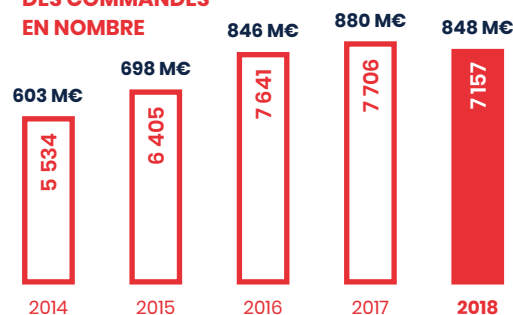
Construction : une activité commerciale qui surperforme le marché dans un environnement plus difficile

Dans un contexte de marché en recul de 11,3% sur les douze derniers mois (Source Marké-métron), impacté par une baisse généralisée des aides à l'accession, l'activité commerciale construction de maisons du Groupe affiche une bonne résistance.

Le carnet de commandes cumulé, à fin décembre 2018, représente 7 157 ventes soit un chiffre d'affaires de 847,9 M€, en baisse limitée de 7,1% en nombre et de 3,6% en valeur

par rapport à 2017. Après une contraction des prises de commandes cumulées sur les 9 premiers mois de l'année 2018 par rapport à 2017, le 4^{ème} trimestre a montré des signes de reprise de l'activité commerciale en progression de 2,7% en valeur.

ÉVOLUTION DES COMMANDES EN NOMBRE



Prises de commandes (en nombre)	7 157
Prix de vente moyen HT (en K€)	118
Variation 2018/2017 (en nombre)	-7,1%
Variation 2018/2017 (en valeur)	-3,6%



Montée en puissance confirmée de l'activité rénovation

Les prises de commandes de l'activité rénovation BtoC s'élèvent à 49,6 M€ au 31 décembre 2018, en hausse de 8,7%, 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 de l'activité BtoB sont en très forte hausse à 106,6 M€ au 31 décembre 2018, soit une augmentation de +108,6%. Pour accompagner cette forte croissance, la structuration de l'entreprise se poursuit avec notamment le recrutement sur 2017 et 2018 de plus d'une soixantaine de collaborateurs.



Point sur le recentrage des aides au logement en 2019

En 2018, le dispositif APL accession dans le neuf a été supprimé et ne devrait pas être réintroduit en 2019.

En parallèle, le Prêt à taux zéro (PTZ) a été reconduit pour 2019 dans le neuf conditionné aux dispositions suivantes :

- pour les zones A et B1, avec une quotité maintenue à 40%,
- pour les zones B2 et C avec une quotité ramenée à 20%.

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.

En 2019, 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 Électronique 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^{er} 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.

Carnet de l'actionnaire

Évolution du cours de bourse

Cours MAISONS FRANCE CONFORT (€)
du 1^{er} janvier 2018 au 28 février 2019
(cours de clôture)

Nombre d'actions : 6 937 593

Capitalisation boursière au 28/02/2019 : 261,9 M€

Cours le + haut 2018 : 63,70 €

Cours le + bas 2018 : 30,00 €

Volume moyen journalier : 4 605 titres



Cotation

MAISONS FRANCE CONFORT
est coté sur Euronext Paris,
Compartiment B

Code ISIN : FR0004159473

Code LEI : 969500AGQP2FXW6GMN75

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 : MFC.FP

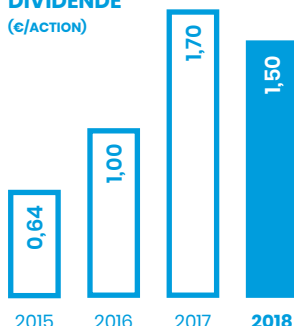
Code Reuters : MFC.PA

Code FTSE : sous-secteur 134

Animateur de marché : CM-CIC
Securities.

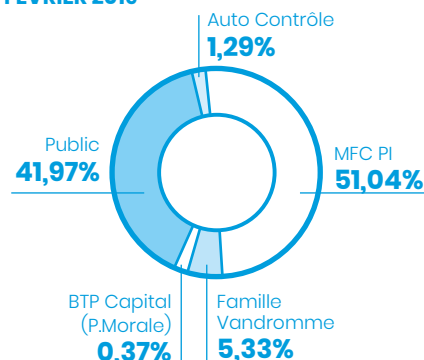
Analystes suivants la valeur :
CM-CIC Securities (ESN Partners),
Gilbert Dupont, Midcap Partners-LCM,
Portzamparc, Société Générale.

ÉVOLUTION DU DIVIDENDE (€/ACTION)



Il sera proposé à l'Assemblée
Générale du Groupe,
qui se tiendra le 16 mai 2019,
la distribution d'un dividende
de 1,50 euro par action ;
le paiement interviendra
le 13 juin 2019.

RÉPARTITION DU CAPITAL AU 28 FÉVRIER 2019



RENDEZ-VOUS 2019

Chiffre d'affaires du 1^{er} trimestre : **6 mai 2019***

Assemblée Générale : **16 mai 2019 à 10h30**

Mise en paiement du dividende : **13 juin 2019**

Chiffre d'affaires du 2^e trimestre : **6 août 2019***

Résultats du 1^{er} semestre : **18 septembre 2019***

Réunion SFAF, résultats semestriels :

19 septembre 2019 à 10h00

Chiffre d'affaires du 3^e trimestre : **5 novembre 2019***

Chiffre d'affaires annuel : **4 février 2020***

* Diffusion après clôture de bourse

100 ans en 2019 —

Depuis sa création il y a 100 ans, MAISONS FRANCE CONFORT a livré plus de 100 000 maisons, accompagnant ainsi des familles, sur l'ensemble du territoire français, dans la réalisation d'un de leur rêve.

Pour cette année exceptionnelle, le Groupe va déployer tout au long de 2019 plusieurs événements promotionnels d'envergure dont un événement inédit dans la profession organisé sur le premier trimestre : un jeu concours pour faire gagner une maison par mois !

Par ailleurs, quelle belle occasion de nous redéfinir, de renouveler nos engagements auprès des marques de notre Groupe comme de leurs clients et de nous projeter dans le siècle à venir.

Pour accompagner cette page de l'histoire, le Groupe MAISONS FRANCE CONFORT changera de nom pour :

- Porter sa stratégie de diversification
- Clarifier le positionnement de ses marques
- Installer une logique de lisibilité

Connu jusqu'alors comme le leader de la construction de maisons, MAISONS FRANCE CONFORT entend désormais être reconnu pour son approche globale de l'habitat en France : neuf et rénovation, particulier et professionnel, individuel et collectif.



Academy

IMAGINATION MAISON FAMILLE CLIENT
RENOVATION COMMUNICATION DEVELOPPEMENT
SATISFACTION ACADEMY EQUIPE
1874 IDEE SISCA 1919
BIM ECOUTE ADN PARTAGE

PRESENTATION DU GROUPE

1

POUR SES 100 ANS MAISONS FRANCE CONFORT DEVIENT HEXAOM	20
1. PRESENTATION DU GROUPE	44
1.1. Organigramme au 31 mars 2019	44
1.2. Historique	45
1.3. Nos métiers	45
1.4. Organisation interne et moyens du Groupe	46
1.5. Schéma fonctionnel au 31 mars 2019	49
1.6. Recherche et développement	50
2. MARCHE ET CONCURRENCE	53
2.1. Le marché	53
2.2. L'offre	57
2.3. Environnement réglementaire	57
2.4. Le marché de la rénovation	58
3. RISQUES ET CONTROLE	60
3.1. Facteurs de risques	60
3.2. Assurances	62
3.3. Litiges et faits exceptionnels	63
3.4. Propriété intellectuelle	63
3.5. Procédures de contrôle interne	63

**NOUS
SOMMES**

Hexaôm

100 ANS EN 2019.

Quelle belle occasion de nous redéfinir, de renouveler nos engagements auprès des marques de notre Groupe comme de leurs clients, et de nous projeter dans le siècle à venir !

LE GROUPE MAISONS FRANCE CONFORT DEVIENT HEXAOM.

Connu jusqu'alors comme le leader de la construction de maisons, notre Groupe entend désormais être reconnu pour son action globale en faveur de l'habitat en France : neuf et rénovation, particulier et professionnel, individuel et collectif. HEXAOM, c'est une promesse double : un label de qualité et un accompagnement fiable.



**UNE ENTREPRISE FAMILIALE
INCARNÉE ACTUELLEMENT
PAR 2 GÉNÉRATIONS.**

DE GAUCHE À DROITE :

LOÏC VANDROMME,
PHILIPPE VANDROMME,
ANTOINE VANDROMME,
PATRICK VANDROMME ET
ÉRIC VANDROMME.



HEXAOM,

c'est un Groupe qui est fier de son esprit de fédération,
fort de son esprit de famille singulier, solide grâce
à son esprit d'équipe.

Un état d'esprit unique, porté chaque jour par chacun de
nous, et qui s'exprime aujourd'hui pleinement au travers
de notre nouvelle marque. Nous sommes très heureux
de vous la présenter au fil de ces pages et de partager
avec vous nos valeurs, notre mission et notre vision.



**Nous combinons
six expertises
complémentaires :**

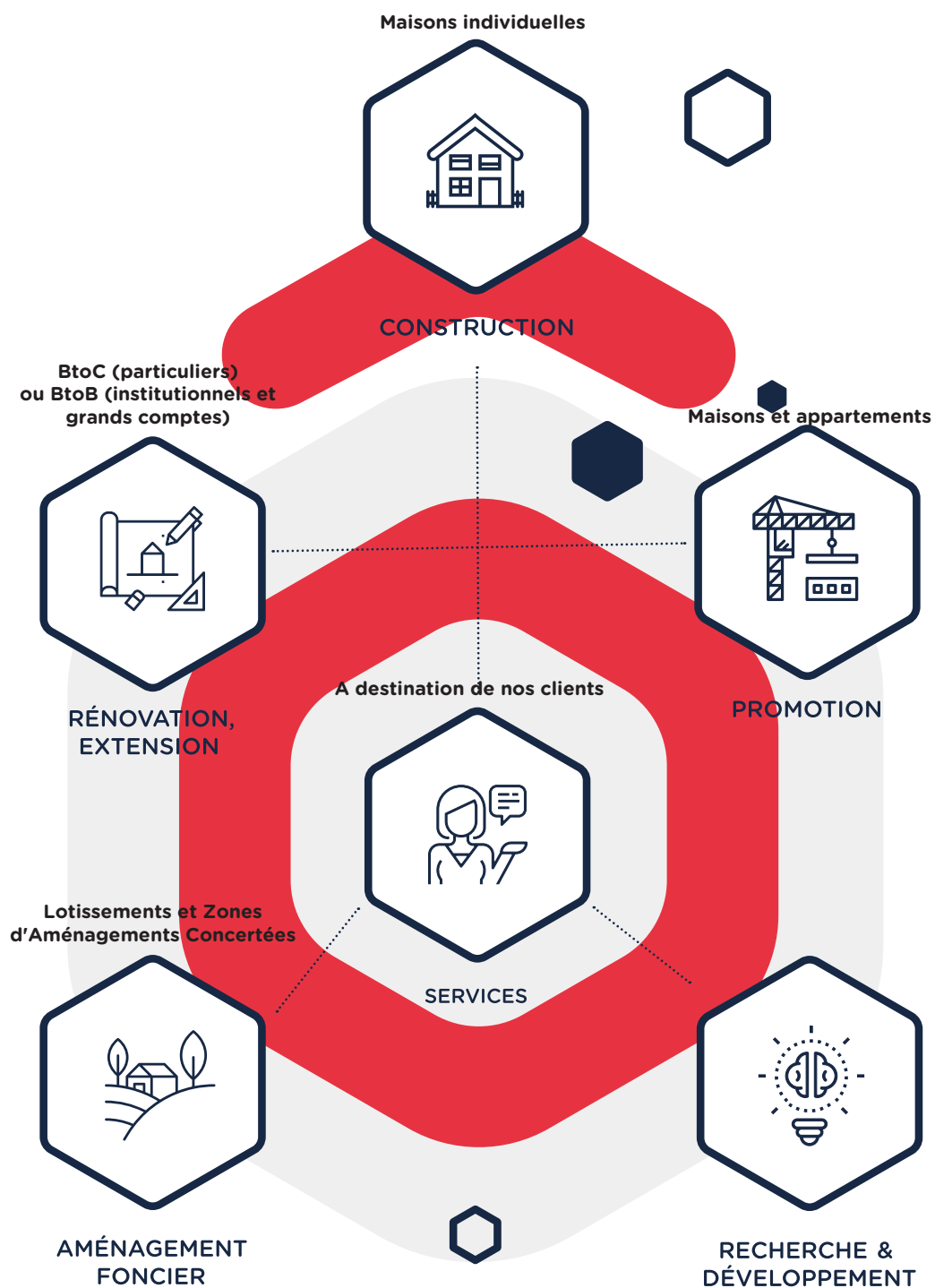
l'aménagement foncier,
la promotion immobilière,
la construction, la rénovation
et l'extension, les services,
et la R&D. Chaque jour, grâce
à notre approche globale de
l'habitat, nous répondons à
tous les besoins et à toutes
les envies de nos clients,
de la création d'opportunités
d'implantation à la conception,
à la rénovation et à l'optimisa-
tion de leurs projets individuels
comme collectifs.

**Nous sommes aussi bien
plus que la somme de nos
activités.**

Nous sommes plus de 2 000
hommes et femmes, présents
sur tout le territoire, et qui en
maîtrisent tous les contrastes.
Notre rôle en tant que Groupe :
réunir leurs expertises, leurs
talents et leurs sensibilités.
Nous exerçons un métier de
services et l'humain est notre
précieuse valeur ajoutée.
C'est pourquoi nous mettons
tout en œuvre pour que nos
collaborateurs s'épanouissent
et grandissent chez nous
durablement.

**SI NOUS
SOMMES
PLURIELS,
C'EST POUR
MIEUX SERVIR
LES PROJETS
SINGULIERS.**

**UN ESPRIT
DE FÉDÉRATION**





UN ESPRIT DE FAMILLE

Depuis 1919, cinq générations d'une même famille se sont succédé à la direction de ce qui est aujourd'hui HEXAOM.

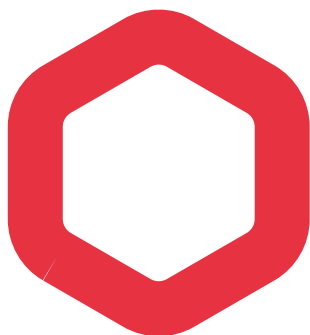
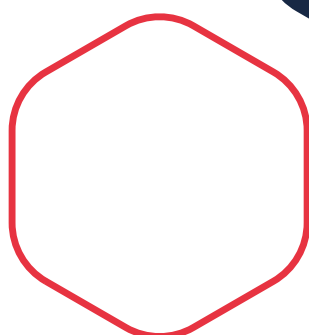
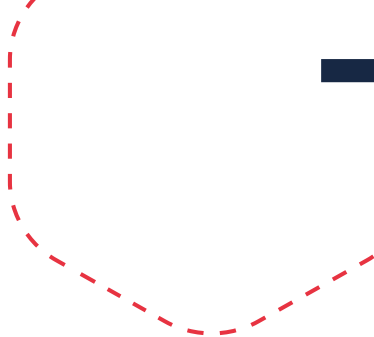
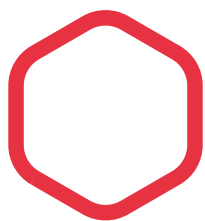
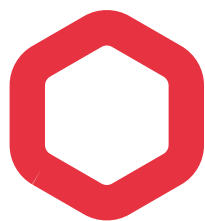
Chaque génération a su être à l'écoute du monde qui l'a entouré et réagir de façon agile et constructive à l'influence des facteurs économiques, politiques, sociologiques et technologiques de son époque.

Chacune d'elles s'est inscrite avec constance et persévérance dans le travail de la génération qui l'a précédée, confirmant au fil du temps l'expertise exclusive de notre Groupe dans la conception-coordination en construction sur tout le territoire français.

Nous sommes fiers des valeurs humaines et des qualités entrepreneuriales développées par ceux qui nous ont précédés au cours des 100 dernières années.

Chaque jour, nous transmettons cet héritage à nos collaboratrices et collaborateurs pour faire grandir tous ensemble notre Groupe de manière incarnée, solide et pérenne.

**HEXAOM,
c'est une success story
entrepreneuriale et familiale
unique. Une aventure
marquée par sa stabilité
dans un secteur d'affaires
caractérisé par sa complexité.**





L'HABITAT D'AUJOURD'HUI ÇA FAIT MAINTENANT QUE NOUS L'ÉVALUONS





DE DEMAIN, ENANT **100 ANS** ENVISAGEONS







UN ESPRIT D'ÉQUIPE

Notre Groupe réunit des marques qui se distinguent les unes des autres. Chacune a son expertise, ses compétences, son terrain de prédilection et ses publics. Notre mission : les accompagner.

Chaque jour, nous leur offrons un accompagnement collectif et participons à leur développement individuel en les guidant, en les accompagnant et en les challengeant afin qu'elles soient au meilleur niveau et dominent le jeu concurrentiel.

Nous sommes en veille pour elles et les orientons en leur donnant la prise de hauteur nécessaire et les lignes stratégiques et tactiques à suivre.

Nous leur fournissons le cadre, le matériel et les méthodes optimisées dont elles ont besoin pour performer. Nous les challengeons en fixant les objectifs à atteindre.

Complémentaires dans nos expertises, tous ensemble, nous visons le même but ultime : engager de nouveau la confiance de nos publics dans notre métier de concepteur-développeur des habitats.



Accessible, à l'écoute, source de motivation continue, HEXAOM accompagne ses marques et reste garant d'une politique de qualité exigeante pour ses clients.



**DES ESPRITS
LIBRES QUI
DÉFENDENT
L'HABITAT AVEC
UN GRAND H
COMME
HISTOIRES
D'HOMMES,
HARMONIE,
HOSPITALITÉ,
HAVRE
DE PAIX...**



LIBERTÉ

Notre meilleure manière d'encourager nos marques dans leur développement, c'est de leur donner toute notre confiance et de créer pour elles un environnement favorable à la prise d'initiatives et même à la prise de risques.



PROFESSIONNALISME RIGoureux

La liberté, ce n'est pas l'absence de cadres. Vecteur de performance, la discipline doit se traduire dans chaque projet que nous livrons comme dans la gestion maîtrisée de notre croissance.



DIALOGUE OUVERT, ÉCHANGE D'OPINIONS, PARTAGE

Chacune de nos marques a son identité forte et toutes partagent, dans leurs relations avec leurs collaborateurs, partenaires et clients, notre culture commune autour de la dimension humaine : simple, généreuse, loyale, bienveillante, protectrice et respectueuse. Cette approche nous permet tous de créer un lien émotionnel avec nos clients qui ont besoin d'être attentivement écoutés, conseillés et accompagnés.



**NOUS FAISONS
AVANCER L'HABITAT
TOUT AUTANT QUE
LES CARRIÈRES
DE NOS COLLABORATEURS**



DE LA PRÉSENCE D'ESPRIT

Parce que l'habitat est un concept dynamique changeant. Parce qu'il y a autant d'habitats que d'habitants, nous nous devons d'être agiles.

Nous évoluons dans un monde complexe, dynamique, sans cesse en mouvement. Avec le temps, une donnée a considérablement fait évoluer le logement, qu'il soit particulier ou professionnel, privé ou public : les nouvelles technologies. Leur développement a non seulement généré de nouveaux métiers et de nouvelles manières de communiquer, mais aussi de nouveaux matériaux et de nouveaux usages, facilitant la vie quotidienne.

L'agilité de notre modèle, couplée à notre culture d'ouverture, nous a permis de nous diversifier avec cohérence.

Chaque jour, nos équipes œuvrent avec perspicacité et audace pour déceler les meilleures opportunités mais aussi pour transformer leurs convictions d'aujourd'hui en innovations de demain. Nous travaillons tous avec passion pour façonner les changements : l'évolution technique inévitable du bâtiment comme le réenchantement nécessaire de l'expérience client et de sa satisfaction.



**Nous réinventons
l'habitat, l'optimisons.
Nous aménageons
aujourd'hui les territoires
de demain !**

Nous ne pouvons pas nous contenter de capter des innovations, nous devons les anticiper en osant l'expérimentation et en nous ouvrant à un écosystème toujours plus grand que le nôtre, afin d'être à l'origine des projets les plus moteurs de notre secteur.

Acteur du changement, chacun de nos 2000 collaborateurs doit se sentir comme un ambassadeur valorisé par notre marque et reconnu par ses partenaires et ses publics. Notre ambition est constructive : pour chaque collaborateur de HEXAOM, pour ceux qui nous rejoindront demain, pour nos clients, pour les générations futures.

An aerial photograph of a suburban neighborhood with numerous houses, streets, and green spaces. A large, semi-transparent red geometric logo is centered over the image. The logo consists of a large, rounded square with a smaller, rounded square inside it, and a red arrow-like shape pointing upwards from the top of the inner square. The text "DES ESPRITS PIONNIERS" is written in large, white, bold, sans-serif capital letters at the bottom of the image.

DES ESPRITS PIONNIERS

ENTREPRISE
FAMILIALE DEPUIS



1919

DATE DE CRÉATION



GÉNÉRATIONS

12

RÉGIONS

365



AGENCES
PARTOUT EN FRANCE

1^{ER} ...

1^{ER} ...

1^{ER}

CONSTRUCTEUR
NATIONAL
DE MAISONS

PRODUCTEUR DE
LOGEMENTS EN
ACCESSION À LA
PROPRIÉTÉ

RÉNOVATEUR
NATIONAL DE
MAISONS

TAUX DE SATISFACTION

+90%

2000

COLLABORATEURS

804,2 M€

DE CHIFFRE
D'AFFAIRES

+ 75 000
MAISONS
RÉNOVÉES
EN FRANCE

600

MODÈLES DE MAISONS

+ 100 000
MAISONS CONSTRUITES

**UNE VILLE
DE 20 000
HABITANTS**

CONSTRuite EN 2018 (À RAISON DE
3,5 PERSONNES PAR FOYER)

*ESTIMATION À FIN 2018

+ 9 500

CLIENTS NOUS ONT FAIT
CONFiance EN 2018



DES ESPRITS D'ENTREPRENDRE

Nous sommes fiers de
nos 40 marques qui ont su
développer des offres,
des stratégies et des projets
ambitieux pour ré-enchanter
au quotidien l'expérience client.

maisons
de l'avenir
CONSTRUCTION / EXTENSION / R&D

AGRANDIR
MA MAISON
LE SPÉCIALISTE DE L'EXTENSION

maisons
FRANCE
CONFORT
CONSTRUCTION / EXTENSION / R&D

illico
TRAVAUX

MAISONS
BATISOFT
CONSTRUCTION / EXTENSION / R&D

Bervat
le spécialiste de l'extension

OC
résidences

MM
MARCEL PILLOT
CONSTRUCTION / EXTENSION / R&D

CLÉMENT
CONSTRUCTEURS

P
PROJIMO
VOTRE PARTENAIRE TRAVAUX

Ytem
Aménageur foncier

pca
MAISONS

Lmp
CONSTRUCTION / EXTENSION / R&D

MAISONS
EVOLUTION
CONSTRUCTION / EXTENSION / R&D

MAISONS
BRAND

MAISONS
PARTOUT

maisons
MARC JUNIOR
mon constructeur ma maison

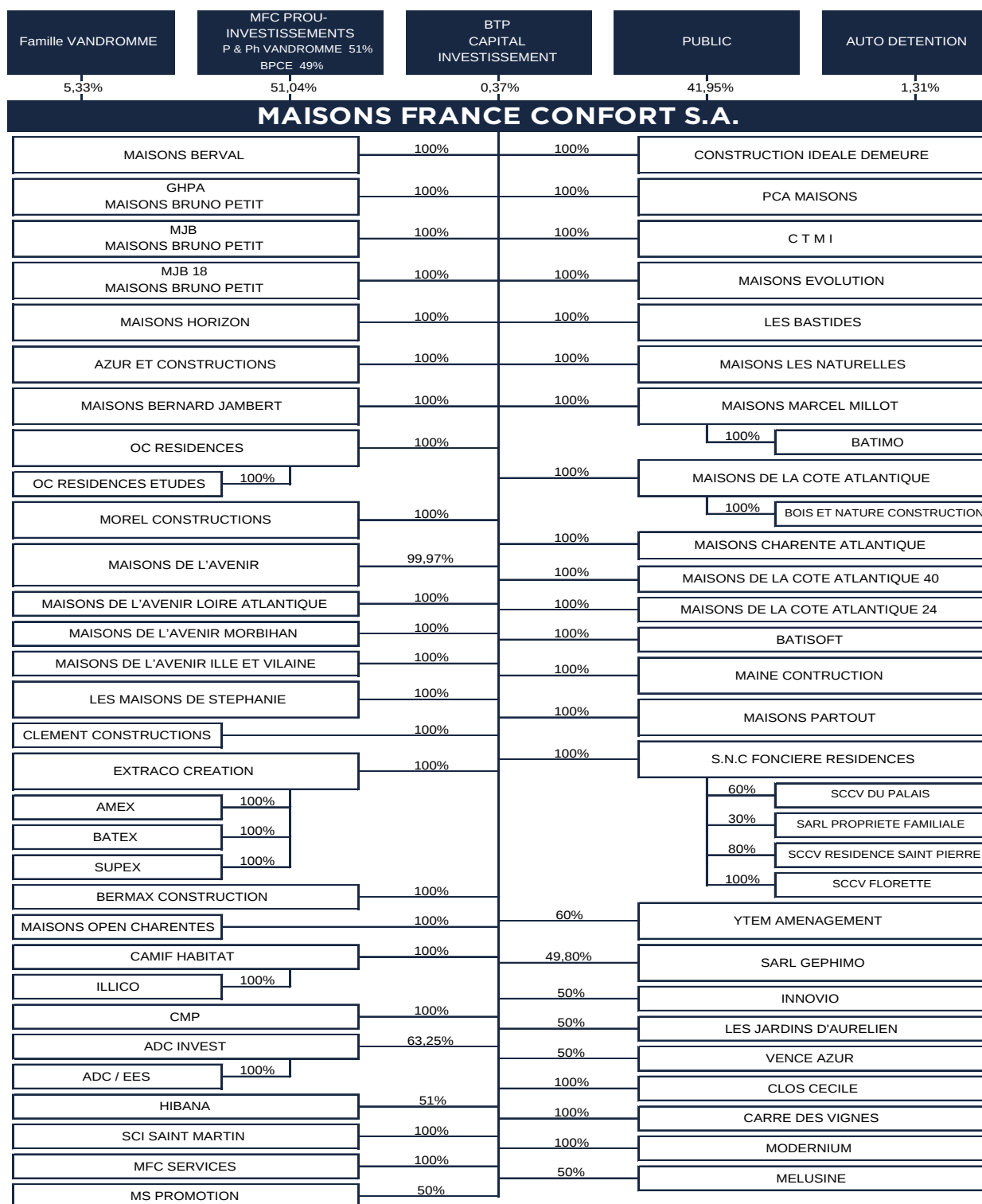
MAISONS
Tradilignes

RÉNOVERT
TRAVAUX / TRAVAUX / TRAVAUX

IBANA

1. PRESENTATION DU GROUPE

1.1. Organigramme au 31 mars 2019



Sociétés co-actionnaires :

Entité	Identité	% de participation dans des sociétés portant des programmes de promotion immobilières	Relations particulières avec la société mère
SARL Propriété Familiale	SAMI INVESTISSEMENTS	40,10%	Néant
SCCV Résidence Saint Pierre	SOFIMPRO	29,95%	Néant
Ytem Aménagement	ILLO CONSEILS	20,00%	Néant
SAS MS Promotion	FONCIER CONSULT	20,00%	Néant
Innovio / Les Jardins d'Aurélien / Vence Azur /	PLR INVEST	20,00%	Néant
Mélusine	FINANCIERE SCAPRIM	50,00%	Néant
	SASU DRIME	25,00%	Néant
	SARL 2R	25,00%	Néant
	SARL 2R	50,00%	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'accession à la propriété en France, tous secteurs confondus.

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

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

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

Pour son 100^{ème} anniversaire en 2019, le Groupe qui s'appelait jusque-là Maisons France Confort a entrepris un chantier de fond pour redéfinir les fondamentaux de son identité. En devenant HEXAOM et en signant « Ensemble pour bâtir l'avenir », le Groupe renouvelle son engagement auprès de ses filiales, marques et clients tout en se projetant dans les décennies à venir.

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 2018, ce marché a ainsi représenté plus de 120 000 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 2018 qui reste 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 47 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 118 K€ TTC pour une surface habitable moyenne de 93 m².

Pour le consommateur final, une maison individuelle en Ile-de-France ou en PACA, terrain compris, ressort généralement à 350/410 K€ (surface moyenne du terrain 550 m²), et sur le reste du territoire entre 160 et 230 K€ (surface moyenne du terrain 700 m²).

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

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

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

- de ne **pas générer de stock**, les maisons construites ayant fait l'objet d'un contrat avec le client final (sans possibilité d'annulation à compter de l'ouverture du chantier),
- de procurer au Groupe une excellente **visibilité** de son activité compte tenu de la durée de 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 Ile-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 Ile-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 Rénover, Camif Habitat et Illico Travaux, orientées sur la rénovation BtoC.

• 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 (4 M€ de CA en 2018) mais complémentaire à celle du secteur diffus notamment dans les zones périurbaines compte tenu de la pénurie de terrains.

Créée en 2018 avec 3 autres associés professionnels de la promotion immobilière, la société HIBANA est chargée du montage et de la réalisation d'opérations de promotion immobilière en région Ile de France et destinées à l'accession à la propriété.

Le Groupe fédère ainsi 47 marques qui couvrent les 12 régions métropolitaines et dispose de plus de 375 agences commerciales dont 50 maisons d'exposition.

Les marques nationales sont :

- MAISONS FRANCE CONFORT
- MAISONS BALENCY
- MAISONS DE MANON
- NEW ART
- MAISONS PERFORMANCES
- RENOVERT
- CAMIF HABITAT
- ILLICO TRAVAUX
- AGRANDIR MA MAISON
- PROJIMO

Les marques régionales sont :

- BENOIST CONSTRUCTION
- MAISONS DE L'AVENIR
- OC RÉSIDENCES
- MAISONS BERTAL
- 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
- MAISONS PARTOUT
- MAISONS FRANCE LITTORAL
- YTEM AMENAGEMENT
- L'ATELIER DES COMPAGNONS
- HIBANA

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 40 % de l'activité du Groupe sur l'exercice 2018,
- 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 Hauts-de-France et Vendée. 60 % des ventes sont assurés par les salariés, 40 % étant réalisés par des agents commerciaux exclusifs indépendants, auxquels est versée une commission.

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

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

- Salariés : 203 vendeurs à fin 2018.
- 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	95 % 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 1 980 salariés au 31 décembre 2018 dont 541 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 chiffrages.

Une notoriété grandissante avec un référencement Internet idéal

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

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

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

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

A partir de 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.

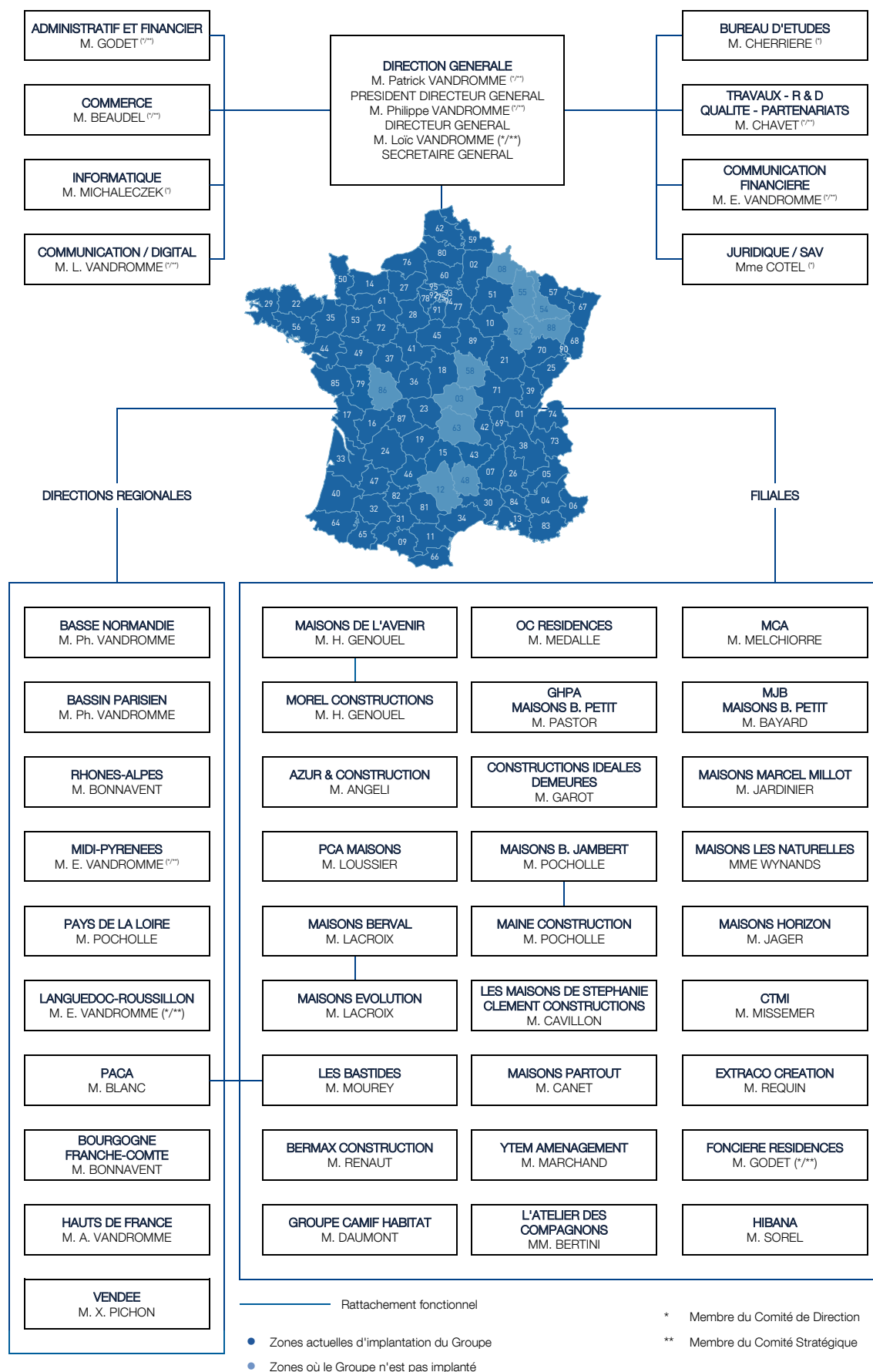
1.4.3. Implantations**Biens appartenant au Groupe au 31 décembre 2018**

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

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

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 2019



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 (15 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.

Depuis 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, MAISONS FRANCE CONFORT 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 MAISONS FRANCE CONFORT, c'est une bibliothèque comprenant 1200 objets 3D alliant graphismes et métrés. Ces éléments peuvent être reliés à 7 000 composants métrés qui permettent de calculer 12 000 articles et 21 000 matériaux soit plus de 112 000 formules de calcul.

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

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

Qualité

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

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

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 300 points de contrôle actualisée au fur et à mesure des évolutions techniques et réglementaires.

Cette grille de contrôle est reprise dans un cahier technique de suivi de travaux (document strictement interne conçu par MAISONS FRANCE CONFORT et utilisé actuellement dans sa 9^{ème} version 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, MAISONS FRANCE CONFORT 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 2018, le taux de recommandation après la remise des clefs est proche de 90%.

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 un certificateur et ce dans le cadre de la démarche Pro Perméa.

Innovation

Au sein du Groupe, le département Recherche et Développement poursuit ses missions et accélère en renforçant son équipe dès fin 2017. Les maisons dont le permis de construire est déposé depuis le 1^{er} janvier 2013 sont obligatoirement "basse consommation". Elles seront théoriquement à "énergie plus et carbone moins" en 2020 avec la future réglementation environnementale. Grâce à une politique volontariste menée depuis de nombreuses années, le Groupe possède une réelle longueur d'avance en matière d'innovations.

- Concept MAISONS FRANCE CONFORT 2020 - Vivre et se déplacer autrement

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

Construite à Saint-Priest (69), ville de près de 50 000 habitants située en zone périurbaine (à 13 km de Lyon) et à proximité de la Cité de l'environnement, Concept MAISONS FRANCE CONFORT 2020 se veut la vitrine d'une architecture

éthique, inscrite dans une démarche exemplaire de développement durable.

Le Concept MAISONS FRANCE CONFORT 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.

- Concept YRYS by MAISONS FRANCE CONFORT

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

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

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

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

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

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

Côté partenaires, là encore, MAISONS FRANCE CONFORT 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, est à découvrir à Alençon (Orne), sur le site du berceau et siège du Groupe Maisons France Confort.

Maison laboratoire, le Concept YRYS a fait l'objet de multiples articles et reportages avec en particulier des passages sur France 3, Télématin sur France 2 et le journal de 20h00 sur TF1.

Le Concept YRYS a été récompensé avec la médaille d'Or 2018 du challenge des maisons innovantes de la LCA FFB.

1.7. Politique d'investissement

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

Postes en K€	2018	2017
Logiciels info. et marques	303	197
Terrains, constructions et maisons pour exposition	3 314	513
Autres immobilisations (y.c. immobilisations en cours)	9 284	5 241
Total	12 901	5 951

Principaux investissements réalisés en 2018

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

Principaux investissements à réaliser en 2019

Hormis les opérations de croissance externe et la fin des 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 2019.

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 la Cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, 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
2018	91,2	28,6%	29,2	9,1%	173	54,2%	25,7	8,1%	319,2

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 entraîné une période d'attentisme, quatre principaux facteurs se sont cumulés :

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

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

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

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

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

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

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

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

- Renforcer le prêt à taux zéro (PTZ) sur les zones où son effet de levier est le plus grand pour les classes moyennes et modestes. Le montant de l'achat pris en compte et la quotité du prêt sont relevés, le plafond de revenu est élargi pour les classes moyennes, et le remboursement différé est allongé pour les plus modestes.
- Ouvrir le prêt à taux zéro à l'achat de logements anciens avec travaux dans certaines zones rurales pour favoriser la revitalisation des centres bourgs. Conditionné à des travaux de rénovation, il permet de mieux prendre en compte la situation de ménages qui souhaitent acquérir un logement existant et le rénover. Les modalités sont précisées dans la loi de finances pour 2015. Entrée en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2015.
- Renforcer le soutien aux ménages primo-accédants : allongement de la période durant laquelle le remboursement de PTZ est différé ; application d'une TVA à 5,5 % pour l'accession à la propriété d'un logement neuf pour les ménages modestes achetant dans les 1300 quartiers de la politique de la ville ; création d'un abattement exceptionnel de 100 000 euros pour les donations de logements neufs aux enfants et petits-enfants, réalisées avant fin 2016.
- Renforcer le prêt à l'accession sociale (PAS). L'augmentation des plafonds de ressources pour y accéder et l'harmonisation avec le PTZ rendent le système plus simple depuis le 1^{er} octobre 2014.
- Le locatif est revu avec un nouveau dispositif : le Pinel.
Les anciens dispositifs (Scellier, Duflot) ne proposaient qu'une réduction d'impôt de 13 % ou 18%. Le dispositif Pinel va plus loin et propose une réduction qui peut s'élever jusqu'à 21% du montant de l'investissement. Soit une réduction d'impôt pouvant atteindre la somme de 63 000 €,
De plus, le dispositif Pinel introduit la possibilité de louer son bien à ses proches, ses ascendants ou descendants.
Pour bénéficier de la réduction d'impôt, l'investisseur doit acquérir un bien neuf et le louer pendant une période déterminée : 6, 9 ou 12 ans. La réduction d'impôt est, de lors, proportionnelle à la durée d'engagement : 12, 18 ou 21%.

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

Enfin une reprise en 2015

Le marché résidentiel a franchi un cap, et retrouvé une vitalité qu'on n'avait pas observée depuis trois ans. L'embellie est donc bien survenue en 2015. Même si le logement n'est pas encore sorti de la crise sur l'ensemble du territoire, il se porte mieux. Le contexte international est pourtant resté instable en 2015, et l'économie française peine à se redresser. Le PIB a encore faiblement augmenté au troisième trimestre (+ 0,3 %) et au quatrième (+ 0,2 %), les dépenses de consommation des ménages ayant peu progressé. En novembre, elles se sont même contractées. Toutefois, l'investissement des entreprises s'est légèrement accéléré, au troisième trimestre, alors qu'il diminuait dans les administrations publiques. Avec des prix à la consommation stables sur un an, à fin novembre, l'inflation n'a progressé que de 0,7 %.

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

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

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

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

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

2016 : année de redressement du marché

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

2018, une année mouvementée

Touchées de plein fouet par la baisse des aides (APL et PTZ divisé par deux dans les zones B2 et C) alliés à une conjoncture économique morose (crise des gilets Jaunes à l'automne), les ventes brutes de maisons individuelles en secteur diffus ont reculé de 11,3%, descendant sous la barre des 120 000 unités (119 700), soit 15 000 ventes de moins que l'année précédente. Ainsi, alors que 2017 représente le quatrième meilleur millésime, l'année 2018 constitue le quatrième moins bon exercice de ces quinze dernières années.

Le secteur diffus n'est pas le seul à enregistrer une baisse de son activité. La maison individuelle en secteur groupé a également connu « un exercice 2018 très délicat ». A fin septembre 2018, les ventes ont baissé de 12,9% sur 12 mois glissants, pour s'établir à 9 534 unités. Les réservations ont chuté de 21,4% et les mises en vente de 29,9% par rapport au troisième trimestre 2017.

Le marché du collectif s'inscrit également à la baisse (- 1,6% sur 12 mois cumulés à fin septembre 2018, soit 118 652 unités) ; une tendance qui devrait se confirmer en ce début d'année, les réservations à la vente des appartements et les mises en vente ayant reculé respectivement de 7,8% et de 12,8% au troisième trimestre 2018.

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 destructuration 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

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 m². Le prix moyen d'un terrain est de 80 000 euros pour 1 060 m².

3. Une évolution des techniques de construction

La réglementation thermique 2012 et la prochaine réglementation Environnementale (RE2020) 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^{er} janvier 2011. Cette réforme de soutien à l'accession à la propriété ne retient que trois dispositifs parmi les différentes aides qui existaient, correspondant aux grandes étapes du cycle d'achat des primo-accédants pour l'acquisition d'une maison ou d'un appartement en résidence principale :

« Le Prêt à Taux Zéro + : PTZ + »

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

Il s'adresse aux personnes physiques en vue de financer l'acquisition de leur résidence principale dans le neuf uniquement 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).

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

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.

En 2018, il n'y a pas eu de modification des aides au logement, elles ont été reconduites telles quelles sur 2 ans pour 2018 et 2019.

« 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 Iles.
- Zone B2 est composée des autres communes de plus de 50 000 habitants et les franges de zone B1.

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 pouvons dénombrer à fin 2015 environ 1 900 entreprises spécialisées dans la construction de maisons individuelles en France. La prépondérance des PME est très nette dans la profession. Cela vient du fait que les marchés sont essentiellement régionaux. Le secteur se caractérise par une forte atomisation (voir tableau ci-contre) :

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

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

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

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

Seuls les constructeurs structurés ont des perspectives de croissance à terme eu égard à la complexité croissante des garanties à obtenir, des techniques mises en œuvre, tant sur le plan

administratif (permis de construire), que commercial (force de vente, techniques de marketing) ou technique (nouveaux matériaux, nouvelles réglementations). Aussi ont-elles vocation à se regrouper, ce qui correspond au demeurant aux souhaits des grands acteurs périphériques de la profession, fournisseurs de matériaux, d'énergie ou de crédit, qui préfèrent conclure des accords de partenariat avec des entités à vocation nationale.

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

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

Les principaux acteurs de construction de maisons individuelles (Source compilation informations financières publiées par les sociétés) Données non mises à jour pour 2017.

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 BABEAU 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 9,1 % sur les permis de 2018.

2.3. Environnement réglementaire

L'activité de constructeur de maisons individuelles est définie par la loi n° 90-1129 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 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.

Le maître d'ouvrage 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 en vertu de laquelle 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 dix 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 une caisse de garantie

agréée 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).

Le droit français de la responsabilité a 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 exercent leurs recours 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.

Enfin, 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 - en milliers :

2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
15,5	14,9	12,4	11,5	12,3	13,3	12,9

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 2019, le dispositif des aides de l'Etat en rénovation comprend quelques modifications. Le Crédit d'impôt de transition énergétique (CITE) est prorogé jusqu'au 31 décembre 2019. Les 30 % de crédit d'impôt sont éligibles dès la première action de travaux. Les menuiseries extérieures sont réintroduites avec un taux de 15 % de CITE. Les chaudières fioul sont définitivement supprimées. Les chaudières gaz très hautes performance énergétique (THPE) sont éligibles à la place des chaudières gaz Haute performance énergétiques (HPE). L'Eco-PTZ est prorogé jusqu'au 31 décembre 2021. L'obligation de réaliser un bouquet de travaux est supprimée. Au 1^{er} mars 2019, il est éligible, dès la première action de travaux. Le total maximum d'emprunt est de 30 000 €, pour une durée maximum de 15 ans. Ces évolutions pour l'Eco-PTZ, entrent en vigueur au 1^{er} juillet 2019.

L'Eco-prêt pour l'ancien est réduit aux zones B2 et C.

La réglementation thermique (RT) est renforcée depuis le 1^{er} 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 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 1^{er} 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.

Nouvelle Loi Pinel dans l'ancien 2019, où Loi Denormandie.

Ce nouveau dispositif fiscal, entre en vigueur du 1^{er} janvier 2019 au 31 décembre 2021. Il est destiné à inciter les investisseurs bailleurs à acquérir et rénover les logements anciens et dégradés en centre-ville pour les mettre en location. Comme en neuf avec le Pinel, les investisseurs sont les particuliers ou indirectement les promoteurs, qui peuvent revendre les appartements en faisant bénéficier de l'avantage fiscal à leurs clients. Les conditions à respecter sont la réalisation de travaux, représentant au moins 25 % du total de l'opération. Avantage fiscal est de 12 à 21 % de l'investissement, selon que le bien est loué pendant 6, 9 ou 12 ans. Le dispositif s'applique dans les 222 villes du plan « Action cœur de ville » et dans les communes qui auront signé avec l'Etat des « conventions de revitalisation du territoire ».

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 Données non mises à jour pour 2017.

Groupe ou réseau	CA 2016 HT (M€)
CAMIF HABITAT & RENOVERT (GROUPE MAISONS FRANCE CONFORT)	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^{er} semestre 2010 jusqu'à mi-2011, même si elle a été contenue, a également accentué ce phénomène de ralentissement des prises de commandes, puisqu'il a contribué à « 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^e semestre 2011 (-12 % à périmètre constant en valeur).

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

- une situation économique qui est restée 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.

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^{er} 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, suppléée en partie par les terrains individuels vendus directement par les propriétaires.

Risques pollution

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

Risques liés aux découvertes archéologiques

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

Risques liés aux circonstances climatiques

Les circonstances climatiques, en dehors des catastrophes naturelles dont le caractère exceptionnel rend le risque imprévisible, et les autres facteurs liés à l'environnement peuvent également porter préjudice à l'activité de construction de logements du Groupe.

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

3.1.3. 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 influencer 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 généralement aucune clause de ratio financier (à l'exception de l'emprunt dans ADC Invest) 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 (détaillées 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 2018 à 612 KE soit environ 0,08 % 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.

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 2018, 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 de :

- 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 charte informatique a été élaborée au cours du second 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 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.

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 SISCAL 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, 15 filiales disposent de l'outil.

L'environnement du contrôle interne demeure en permanente évolution.

1.	ORGANISATION DE LA GOUVERNANCE	68
1.1.	Composition du Conseil d'Administration au 31 mars 2019	68
1.2.	Mandats et fonctions exercés par les administrateurs	68
1.2.	Renouvellements soumis à soumise à l'Assemblée Générale Mixte du 16 mai 2019	71
1.3.	Déclarations relatives aux membres du Conseil d'administration et aux principaux dirigeants	72
1.4.	Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration et de direction	72
1.5.	Préparation de la succession des dirigeants	72
2.	CONDITIONS DE PRÉPARATION ET D'ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL D'ADMINISTRATION	72
2.1.	Organisation des travaux du Conseil d'administration	72
2.2.	Mode d'exercice de la Direction générale	73
2.3.	Politique de diversité au sein du Conseil d'administration	74
2.4.	Administrateurs indépendants	74
2.5.	Les comités spécialisés du Conseil d'administration	74
2.6.	Évaluation du fonctionnement du Conseil	76
2.7.	Conformité au code MiddleNext	76
3.	OPERATIONS AVEC LES APPARENTES	77
3.1.	Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés	77
4.	RÉMUNÉRATION ET AVANTAGES DES DIRIGEANTS	78
4.1.	Définition et transparence de la rémunération	78
4.2.	Montants des rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux	78
4.3.	Situation contractuelle des mandataires sociaux	79
4.4.	Rémunération et avantages versés aux autres membres du Conseil d'administration	79
4.4.	Retraites et autres avantages	80
5.	OPÉRATIONS SUR TITRES RÉALISÉES PAR LES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET LES PRINCIPAUX DIRIGEANTS	80
6.	STOCK-OPTIONS ET ACTIONS GRATUITES DU DIRIGEANT MANDATAIRE SOCIAL	80
6.1.	Options de souscription et d'achat d'actions (stock-options)	80
6.2.	Attribution gratuite d'actions	80
7.	PRINCIPAUX ACTIONNAIRES	81
7.1.	Répartition du capital et des droits de vote au 28 février 2019	81
7.2.	Evolution de l'actionnariat en pourcentage sur trois ans	81
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	81
7.4.	Pacte et convention d'actionnaires	81
7.5.	Contrôle et accord susceptible d'entraîner un changement de contrôle	82
8.	INFORMATIONS CONCERNANT LE CAPITAL SOCIAL	82
8.1.	Capital social	82
8.2.	Titres non représentatifs du capital	82
8.3.	Titres auto-détenus	82
8.4.	État des autorisations consenties par les Assemblées générales de la Société	83
8.5.	Autres titres donnant accès au capital	83
8.6.	Droits potentiels sur le capital	83
8.7.	Nantissement d'actions	83
8.8.	Options ou accords conditionnels ou inconditionnels sur le capital de tout membre du Groupe	84
8.9.	Tableau d'évolution du capital depuis la transformation de MAISONS FRANCE CONFORT en S.A.	84
9.	DISPOSITIONS STATUTAIRES	84
9.1.	Objet social	84
9.2.	Exercice social	84
9.3.	Répartition statutaire des bénéfices	84
9.4.	Modification du capital et des droits de vote attachés aux actions	85
9.5.	Assemblées générales	85
9.6.	Franchissements de seuils	85
9.7.	Composition du Conseil d'administration (articles 13 et 14 des statuts)	86

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), ci-après le Code de Référence.

1. ORGANISATION DE LA GOUVERNANCE

1.1. Composition du Conseil d'Administration au 31 mars 2019

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 première nomination	Année échéance mandat
Patrick VANDROMME	Président Directeur Général			1984	2022
Philippe VANDROMME	Directeur Général Délégué			2000	2019
Jean-François CHENE	Administrateur	•	• ®	2009	2019
Sophie PATURLE GUESNEROT	Administrateur	•	•	2016	2021
BPCE, représenté par Olivier COLONNA D'ISTRIA	Administrateur		•	2013	2021
Pierre FOUCRY	Administrateur			2013	2021
Maelenn NATRAL	Administrateur	•	•	2017	2021
Véronique DI BENEDETTO	Administrateur	•		2017	2022
Anthony POIRRIER	Administrateur	• ⑤		2018	2022

® Président

⑤ Administrateur représentant les salariés

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 2018 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 Né le 9 mars 1949 - Nationalité française Président directeur général nommé le 18 juin 1991 Administrateur depuis le 27 juin 1984 Dernier renouvellement : 23 mai 2018	
Echéance du mandat : 2022 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.	CONSTRUCTIONS, MAISONS EVOLUTION, LES MAISONS DE STEPHANIE, MAINE CONSTRUCTION, EXTRACO CREATION, BERMAX CONSTRUCTION, MAISONS PARTOUT, ADC INVEST. - Président de la société holding et des filiales : MFC-PROU-INVESTISSEMENTS, MS PROMOTION, 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 BERAL, GHPA, MJB, MJB 18, MAISONS HORIZON, MAISONS MARCEL MILLOT, AZUR ET CONSTRUCTIONS, MAISONS DE LA COTE ATLANTIQUE, PCA MAISONS, MAISONS BERNARD JAMBERT, MOREL	AUTRES MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS EN DEHORS DU GROUPE - Président des « Constructeurs et Aménageurs de la FFB » le mandant prenant fin le 31 mars 2019.
	MANDATS ET FONCTIONS EXPIRÉS AU COURS DES 5 DERNIERES ANNEES Néant

Philippe VANDROMME

Né le 6 mars 1953 - Nationalité française

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

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, Philippe VANDROMME est directeur régional Bassin Parisien et Normandie.

- Directeur Général de la société filiale MAISONS LES NATURELLES

AUTRES MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS EN DEHORS DU GROUPE

- Néant.

AUTRES MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU SEIN DU GROUPE

MANDATS ET FONCTIONS EXPIRÉS AU COURS DES 5 DERNIERES ANNEES

Gérant de la société Motorsport Evènement

Jean-François CHENE

Né le 19 juillet 1954 - Nationalité française

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

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 ANNEES

- Néant.

Sophie PATURLE

Née le 14 juillet 1965 - Nationalité française

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

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 France Invest (anciennement l'AFIC - Association Française des Investisseurs pour la croissance) les fonctions de Présidente de la commission climat.

investissement dédiée au secteur des Eco industries et des Eco énergies,
- Membre du Conseil de Surveillance de Demeter Ventures SA (anciennement 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 SA,
- Administrateur de France Brevets SAS,
- Membre du Conseil de Surveillance de ALEDIA SAS.

MANDATS ET FONCTIONS EXPIRÉS AU COURS DES 5 DERNIERES ANNEES

AUTRES MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS EN DEHORS DU GROUPE

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

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

**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 : : **10 boulevard de Grenelle - 75740 PARIS CEDEX 15**

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,
- Administrateur de SAS CEPAC IMMOBILIER.

MANDATS ET FONCTIONS EXPIRÉS AU COURS DES 5 DERNIERES ANNEES

- 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,
- Membre du Conseil d'Administration de BPCE Maroc Immobilier

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 ANNEES

- Membre du Conseil de Surveillance et du Comité d'Audit de la Banque BCP (SA)
- Représentant permanent de BPCE, administrateur de la SAS VIGEO

Maëlen NATRAL

Administrateur indépendant depuis le 23 mai 2017

Née 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

Maëlen 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 ANNEES

Néant

Véronique DI BENEDETTO

Administrateur indépendant depuis le 23 mai 2017

Dernier renouvellement : 23 mai 2018

Née le 05 janvier 1961 – Nationalité française

Echéance du mandat : 2022

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.

Directeur Général de CINEOLIA SAS (filiale d'Econocom).
Vice-présidente France d'ECONOCOM SE.

Membre du Conseil d'administration :

- d'Econocom groupe SE,
- d'Exaprobe SAS (filiale d'Econocom),
- du Syntec Numérique, vice-présidente,
- de l'association Talents du numérique ,
- de l'association 100 000 entrepreneurs.

MANDATS ET FONCTIONS EXPIRÉS AU COURS DES 5 DERNIERES ANNEES

Membre du conseil d'administration de Passerelles Numériques

AUTRES MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS EN DEHORS DU GROUPE

Anthony POIRRIER

Administrateur depuis le 29 juin 2018

Né le 15 janvier 1980 - Nationalité française

Echéance du mandat : 2022

Détient **36 actions MAISONS FRANCE CONFORT**

Adresse professionnelle : **2 route d'Ancinnes France - 61000 ALENCON**

EXPERTISE ET EXPERIENCE

Anthony POIRRIER, 39 ans, rejoint Maisons France Confort en 2004, après 2 ans de mission chez BNP Paribas Epargne Entreprise. Responsable des développements informatiques, il supervise la création de l'ERP interne.

En juin 2018, il est élu administrateur représentant les salariés par le comité d'entreprise.

AUTRES MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS EN DEHORS DU GROUPE

- néant

MANDATS ET FONCTIONS EXPIRÉS AU COURS DES 5 DERNIERES ANNEES

- néant

1.2. Renouvellements soumis à soumission à l'Assemblée Générale Mixte du 16 mai 2019

Il est constaté que le mandat d'administrateur de Monsieur Philippe 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 2023 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

Il est constaté que le mandat d'administrateur de Monsieur Jean-François CHENE 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 2023 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

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 des organes d'administration et de 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

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 chapitre 2 « Gouvernement d'entreprise » 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 une dizaine d'années

au sein de l'entreprise familiale. Un plan de succession sera communiqué prochainement.

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 neuf administrateurs au 31 décembre 2018 dont un administrateur représentant les salariés.

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

Deux représentants du Comité d'entreprise participent aux séances du Conseil d'administration conformément aux dispositions de l'article L.2323-65 du Code du travail. Madame Sylvie MIGNAN et Madame Isabelle CIVEYRAC 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 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 2018, 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 :

Taux de participation	Conseil d'Administration	Comité d'Audit
Patrick VANDROMME	100%	N/A
Philippe VANDROMME	100%	N/A
Jean-François CHENE	80%	67%
Sophie PATURLE GUESNEROT	80%	100%
BPCE, représenté par Olivier COLONNA D'ISTRIA	80%	67%
Pierre FOUCRY	80%	N/A
Maelenn NATRAL	100%	100%
Véronique DI BENEDETTO	80%	N/A
Anthony POIRRIER	100%	N/A
	89%	84%

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

- arrêté les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017, les comptes semestriels 2018 ainsi que les chiffres d'affaires des 1^{er} et 3^{ème} trimestres 2018,
- 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 2018, renouveler les mandats de deux administrateurs, modifier les statuts pour permettre la désignation d'un administrateur représentant les salariés, renouveler certaines délégations financières au Conseil d'administration qui étaient arrivées à expiration,
- examiné et approuvé en février 2018 le budget 2018 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 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,
- renouvelé le mandat de président du conseil d'administration de Monsieur Patrick Vandromme et son mandat de directeur général,
- 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. 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. Politique de diversité au sein du Conseil d'administration

Le Conseil d'administration veille à ce que la sélection des membres qui le composent lui permette d'assurer une diversité de compétences et d'expériences en lien avec ses activités.

Ainsi, le Conseil est composé de membres ayant des compétences et une expérience significative à des postes de direction et postes clés dans les domaines de la finance, de la promotion immobilière, de la construction de maisons individuelles, de l'environnement et du digital, autant de secteurs stratégiques pour l'exploitation et le développement du groupe.

Le groupe a une dimension exclusivement française, de sorte qu'il est privilégié des membres ayant une connaissance approfondie de l'économie française. Ainsi actuellement tous les membres sont de nationalité française.

Il n'est pas fixé d'objectif en termes d'âge des membres, le Conseil souhaitant privilégier la richesse et la complémentarité en termes d'expertises et d'expérience de ses membres. Actuellement, les

administrateurs ont entre 39 et 70 ans avec une moyenne de 55 ans.

Le Conseil recherche également une représentation équilibrée des hommes et des femmes.

A cet égard et hors l'administrateur représentant les salariés, le Conseil d'administration comptait, au 31 décembre 2018, trois femmes et cinq hommes parmi ses membres. Le taux de féminisation du Conseil d'administration est ainsi de 38% respectant la loi Copé-Zimmermann adoptée en janvier 2011, l'écart entre le nombre des administrateurs de chaque sexe n'étant pas supérieur à deux (articles L 225-27-1 et L 225-18-1 du Code de commerce).

Le Conseil est également attentif à la présence d'administrateurs indépendants actuellement au nombre de 4 sur un Conseil composé de 9 membres dont un administrateur représentant les salariés. Ce chiffre excède le nombre de 2 recommandé par le Code Middlednext auquel la société se réfère (R3 du Code Middlednext).

2.4. Administrateurs indépendants

La recommandation n°3 du code Middlednext 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 2018, quatre membres indépendants sur huit, hors l'administrateur représentant les salariés.

	Patrick VANDROMME	Philippe VANDROMME	Jean-François CHENE	Sophie PATURLE GUESNEROT	BPCE, représenté par Olivier COLONNA D'ISTRIA	Pierre FOUCRY	Maelenn NATRAL	Véronique DI BENEDETTO	Anthony POIRRIER
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	Non
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	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	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	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	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	Non indépendant

2.5. Les comités spécialisés du Conseil d'administration

Le règlement intérieur du Conseil d'administration que, sur proposition de son Président, peut être créé

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 à cette date 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 2018 de quatre administrateurs nommés par le Conseil d'administration et dont aucun n'est dirigeant mandataire social. Ces membres ont été durant l'exercice 2018 : 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 ;
- 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 Middledenext à l'exception de BPCE.

Le Comité d'audit s'est réuni trois fois en 2018 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 2017, les comptes semestriels au 30 juin 2018. 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 Middlednext, 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 2018 » figurant au chapitre 3 « Rapport Financier 2018 » 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 2018

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'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

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

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

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 25 avril 2019
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.

Les projets de résolutions relatifs aux principes et aux critères de détermination, de répartition et

4.1. Définition et transparence de la rémunération

La Société se conforme à la recommandation n°13 du Code Middledent 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).

d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature, attribuables aux président, directeurs généraux ou directeurs généraux délégués, en raison de leur mandat sont présentés au chapitre 5 du présent document de référence et constituant les 8^{ème}, 9^{ème} et 10^{ème} résolutions présentées à l'Assemblée générale conformément à l'article L 225-37-2 alinéa 2 du Code de commerce.

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, 2017 et 2018.

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 2017 et 2018.

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

Montants bruts (€)	2018	2017
Rémunérations dues au titre de l'exercice	215 602	214 357
Valorisation des rémunérations variables pluriannuelles 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	-	-
TOTAL	215 602	214 357

Montants bruts (€)	2018		2017	
	Montants dus	Montants versés	Montants dus	Montants versés
Rémunération fixe	210 322	210 322	210 797	210 797
Rémunération variable annuelle	-	-	-	-
Rémunération variable pluriannuelle	-	-	-	-
Rémunération exceptionnelle	-	-	-	-
Jetons de présence	-	-	-	-
Avantages en nature ⁽¹⁾	5 280	5 280	3 560	3 560
TOTAL	214 357	214 357	214 357	214 357

⁽¹⁾ Mise à disposition d'un véhicule de fonction depuis mai 2017

Philippe VANDROMME, Directeur Général Délégué

Montants bruts (€)	2018	2017
Rémunérations dues au titre de l'exercice	155 558	162 957
Valorisation des rémunérations variables pluriannuelles 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	-	-
TOTAL	155 558	162 957

Montants bruts (€)	2018		2017	
	Montants dus	Montants versés	Montants dus	Montants versés
Rémunération fixe ⁽¹⁾	115 922	115 922	115 486	115 486
Rémunération variable annuelle	39 636 ⁽²⁾	47 471	47 471	26 950
Rémunération variable pluriannuelle	-	-	-	-
Rémunération exceptionnelle	-	-	-	-
Jetons de présence	-	-	-	-
Avantages en nature	-	-	-	-
TOTAL	155 558	163 393	162 957	142 436

⁽¹⁾ 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.

⁽²⁾ Le versement de la rémunération variable due au titre de l'exercice 2018 sera soumis à l'approbation de l'Assemblée générale de la société du 16 mai 2019 (résolution n°10)

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	
	oui	non	oui	non	oui	non	oui	non
Dirigeants Mandataires sociaux								
Patrick VANDROMME, Président Directeur Général		X	X		X		X	
Philippe VANDROMME, Directeur Général Délégué	X		X		X		X	

⁽¹⁾ 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 2018, 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 2018 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 Middledent.

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 2018 s'est élevé à 34 000 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 2018	Montants versés au cours de l'exercice 2017
BPCE		
Jetons de présence	-	-
Autres rémunérations	-	-
Monsieur Pierre FOUCRY - Administrateur (versé à BPCE)		
Jetons de présence	-	-
Autres rémunérations	-	-
Monsieur Christian LOUIS VICTOR - Administrateur		
Jetons de présence	-	2 500
Autres rémunérations	-	-
Monsieur Jean-François CHENE - Administrateur		
Jetons de présence	8 000	2 500
Autres rémunérations	-	-
Madame Sophie PATURLE - Administrateur		
Jetons de présence	8 000	7 500
Autres rémunérations	-	-
Madame Maelenn NATRAL - Administrateur		
Jetons de présence	10 000	5 000
Autres rémunérations	-	-
Madame Véronique DI BENEDETTO - Administrateur		
Jetons de présence	8 000	2 500
Autres rémunérations	-	-
Monsieur Anthony POIRRIER - Administrateur		
Jetons de présence	-	-
Autres rémunérations	-	-
TOTAL	34 000	20 000

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 158 928 euros bruts par an au titre de l'année 2018) ;
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 317 856 euros bruts par an au titre de l'année 2018) ;
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 158 928 euros bruts par an au titre de l'année 2018) ;

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 2018 les opérations suivantes :

Prénom Nom	Qualité	Nature de l'opération	Description de l'instrument financier	Nombre de titres	Prix unitaire moyen
Jean-François CHENE	Administrateur	Cession	Actions	1 000	56,17

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 2019

La répartition du capital de la société MAISONS FRANCE CONFORT, à la date du 28 février 2019, 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	51,70
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>52,99</i>
Aline VANDROMME	100 000	1,44	100 000	1,46
BTP CAPITAL INVESTISSEMENT**	25 788	0,37	25 788	0,38
Public & divers	3 094 138	44,60	3 094 138	45,18
Autodétention	88 563	1,28		0,00
TOTAL	6 937 593	100,00	6 849 030	100,00

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

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

A la connaissance de la société, aucun actionnaire 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 ceux désignés au point 7.4.

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

Actionnaires	31/12/2016		31/12/2017		31/12/2018	
	Actions	Droits de vote	Actions	Droits de vote	Actions	Droits de vote
MFC PROU-INVESTISSEMENTS	50,68%	51,34%	51,04%	51,71%	51,04%	51,70%
Patrick VANDROMME	1,61%	1,63%	1,27%	1,29%	1,27%	1,29%
Aline VANDROMME	1,44%	1,46%	1,44%	1,46%	1,44%	1,46%
BTP CAPITAL INVESTISSEMENT	0,43%	0,43%	0,37%	0,38%	0,37%	0,38%
Public & divers	44,56%	45,14%	44,57%	45,16%	44,60%	45,18%
Autodétention	1,29%	0,00%	1,30%	0,00%	1,28%	0,00%
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

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 2018, la société n'a reçu aucune déclaration de franchissement de seuils.

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).

La société GCE FONCIER COINVEST a fait l'objet d'une Transmission Universelle de Patrimoine au profit de BCPE le 21 décembre 2017. BPCE a déposé à l'AMF le 28 décembre 2017 et le 3 janvier 2018 un acte d'adhésion inconditionnelle au pacte d'associés relatif à la société MFC PROU INVESTISSEMENTS conclu le 18 décembre 2007.

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

Au 28 février 2019, la holding familiale du Groupe MFC PROU INVESTISSEMENT détient 51,04 % du capital et 51,70 % 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'entraîner un changement de contrôle.

8. INFORMATIONS CONCERNANT LE CAPITAL SOCIAL

8.1. Capital social

Au 31 décembre 2018, 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 2018 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 23 mai 2017 dans sa 15^{ème} résolution à caractère ordinaire.

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

- d'assurer l'animation du marché secondaire ou la liquidité de l'action MAISONS FRANCE CONFORT par l'intermédiaire d'un prestataire de service d'investissement au travers d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie de l'AMAFI admise par l'AMF,
- de conserver les actions achetées et les remettre ultérieurement à l'échange ou en paiement dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe, étant précisé que les actions acquises à cet effet ne peuvent excéder 5 % du capital de la société,
- d'assurer la couverture de plans d'options d'achat d'actions et/ou de plans d'actions attribuées gratuitement (ou plans assimilés) au bénéfice des salariés et/ou des mandataires sociaux du groupe ainsi que toutes allocations d'actions au titre d'un plan d'épargne d'entreprise ou de groupe (ou plan assimilé), au titre de la participation aux résultats de l'entreprise et/ou toutes autres formes d'allocation d'actions à des salariés et/ou des mandataires sociaux du groupe,
- d'assurer la couverture de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution d'actions de la société dans le cadre de la réglementation en vigueur,

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

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

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

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

Le montant maximal de l'opération est ainsi fixé à 55 500 720 euros.

Le 23 mai 2018, 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 23 mai 2017, 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 2018 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
31/12/17	Nombre	1 190			88 563		89 753
	Valeur évaluée au cours d'achat (K€)	71,0			1 594,9		1 665,9
	Valeur nominale (K€)	0,2			16,0		16,2
	% du capital	0,02%			1,28%		1,29%
Exercice 2018	Réallocations						
	Achats	Nombre	45 089				45 089
		Cours moyen	44,32				44,32
	Ventes	Nombre	44 650				44 650
	Transferts	Cours moyen	44,26				44,26
	Frais de négociation (K€)	23					23
31/12/18	Nombre	1 629			88 563		90 192
	Valeur évaluée au cours d'achat (K€)	50,8			1 594,9		1 643,7
	Valeur nominale (K€)	0,2			16,0		16,2
	% du capital	0,02%			1,28%		1,30%

* 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 2018.

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	23/05/18 (résol. n°14)	26	23/07/20	312 500 €	0	0	312 500 €
Autorisation d'augmenter le capital avec maintien du DPS par incorporation de primes, réserves ou bénéfices	23/05/18 (résol. n°13)	26	23/07/20	312 500 €	0	0	312 500 €
Autorisation d'augmenter le capital avec suppression du DPS par offre publique	23/05/18 (résol. n°15)	26	23/07/20	312 500 €	0	0	312 500 €
Autorisation d'augmenter le capital avec suppression du DPS par placement privé	23/05/18 (résol. n°16)	26	23/07/20	312 500 €	0	0	312 500 €
Autorisation d'augmenter le capital avec suppression du DPS en faveur des adhérents d'un PEE	23/05/18 (résol. n°19)	26	23/07/20	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
Montant exprimés en Francs							
27/11/78	Transformation de la société	250				900 000	3 600
08/04/81	Incorporation	250	600 000		2 400	1 500 000	6 000
08/04/81	Augmentation de capital en numéraire	250	1 000 000		4 000	2 500 000	10 000
07/11/94	Incorporation	250	2 500 000		10 000	5 000 000	20 000
07/11/94	Augmentation de capital en numéraire	250	666 750	333 375	2 667	5 666 750	22 667
07/12/98	Conversion d'OC*		500 000	500 000	2 000	6 166 750	24 667
21/04/00	Augmentation de capital par prélèvement sur la prime d'émission		392 820	-392 820		6 559 570	24 667
Montant exprimés en Euros							
21/04/00	Conversion en Euros (suppression de la référence à la valeur nominale)				1 825 358	1 000 000	1 850 025
21/04/00	Augmentation de capital (Introduction)		250 000	7 381 349	462 506	1 250 000	2 312 531
15/07/05	Division par 3 du nominal de l'action				4 625 062	1 250 000	6 937 593

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

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 1^{er} 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 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

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 précédant l'assemblée à zéro heure, heure de Paris :

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

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.

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 unique de vote par correspondance ou par procuration, qui peut être téléchargé sur le site internet de la société www.hexaom.fr ou obtenu sur simple demande adressée au siège social de la société ou au CIC, à l'adresse suivante : CIC, Service Assemblées 6, avenue de Provence 75452 Paris Cedex 09,
- (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.

1. COMMENTAIRES SUR L'EXERCICE 2018	88
1.1. Activité et résultat du Groupe sur l'exercice écoulé	88
1.2. Analyse et commentaires sur les comptes sociaux de l'exercice 2018 de la société MAISONS FRANCE CONFORT	89
1.3. Activité des filiales	91
2. INFORMATIONS SUR LES TENDANCES	92
2.1. Stratégie de développement	92
2.2. Perspectives d'évolution et opportunités	93
3. ETATS FINANCIERS CONSOLIDES 2018	94
3.1. Comptes consolidés	94
3.2. Notes annexes aux comptes consolidés	98
3.3. Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés pour l'exercice clos le 31 décembre 2018	124
4. ETATS FINANCIERS INDIVIDUELS AU 31 DECEMBRE 2018	128
4.1. Comptes individuels	128
4.2. Annexe des comptes individuels	132
4.3. Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels pour l'exercice clos le 31 décembre 2018	144
5. RESULTATS DE LA SOCIETE MAISONS FRANCE CONFORT S.A. AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES	148
6. ELEMENTS COMPLEMENTAIRES	149
6.1. Informations sur les délais de paiement	149
6.2. Charges non déductibles fiscalement (CGI 39-4)	149
6.3. Politique de distribution des dividendes	149

1. COMMENTAIRES SUR L'EXERCICE 2018

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

1.1.1 Faits marquants de l'exercice

Bonne résistance dans un environnement difficile

Le Groupe MAISONS FRANCE CONFORT réalise pour 2018 un niveau solide d'activité avec un chiffre d'affaires total de 804 M€ en hausse de 6% par rapport à 2017, dont 5,2% à périmètre constant. Cette performance est le fruit notamment des prises de commandes records du Groupe enregistrées en 2017, malgré un allongement progressif des délais de construction et l'impact des mouvements sociaux d'ampleur nationale sur le dernier trimestre.

Sur l'ensemble de l'exercice 2018, les activités de rénovation B2C et B2B poursuivent une croissance soutenue, avec un chiffre d'affaires total de 108 M€, en progression de 14,8%.

Le résultat opérationnel du Groupe s'établit à 36,0 M€, soit 4,5% du chiffre d'affaires, contre 41,9 M€ en 2017 et reflète des éléments contrastés selon les activités.

Le Groupe enregistre une bonne performance de l'activité de construction de maisons individuelles avec une progression de son résultat opérationnel de 2,7% qui atteint 38 M€.

Comme annoncé, des éléments structurels ont pesé sur la rentabilité de l'activité rénovation :

- Décalages temporaires de production dans l'activité B2B liés à la forte croissance,
- Renforcement des équipes,
- Baisse de la marge brute relative liée à un repositionnement sur des chantiers de plus grande envergure.

Le résultat opérationnel des activités rénovation ressort ainsi à -0,9 M€ contre 4,0 M€ un an plus tôt avec cependant un redressement opéré au cours du second semestre.

Par ailleurs, le Groupe a créé, sur l'exercice, une activité de promotion immobilière HIBANA qui a nécessité un rythme soutenu d'investissements en termes de recrutements et de frais de structure.

Le résultat net de l'exercice 2018 atteint 24,6 M€ contre 28,5 M€ en 2017, et la rentabilité nette ressort ainsi à 3,1%.

Lancement d'une activité promotion immobilière avec la création d'HIBANA

Le 18 juin dernier, le Groupe MAISONS FRANCE CONFORT a annoncé la création de la société HIBANA en Ile-de-France en association avec 3 professionnels de la promotion immobilière. L'ambition d'HIBANA est de produire majoritairement des logements destinés à l'accession à la propriété (primo et secundo accessions).

À un horizon de 5 ans, HIBANA a pour objectif de réaliser environ 500 logements par an, soit un chiffre d'affaires de l'ordre de 100 M€ annuel.

Le lancement d'une activité promotion immobilière s'inscrit parfaitement dans le plan de développement du Groupe MAISONS FRANCE

CONFORT visant à diversifier ses activités dans le domaine de la construction neuve et de la rénovation et à accroître à terme sa rentabilité opérationnelle.

1.1.2 Activité commerciale

Dans un contexte de marché en recul de 11,3% sur les douze derniers mois (Source Markémétron), impacté par une baisse généralisée des aides à l'accession, l'activité commerciale construction de maisons du Groupe surperforme le marché et continue de gagner des parts de marché.

- Le carnet de commandes cumulé à fin décembre 2018, représente 7 157 ventes soit un chiffre d'affaires de 847,9 M€ HT, en baisse limitée de 7,1% en nombre et de 3,6% en valeur par rapport à 2017. Après une contraction des prises de commandes cumulées sur les 9 premiers mois de l'année 2018 par rapport à 2017, le 4ème trimestre a montré des signes de reprise de l'activité commerciale en progression de 2,7% en valeur. Ce recul à fin 2018 devrait être compensé par une accélération des process.

- Sur les trois derniers mois glissants, le Groupe a enregistré des prises de commandes en augmentation de 9,1% en valeurs (198,3 M€) et 8,9% en nombre (1 661 ventes).

L'activité commerciale rénovation poursuit son rythme de croissance soutenu :

- À fin 2018, les prises de commandes cumulées de l'activité rénovation B2C s'élèvent à 49,6 M€ en croissance de 8,7% et confirment une meilleure dynamique sur le dernier trimestre, en hausse de 25,5%. L'activité rénovation B2B affiche une hausse de 108,6% de ses prises de commandes, à 106,6 M€.
- Les prises de commandes de l'activité rénovation B2C enregistrées sur les 3 derniers mois glissants sont en hausse +10,7%. Sur la même période, les prises de commandes de l'activité rénovation B2B présente une progression de 61,8%.

L'activité promotion immobilière, avec 3 programmes en cours de lancement, connaît un rythme de développement conforme à nos ambitions. Les premiers retours sur investissements sont attendus sur l'exercice 2020.

Ainsi, fort de la visibilité que lui confère son carnet de commandes et compte tenu du niveau de chantiers en cours, le Groupe MAISONS FRANCE CONFORT devrait enregistrer une nouvelle année de croissance accompagnée d'une amélioration sensible de la rentabilité opérationnelle de son activité rénovation.

La stratégie développée depuis plusieurs années à devenir un généraliste de l'habitat en développant des relais de croissance connexes (Services, Rénovation, Aménagement foncier, Promotion immobilière) et en renforçant sa place de leader de la construction de maisons en France permettent au Groupe MAISONS FRANCE CONFORT, qui fête ses 100 ans en 2019, d'aborder l'avenir avec sérénité et confiance dans son plan de marche à moyen terme.

1.1.3 Analyse et commentaires sur les comptes consolidés de l'exercice 2018

Résultats de l'exercice

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

(montants en M€)	2018	2017	Variation	
			M€	%
Chiffre d'affaires	804,0	758,5	45,5	6,0%
Résultat opérationnel	36,0	41,9	-5,9	-14,1%
Résultat financier	0,0	0,0	0,0	
Résultat net	24,6	28,5	-3,9	-13,7%
Part groupe	24,9	28,1	-3,2	-11,4%
Part minoritaires	-0,3	0,4	-0,7	-175,0%

Comme mentionné dans les faits marquants, sur l'exercice 2018, Le Groupe MAISONS FRANCE CONFORT réalise pour 2018 un niveau solide d'activité avec un chiffre d'affaires total de 804 M€ en hausse de 6% par rapport à 2017, dont 5,2% à périmètre constant.

Le Groupe enregistre une bonne performance de l'activité de construction de maisons individuelles avec une progression de son résultat opérationnel de 2,7% qui atteint 38 M€.

Comme annoncé, des éléments structurels ont pesé sur la rentabilité de l'activité rénovation :

- Décalages temporaires de production dans l'activité B2B liés à la forte croissance ;
- Renforcement des équipes ;
- Baisse de la marge brute relative liée à un repositionnement sur des chantiers de plus grande envergure.

Le résultat opérationnel des activités rénovation ressort ainsi à -0,9 M€ contre 4,0 M€ un an plus tôt avec cependant un redressement opéré au cours du second semestre.

Par ailleurs, le Groupe a créé, sur l'exercice, une activité de promotion immobilière HIBANA qui a nécessité un rythme soutenu d'investissements en termes de recrutements et de frais de structure.

Le résultat net de l'exercice 2018 atteint 24,6 M€ contre 28,5 M€ en 2017, et la rentabilité nette ressort ainsi à 3,1%.

Structure financière du Groupe

Le bilan consolidé simplifié du Groupe se résume comme suit :

(montants en M€)	2018	2017
Actifs non courants	151,3	144,6
Stocks	28,4	28,0
Créances clients et autres créances	203,4	191,7
Trésorerie	117,4	116,4
Total actif	500,6	480,7
Capitaux propres	183,6	167,1
Intérêts minoritaires	0,2	0,7
Passifs non courants	49,1	58,7
Passifs courants	267,7	254,2
Total passif	500,6	480,7

L'évolution du poste actifs provient principalement de l'augmentation du poste immobilisations corporelles liée aux investissements immobiliers réalisés au cours de l'exercice :

- Rénovation complète du siège social historique basé à Alençon (Orne),
- Acquisition du siège de la région Hauts-de-France situé à Hénin-Beaumont (Pas-de-Calais).

Les créances de l'actif circulant s'établissent à 203,4 M€ en augmentation de 6 %, en relation avec l'évolution de l'activité du Groupe sur l'exercice.

La trésorerie active du Groupe s'établit à 117,4 M€ et l'endettement net du Groupe, qui reste négatif, évolue comme suit :

(montants en M€)	2018	2017
Passifs financiers - part à plus d'un an	46,7	56,4
Passifs financiers à court-terme	18,6	20,6
Endettement brut	65,3	76,9
Trésorerie active	-117,4	-116,4
Endettement net	-52,1	-39,5

L'évolution de l'endettement de -12,6 M€ (-15%) provient :

- du flux net de remboursement des emprunts du Groupe sur la période,
- de l'actualisation de la dette de put portant sur la prise de participation restante des 36,75% du sous-groupe « Atelier des Compagnons » pour 3 M€.

Parallèlement, la trésorerie active progresse légèrement.

Ainsi, la trésorerie nette d'endettement, qui demeure largement positive, est en forte progression pour s'établir à +52,1 M€ au 31/12/2018 contre 39,5 M€ au 31/12/2017.

Les passifs courants s'établissent à 267,7 M€, en progression de +5 % par rapport à 2017 en cohérence avec la variation de l'activité.

1.2. Analyse et commentaires sur les comptes sociaux de l'exercice 2018 de la société MAISONS FRANCE CONFORT

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

(montants en M€)	2018	2017	Variation	
			M€	%
Chiffre d'affaires	309,5	318,5	-9,0	-2,8%
Résultat d'exploitation	10,8	14,4	-3,6	-24,9%
Résultat financier	16,1	10,5	5,6	53,6%
Résultat cour. av impôts	26,9	24,9	2,0	8,2%
Résultat net	23,6	19,8	3,8	19,4%

La société MAISONS FRANCE CONFORT S.A. applique la méthode préférentielle de l'avancement pour appréhender la marge sur les constructions de maisons individuelles.

Compte tenu de nouvelles dispositions comptables auxquelles le Groupe MAISONS FRANCE CONFORT est soumis, la société a été amenée à faire une

nouvelle analyse de ses contrats, conduisant à modifier le mode de gestion et de suivi interne de la performance de ceux-ci.

Dans ce cadre, la société a modifié les modalités de sa mesure de l'avancement afin de la rendre plus fiable conduisant à un changement d'estimation.

Ce changement d'estimation ne remet pas en cause le principe du dégagement du chiffre d'affaires et de la marge à l'avancement pour les activités de constructions de maisons individuelles et de rénovation.

Ainsi, le dégagement du chiffre d'affaires se réalise sur l'avancement de la totalité des coûts de production en excluant désormais les coûts d'obtention directement rattachables aux contrats (commission vendeur ou agent) qui constituent dorénavant un actif amortissable sur la durée d'exécution des contrats.

Ce changement d'estimation intégralement porté au compte de résultat a conduit à comptabiliser sur l'exercice une réduction du chiffre d'affaires de 14 929 K€ et une diminution des charges commerciales de 12 226 K€ (soit une incidence négative de 2 703 K€ sur le résultat courant avant impôt et de 1 773 K€ sur le résultat net).

Sans ce changement d'estimation, les principaux agrégats du compte de résultat auraient été les suivants :

(montants en M€)	31/12/2018
Chiffre d'affaires	324,4
Résultat courant avant impôts	29,6
Résultat net	25,4

Sans tenir compte des éléments impactant les comptes de l'exercice 2018 décrits ci-dessus, la société MAISONS FRANCE CONFORT S.A. a réalisé un chiffre d'affaires de 324,4 M€ contre 318,5 M€ en 2017 soit une progression de +1,8 %.

Le résultat d'exploitation s'établirait à 13,5 M€ soit une légère diminution par rapport à l'année 2017 (-0,9 M€).

Cette diminution du résultat d'exploitation provient principalement du retard de production que la société a subi, retard lié à un allongement progressif des délais de construction et à l'impact des mouvements sociaux d'ampleur nationale sur le dernier trimestre.

Ce manque de production a pesé sur la société, les charges de structure et de suivi de production étant prévus pour une production budgétée plus importante.

L'évolution du résultat financier se décompose comme suit :

(montants en M€)	2018	2017
Dividendes perçus des filiales	15,0	10,8
Produits fin. sur placements	0,4	0,3
Activité sur contrat de liquidité	0,0	0,0
Escomptes obtenus	1,1	1,1
Produits financiers	16,6	12,2
Charges fin. sur endettement	0,3	0,4
Activité sur contrat de liquidité	0,0	0,0
Autres frais financiers Groupe	0,0	1,0
Provision dépréciation titres	0,2	0,3
Charges financières	0,5	1,7
Résultat financier	16,1	10,5

Une provision pour dépréciation des titres de la société FONCIERE RESIDENCES d'un montant de 174 K€ a été comptabilisée pour tenir compte de la quote-part de situation nette grevée par un résultat 2018 déficitaire.

Après une charge de participation des salariés de 0,8 M€ et d'impôt société de 2,4 M€, la société réalise un résultat net de 23,6 M€ (25,4 M€ avant changement d'estimation) contre 19,8 M€ en 2017.

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

(montants en M€)	2018	2017
Actifs non courants	188,8	170,0
Stocks	0,7	0,7
Créances clients et autres créances	254,8	238,9
Trésorerie	32,3	35,1
Total actif	476,6	444,8
Capitaux propres	162,1	150,2
Provisions	4,6	4,6
Emprunts et dettes financières	32,8	30,5
Avances et acomptes reçues sur cmdes	155,3	139,8
Dettes d'exploitation	121,9	119,6
Total passif	476,6	444,8

L'évolution du poste actifs provient principalement de l'augmentation du poste immobilisations corporelles liée aux investissements immobiliers réalisés au cours de l'exercice :

- Rénovation complète du siège social historique basé à Alençon (Orne),
- Acquisition du siège de la région Hauts-de-France situé à Hénin-Beaumont (Pas-de-Calais).

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 32,3 M€.

La trésorerie nette d'endettement s'établit à -0,5 M€.

La structure de bilan reste saine avec des capitaux propres de fin d'exercice qui s'élèvent à 162,1 M€ contre 150,2 M€ au 31/12/2017.

1.3. Activité des filiales

Données en K€

Société	Activité	Acquisi- tion	Chiffre d'affaires		Résultat net	
			2018	2017	2018	2017
Foncière Résidences (Groupe)	Marchand de biens		3 722	6 974	-271	-279
Maisons de l'Avenir (Groupe)	Construction	01/01/00	27 630	24 681	902	1 038
OC Résidences	Construction	11/07/00	33 932	30 276	3 009	2 561
Maisons Berval	Construction	01/05/01	11 899	10 707	232	540
GHPA Maisons B. Petit	Construction	01/07/02	10 361	9 952	399	321
MJB Maisons B. Petit (Groupe)	Construction	01/07/03	8 499	9 493	276	651
Maisons Horizon	Construction	01/10/04	26 125	21 999	1 936	1 532
Azur & Construction	Construction	01/04/05	11 371	9 843	922	552
Constructions Idéale Demeure	Construction	03/10/05	11 975	13 141	606	909
Maisons Côte Atlantique (Groupe)	Construction	01/01/06	82 992	73 850	4 826	4 507
Millot (Groupe)	Construction	01/10/06	11 910	9 559	726	502
PCA Maisons	Construction	01/04/07	9 036	10 232	479	614
Morel Constructions (Groupe)	Construction	01/10/07	4 624	4 266	-5	19
C.T.MI.	Construction	01/01/08	16 033	14 208	270	152
Maisons Evolution	Construction	01/01/08	10 487	9 570	-143	273
Les Bastides	Construction	01/07/08	6 023	5 012	508	389
Groupe Maisons B. Jambert	Construction	01/07/08	8 261	8 960	-66	25
Maisons Les Naturelles	Construction	01/07/10	9 457	9 085	145	47
Maisons de Stéphanie (Groupe)	Construction	01/04/11	7 034	9 382	-72	239
Extraco Création (Groupe)	Construction	01/07/12	34 742	32 516	446	1 241
Bermax Construction	Construction	01/01/14	15 740	15 183	601	447
Maine Construction	Construction	01/04/14	8 619	8 838	60	-195
Maisons Partout	Construction	01/01/15	12 046	11 529	914	660
Ytem Aménagement	Lotissements	01/01/15	2 539	7 147	-63	894
Groupe Camif Habitat	Rénovation B to C	01/10/15	35 560	32 611	58	365
Groupe Atelier des Compagnons	Rénovation B to B	01/03/17	60 293	47 686	-939	1 614
HIBANA	Promotion immob.	01/05/18			-439	

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
HIBANA	SAS	51%	17 rue Sextius Michel - 75015 PARIS
ADC Invest (Groupe ADC)	SAS	12,25%	2, route d'Ancinnes - 61000 ALENCON

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 34 départements, comprise entre 5 et 8 %* dans 15 départements et inférieure à 5 %* dans 31 départements.

* Parts de marché calculées à partir des ventes nettes du Groupe de Septembre 2017 à Août 2018 par rapport aux autorisations de construire de l'année 2018

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 19 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 Rénover, 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 électeurat consommateur afin de rentabiliser les infrastructures de leurs communes, et sont donc prêtes à faire des efforts sur le prix de leur foncier.

Lancement d'une activité promotion immobilière avec la création d'HIBANA

Fort de ses places de leader français de la construction de maisons, de n°1 de la rénovation BtoC et de son expertise dans la rénovation BtoB, le Groupe MAISONS FRANCE CONFORT s'est associé à 3 professionnels de la promotion immobilière afin de créer la société

HIBANA en Ile de France et confirme ainsi ses objectifs de diversification.

À un horizon de 5 ans, HIBANA a pour objectif de réaliser environ 500 logements par an, soit un chiffre d'affaires de l'ordre de 100 M€.

Une association riche en expertises : HIBANA bénéficie de l'expérience du Groupe MAISONS FRANCE CONFORT et de trois professionnels reconnus : Pierre SOREL (52 ans), Président, Céline LE BRETON (47 ans) et Antoine GAZENGEL (37 ans), Directeurs Associés, qui ont respectivement 25, 23 et 13 ans d'expérience à des niveaux importants de responsabilités dans des grands groupes de promotion immobilière.

HIBANA est détenue à 51% par le Groupe MAISONS FRANCE CONFORT et à 49% par les 3 associés fondateurs.

L'association d'un Groupe à forte notoriété et de 3 professionnels reconnus est source de synergies et permet à HIBANA de s'appuyer sur la solidité financière du Groupe MAISONS FRANCE CONFORT et sa capacité à apporter les fonds propres nécessaires à son développement.

Penser le logement résidentiel autrement

Le Groupe MAISONS FRANCE CONFORT a été séduit par un projet différenciant en résonance avec les attentes du marché immobilier. HIBANA, née de l'idée que le métier doit évoluer, souhaite associer à la conception de chaque projet une nouvelle diversité d'expertises, s'adresser à des acteurs du quotidien et s'imprégner du tissu local, pour répondre aux attentes de ses clients et aux besoins de la « Ville ».

C'est pourquoi, l'ambition d'HIBANA est de produire majoritairement des logements destinés à l'accession à la propriété (primo et secundo accession).

Cette approche permet de répondre aux attentes des accédants mais également des collectivités initiatrices des grands appels à projets et ce par une réflexion unique sur le produit et son usage.

Objectif de 100 M€ de chiffre d'affaires à un horizon 2023

Compte tenu des délais de développement des programmes immobiliers (jusqu'à 36 mois entre la recherche foncière et la livraison), la montée en puissance d'HIBANA sera nécessairement progressive. Néanmoins, le Groupe envisage, à un horizon de 5 ans, environ 500 réservations par an en Ile-de-France.

Si cette nouvelle activité impactera l'endettement du Groupe, elle participera à l'amélioration de sa rentabilité normative à terme.

2.2. Perspectives d'évolution et opportunités

Carnet de commandes :

Commandes enregistrées par le Groupe en 2018 (Neuf)

	COMMAN- DES 2018*	COMMAN- DES 2017*	VARIA- TION
En nombre	7 157	7 706	-7,1%
En valeur HT	847,9	879,8	-3,6%

* commandes enregistrées avant annulation

Commandes enregistrées par le Groupe en 2018 (Rénovation)

	COMMAN- DES 2018*	COMMAN- DES 2017*	VARIA- TION
Rénovation BtoC (M€)	49,6	45,6	+8,7%
Rénovation BtoB (M€)	106,6	51,1	+108,6%

* commandes enregistrées avant annulation

Perspectives :

Dans un contexte de marché en recul de 11,3% sur les douze derniers mois (Source Markémétron), impacté par une baisse généralisée des aides à l'accession, l'activité commerciale construction de maisons du Groupe surperforme le marché et continue de gagner des parts de marché.

Le carnet de commandes cumulé à fin décembre 2018, représente 7 157 ventes soit un chiffre d'affaires de 847,9 M€ HT, en baisse limitée de 7,1% en nombre et de 3,6% en valeur par rapport à 2017. Après une contraction des prises de commandes cumulées sur les 9 premiers mois de l'année 2018 par rapport à 2017, le 4^{ème} trimestre a montré des signes de reprise de l'activité commerciale en progression de 2,7% en valeur.

Ce recul à fin 2018 devrait être compensé par une accélération des process.

Au 28 février 2019, sur les trois derniers mois glissants, le Groupe a enregistré des prises de commandes en augmentation de 9,1% en valeurs (198,3 M€) et 8,9% en nombre (1 661 ventes).

L'activité commerciale rénovation poursuit son rythme de croissance soutenu :

À fin 2018, les prises de commandes cumulées de l'activité rénovation B2C s'élèvent à 49,6 M€ en croissance de 8,7% et confirment une meilleure dynamique sur le dernier trimestre, en hausse de 25,5%. L'activité rénovation B2B affiche une hausse de 108,6% de ses prises de commandes, à 106,6 M€.

Au 28 février 2019, les prises de commandes de l'activité rénovation B2C enregistrées sur les 3 derniers mois glissants sont en hausse +10,7%. Sur la même période, les prises de commandes de l'activité rénovation B2B présente une progression de 61,8%.

L'activité promotion immobilière, avec 3 programmes en cours de lancement, connaît un rythme de développement conforme à nos ambitions. Les premiers retours sur investissements sont attendus sur l'exercice 2020.

Ainsi, fort de la visibilité que lui confère son carnet de commandes et compte tenu du niveau de chantiers en cours, le Groupe MAISONS FRANCE CONFORT devrait enregistrer une nouvelle année de croissance accompagnée d'une amélioration sensible de la rentabilité opérationnelle de son activité rénovation.

La stratégie développée depuis plusieurs années à devenir un généraliste de l'habitat en développant des relais de croissance connexes (Services, Rénovation, Aménagement foncier, Promotion immobilière) et en renforçant sa place de leader de la construction de maisons en France permettent au Groupe MAISONS FRANCE CONFORT, qui fêtera ses 100 ans cette année, d'aborder l'avenir avec sérénité et confiance dans son plan de marche à moyen terme.

3. ETATS FINANCIERS CONSOLIDES 2018

3.1. Comptes consolidés

ETAT DE SITUATION FINANCIERE

ACTIFS (en K€)	Annexe	31/12/2018 Net	31/12/2017 Net *
Immobilisations incorporelles	2.2.7 & 4.1	4 785	5 085
Goodwill	2.2.8 & 4.2	103 852	103 852
Immobilisations corporelles	2.2.9 & 4.3	34 051	26 636
Participations entreprises associées	2.2.4 & 4.4	347	82
Autres actifs financiers	2.2.6, 2.2.12 & 4.5	1 913	2 180
Impôts différés	2.2.19 & 4.6	6 350	6 730
TOTAL ACTIFS NON COURANTS		151 298	144 565
Stocks et en-cours	2.2.10 & 4.7	28 401	27 981
Créances clients	2.2.11, 2.2.12 & 4.8	121 406	115 108
Créances diverses	4.9	75 659	72 297
Actifs d'impôts courants	2.2.19	6 361	4 313
Trésorerie et équivalent de trésorerie	2.2.6 & 4.10	117 437	116 420
TOTAL ACTIFS COURANTS		349 265	336 118
TOTAL DES ACTIFS		500 563	480 684

CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS (en K€)	Annexe	31/12/2018 Net	31/12/2017 Net
Capital	2.2.13 & 4.11	1 250	1 250
Primes et réserves	2.2.13 & 4.11	157 372	137 871
Résultat consolidé de l'exercice	2.2.13 & 4.11	24 985	27 953
Total capitaux propres part du groupe		183 607	167 074
Particip. ne donnant pas le contrôle dans les réserves	2.2.13 & 4.11	453	259
Particip. ne donnant pas le contrôle dans le résultat	2.2.13 & 4.11	-296	407
Particip. ne donnant pas le contrôle dans les capitaux propres		157	666
TOTAL CAPITAUX PROPRES		183 764	167 740
Impôts différés passifs	2.2.19 & 4.6	64	57
Passifs financiers - part à plus d'un an	4.12	46 747	56 367
Avantages au personnel	2.2.14 & 4.13	2 271	2 304
TOTAL PASSIFS NON COURANTS		49 081	58 729
Provisions courantes	2.2.15 & 4.14	10 156	10 501
Passifs financiers à court-terme	4.12	18 577	20 571
Dettes sur contrats en cours	2.2.11 & 4.15	21 791	17 891
Fournisseurs et comptes rattachés	4.16	143 180	136 178
Passifs d'impôt courant	2.2.19	1 721	2 596
Autres dettes fiscales et sociales	4.17	63 964	58 788
Autres créditeurs courants	4.18	8 329	7 689
TOTAL PASSIFS COURANTS		267 718	254 215
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DES PASSIFS		500 563	480 684

*Les états financiers consolidés présentés en comparatif tiennent compte de l'application de la rétroactivité complète d'IFRS 15 (cf notes 2.2.2 de l'annexe des comptes consolidés)

ETAT DU RESULTAT GLOBAL

(K€)	Notes	31/12/2018		31/12/2017 *	
		K€	% CA	K€	% CA
CHIFFRE D'AFFAIRES	2.2.16 & 5.1	803 971	100,0%	758 510	100,0%
Autres produits d'activité		254	0,0%	1 173	0,2%
Achats consommés	5.2	-637 267	-79,3%	-602 464	-79,4%
Charges de personnel	5.3	-120 045	-14,9%	-104 604	-13,8%
Impôts et taxes	5.4	-6 220	-0,8%	-5 738	-0,8%
Dotations aux amortissements		-4 280	-0,5%	-3 748	-0,5%
Dotations aux provisions nettes	4.14 & 5.5	104	0,0%	-380	-0,1%
Autres produits d'exploitation		1 977	0,2%	1 970	0,3%
Autres charges d'exploitation		-2 461	-0,3%	-2 842	-0,4%
RESULTAT OPERATIONNEL COURANT		36 033	4,5%	41 877	5,5%
Autres produits opérationnels		-	0,0%	-	0,0%
Autres charges opérationnelles		-	0,0%	-	0,0%
RESULTAT OPERATIONNEL		36 033	4,5%	41 877	5,5%
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	2.2.18 & 5.6	683	0,1%	643	0,1%
Coût de l'endettement financier brut	2.2.18 & 5.6	-699	-0,1%	-710	-0,1%
Coût de l'endettement financier net	2.2.18 & 5.6	-16	0,0%	-67	0,0%
Autres produits financiers	2.2.18 & 5.6	15	0,0%	49	0,0%
Autres charges financières	2.2.18 & 5.6	-54	0,0%	-9	0,0%
RESULTAT FINANCIER		-55	0,0%	-26	0,0%
Quote-part dans les résultats des entreprises associées		-445	-0,1%	-169	0,0%
Charge d'impôt	2.2.19 & 5.7	-10 925	-1,4%	-13 204	-1,7%
RESULTAT NET DES ACTIVITES POURSUIVIES		24 608	3,1%	28 478	3,8%
Résultat des activités arrêtées ou en cours de cession	2.2.20		0,0%		0,0%
RESULTAT NET DE LA PERIODE		24 608	3,1%	28 478	3,8%
attribuable au Groupe		24 904		28 070	
attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle		-296		407	

AUTRES ELEMENTS DE RESULTAT GLOBAL

Résultat net consolidé de la période	24 608	28 478
Eléments du résultat global reconnus en capitaux propres	81	-117
Résultat global de la période	24 689	28 360
attribuable au Groupe	24 985	27 953
attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle	-296	407
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation	2.2.21 & 5.8 6 847 401	6 847 840
Résultat net par action (en Euros)	2.2.21 & 5.8 3,64	4,10
Résultat net dilué par action (en Euros)	2.2.21 & 5.8 3,64	4,10

*Les états financiers consolidés présentés en comparatif tiennent compte de l'application de la rétroactivité complète d'IFRS 15 (cf notes 2.2.2 de l'annexe des comptes consolidés)

TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE

(En K€)	Notes	Exercice 2018	Exercice 2017*
Résultat global de la période (y compris participations ne donnant pas le contrôle)		24 689	28 360
+/- Dotations nettes aux amortissements et provisions (hors actif circulant)		3 891	3 913
+/- 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		-34	427
+/- Plus ou moins-values de cession		81	-124
+/- Profits et pertes de dilution		-	-
+/- Quote-part de résultat liée aux sociétés mises en équivalence		445	169
- Dividendes (titres non consolidés)			
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt		29 073	32 745
+ Coût de l'endettement financier net	5.6	-108	122
+/- Charges d'impôt (y compris impôts différés)	5.7	10 968	13 129
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettem. financier net et impôt (A)		39 932	45 996
- Impôt sur les sociétés versé (B)		-13 505	-15 800
+/- Variation du BFR lié à l'activité (C)	4.20	6 419	13 044
FLUX DE TRESORERIE GENERE PAR L'ACTIVITE (D) = (A + B + C)		32 846	43 240
- Décaissements liés aux acquisitions d'immob. corporelles et incorporelles		-11 405	-6 211
+ Encaissements liés aux cessions d'immob. corporelles et incorporelles		106	400
- Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations financières	4.5	-605	-1 131
+ Encaissements liés aux cessions d'immobilisations financières		873	307
+/- Acquisitions de filiales sous déduction de la trésorerie acquise	3.2	-	-18 641
+ Dividendes reçus		-	-
+/- Variations des prêts et des avances consenties		-	-
+ Subventions d'investissement reçues		-	-
+/- Autres flux liés aux opérations d'investissement		-231	48
FLUX NET DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT (E)		-11 262	-25 228
+ 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	-8	-17
- Dividendes mis en paiement au cours de l'exercice		-	-
- Dividendes versés aux actionnaires de la société mère		-11 641	-6 848
- Dividendes versés aux minoritaires de sociétés intégrées	1.4	-644	-385
+ Encaissements liés aux nouveaux emprunts		15 103	37 197
- Remboursements d'emprunts		-20 087	-21 575
- Intérêts financiers nets versés	5.6	108	-122
+/- Autres flux liés aux opérations de financement			
FLUX NET DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT (F)		-17 168	8 250
VARIATION DE LA TRESORERIE NETTE (D + E + F + G)		4 415	26 263
		-	-
TRESORERIE AU DEBUT DE L'EXERCICE		108 797	82 535
+/- Variation de la trésorerie		4 415	26 262
TRESORERIE A LA CLOTURE DE L'EXERCICE		113 212	108 797
		-	-
dont trésorerie active	4.10	117 437	116 420
dont trésorerie passive (concours bancaires courants)	4.12	-4 225	-7 623

*Les états financiers consolidés présentés en comparatif tiennent compte de l'application de la rétroactivité complète d'IFRS 15 (cf notes 2.2.2 de l'annexe des comptes consolidés)

L'ajustement de la dette de put sur l'acquisition de l'Atelier des Compagnons n'a pas eu d'impact sur les agrégats du tableau de flux de trésorerie au 31/12/2018.

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	Participa- tions ne donnant pas le contrôle	Total
Capitaux propres au 31/12/2016 *	1 250	7 021	-2 004	142 160	-348	148 080	649	148 729
Impacts application norme IFRS 15				-2 379		-2 379		-2 379
Résultat de la période				28 070		28 070	407	28 478
Autres éléments du résultat global				-117		-117		-117
Résultat global de la période				25 574		25 574	407	25 981
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
Capitaux propres au 31/12/2017 *	1 250	7 021	-2 021	161 172	-348	167 074	666	167 740
Résultat de la période				24 904		24 904	-296	24 608
Autres éléments du résultat global				81		81		81
Résultat global de la période				24 985		24 985	-296	24 689
Opérations sur actions propres			-8			-8		-8
Dividendes				-11 641		-11 641	-644	-12 285
Transactions. avec les propriétaires			-8	-11 641		-11 649	-644	-12 293
Variations de périmètre / Autres variations				3 196		3 196	432	3 627
Capitaux propres au 31/12/2018	1 250	7 021	-2 028	177 712	-348	183 607	157	183 764

*Les états financiers consolidés présentés en comparatif tiennent compte de l'application de la rétroactivité complète d'IFRS 15 (cf notes 2.2.2 de l'annexe des comptes consolidés)

3.2. Notes annexes aux comptes consolidés

NOTE 1 FAITS MARQUANTS

1.1 Création de la société Hibana

Le 18 juin 2018, le Groupe Maisons France Confort a annoncé la création de la société HIBANA en s'associant à trois professionnels de la promotion immobilière.

HIBANA est détenue à 51% par le Groupe MAISONS FRANCE CONFORT et à 49% par les 3 autres associés.

La création de la société Hibana n'a pas d'incidence significative sur les comptes au 31 décembre 2018.

1.2 Prise de participation complémentaire dans le Groupe L'Atelier des Compagnons

Le 18 juin 2018, la Société Maisons France Confort a acquis 12.25% du capital du Groupe L'atelier des Compagnons. Cette acquisition s'ajoute à la prise de participation majoritaire de 51% réalisée le 8 mars 2017. Le Groupe L'atelier des Compagnons est désormais détenu à hauteur de 63.25%.

Les 36.75% restant font l'objet d'une promesse d'achat par MFC- put - (et d'une promesse de vente pour les minoritaires) par tranches successives de 12.25% s'étalant sur 3 ans de 2019 à 2021. Cette dette de put, comptabilisée en dette financière, est déterminée sur la base de la meilleure estimation du chiffre d'affaires et EBIT des exercices 2019 et 2020 du groupe ADC. Cette prise de participation complémentaire n'a aucune incidence significative sur les comptes, le groupe Atelier des Compagnons étant déjà consolidé à 100 % conformément aux normes IFRS et le décaissement réalisé étant déjà intégré dans la dette de put comptabilisée au 31 décembre 2017.

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 2018 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 19 mars 2019 et seront soumis pour approbation à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire du 16 mai 2019.

2.1.3 Base de préparation des états financiers

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

Ils sont préparés selon la convention du coût historique à l'exception de certains éléments notamment les actifs financiers qui sont évalués à la juste valeur (principalement les valeurs mobilières de placement). Les méthodes utilisées pour évaluer les justes valeurs sont examinées en note 2.2.6.

2.2 PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES

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

2.2.1 Evolution des règles et méthodes comptables

Le Groupe a adopté toutes les normes et interprétations nouvelles et révisées, publiées par l'IASB (International Accounting Standards Board) et par l'IFRIC (International Financial Reporting Interpretations Committee) et approuvées par l'Union Européenne, d'application obligatoire à ses opérations à compter du 1^{er} janvier 2018.

Le Groupe MAISONS FRANCE CONFORT a décidé de ne pas appliquer les normes publiées par l'IASB, approuvées par l'Union Européenne et applicables par anticipation dès le 1^{er} janvier 2018.

Nouvelles normes, amendements et interprétations en vigueur au sein de l'Union Européenne d'application obligatoire ou pouvant être appliqués par anticipation pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2018

Norme		Date d'application		Incidences
		UE *	Groupe	
IFRS 15	Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec les clients	01/01/18	01/01/18	Incidence décrite ci-après
Clarification d'IFRS 15	Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec les clients	01/01/18	01/01/18	Incidence limitée sur les comptes
IFRS 9	Instruments financiers	01/01/18	01/01/18	Sans incidence 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
IAS 28 Amendements	Exemption d'application de la méthode de mise en équivalence	01/01/18	01/01/18	Sans incidence sur les comptes
IFRS 1 Amendements	Suppression d'exemptions court-terme pour les nouveaux adoptants	01/01/18	01/01/18	Sans incidence sur les comptes
IFRS 2 Amendements	Classement et évaluation des transactions dont le paiement est fondé sur des actions	01/01/18	01/01/18	Sans incidence sur les comptes
IAS 40	Transfert d'immeubles de placement	01/01/18	01/01/18	Sans incidence sur les comptes
IFRIC 22 Interprétation	Transactions en monnaie étrangère et contrepartie anticipée	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
IFRS 16	Contrats de location	01/01/19	01/01/19	cf. ci-dessous
IFRS 9 Amendements	Clause de remboursement anticipé prévoyant une compensation négative	01/01/19	01/01/19	Sans incidence sur les comptes
IFRIC 23 Interprétation	Incertitude relative aux traitements fiscaux	01/01/19	01/01/19	Sans incidence sur les comptes
IAS 19 Amendements	Modification réduction ou liquidation d'un régime	01/01/19	01/01/19	Sans incidence sur les comptes
Améliorations annuelles des IFRS 2015-2017		01/01/19	01/01/19	Sans incidence sur les comptes
IAS 1 Amendements IAS 28 Amendements	Importance relative	01/01/20	01/01/20	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
IAS 28 Amendements	Intérêts à long terme dans des entités associées et des coentreprises	01/01/19	Sans incidence sur les comptes
Modification des références au cadre conceptuel dans les normes		01/01/20	Sans incidence sur les comptes
IFRS 17	Contrats d'assurance	01/01/22	Sans incidence sur les comptes
IFRS 3 Amendements	Définition d'un business	01/01/20	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
IAS 1 Amendements IAS 28 Amendements	Définition de l'importance relative	01/01/20	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 1^{er} janvier 2018. Pour la transition, le Groupe a opté pour la méthode de la rétroactivité complète. En conséquence, le Groupe MAISONS FRANCE CONFORT applique l'ensemble des dispositions d'IFRS 15 à chaque période comparative présentée, et les effets cumulés de la transition sont donc inclus dans les capitaux propres à l'ouverture de la période comparative le 1^{er} 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 de constructions de maisons individuelles et de rénovation. En effet, dans le cadre d'un contrat de construction de maison individuelle ou de rénovation, le client obtient le contrôle de l'actif au fur et à mesure de sa création.

Le dégagement du chiffre d'affaires se réalise sur l'avancement de la totalité des coûts stockables en excluant les coûts d'obtention directement rattachables aux contrats (commission vendeur ou agent) qui constituent dorénavant un actif amortissable sur la durée d'exécution des contrats.

Les tableaux ci-après présentent les différents impacts liés à l'application de cette nouvelle norme :

(K€)	31/12/2017		
	Avant impact IFRS15	Après impact IFRS15	Impact
ACTIFS			
Impôts différés	5 135	6 730	1 595
Créances clients	137 390	115 108	-22 282
Créances diverses	52 183	72 297	20 114
TOTAL INCIDENCES SUR LES ACTIFS			-574
PASSIFS			
Réserves du groupe	140 250	137 871	-2 379
Résultat consolidé de l'exercice	28 611	27 953	-658
Dettes sur contrats en cours	11 732	17 891	6 159
Autres dettes fiscales et sociales	62 483	58 788	-3 696
TOTAL INCIDENCES SUR LES PASSIFS			-574

(K€)	31/12/2017		
	Avant impact IFRS15	Après impact IFRS15	Impact
CHIFFRE D'AFFAIRES	764 427	758 510	-5 917
Charges de personnel	-109 517	-104 604	4 913
RESULTAT OPERATIONNEL	42 881	41 877	-1 004
Taux de rentabilité opérationnelle	5,6%	5,5%	-0,1%
Charge d'impôt	-13 549	-13 204	346
TOTAL INCIDENCES RESULTAT			-658
RESULTAT NET DES ACTIVITES POURSUIVIES	29 136	28 478	-658
RESULTAT NET DE LA PERIODE	29 136	28 478	-658
attribuable au Groupe	28 729	28 070	-658
RESULTAT GLOBAL DE LA PERIODE	29 019	28 360	-658
attribuable au Groupe	28 611	27 953	-658
RESULTAT PAR ACTIONS (en €)			
- Résultat net par action	4,20	4,10	-0,10
- Résultat net dilué par action	4,20	4,10	-0,10

(K€)	31/12/2017		
	Avant impact IFRS15	Après impact IFRS15	Impact
Résultat global de la période (y compris minorit.)	29 019	28 360	-658
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt	33 404	32 745	-658
Charges d'impôt (y compris impôts différés)	13 475	13 129	-346
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt	47 000	45 996	-1 004
Impôt sur les sociétés versé (B)	-16 146	-15 800	346
Variation du BFR lié à l'activité	12 386	13 044	658
TOTAL INCIDENCES SUR LES FLUX NET DE TRESORERIE GENERES PAR L'ACTIVITE			0

Le carnet de commandes pour lequel il n'existe pas de possibilité d'annulation a une échéance inférieure à un an, à l'exception des pôles « Construction » et « Réhabilitation » du groupe L'Atelier des Compagnons pour lesquels le carnet de commandes à échéance entre un et deux ans est respectivement de 11 654 K€ et 6 716 K€ (le reste étant à moins d'un an).

Nouvelle norme IFRS 16 : Contrats de location

La première application de la norme IFRS 16 sera réalisée en 2019 selon la méthode du rattrapage cumulatif.

A titre indicatif, l'incidence sur le bilan au 31 décembre 2018 aurait été la comptabilisation de droits d'utilisation pour un montant proche de 30 M€ avec corrélativement une dette financière à due concurrence au titre de l'actualisation de la dette de loyers futurs.

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 2018, 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.
- l'évaluation de la dette liée au put sur l'acquisition de l'Atelier des Compagnons (note 4.12).

Enfin, en l'absence de normes ou interprétations applicables à une transaction spécifique, la direction du Groupe fait usage de jugement pour définir et appliquer les méthodes comptables qui permettront d'obtenir des informations pertinentes et fiables, de sorte que les états financiers :

- présentent une image fidèle de la situation financière, de la performance financière et des flux de trésorerie du Groupe,
- traduisent la réalité économique des transactions,
- soient neutres,
- soient prudents,
- et soient complets dans tous leurs aspects significatifs.

2.2.4 Principes de consolidation

Filiales

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

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

consolidation à compter de la date de perte de contrôle.

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

Coentreprises

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

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

Entreprises associées

Les entreprises associées sont les participations dans lesquelles le Groupe exerce une influence notable, c'est-à-dire qu'il a le pouvoir de participer aux politiques financières et opérationnelles de l'entreprise sans en détenir le contrôle. L'influence notable est présumée lorsque la société mère dispose, directement ou indirectement, d'une fraction au moins égale à 20 % des droits de vote de l'entité.

Le Groupe comptabilise ses investissements dans les entreprises associées selon la méthode de la mise en équivalence : la participation dans une entreprise associée est initialement comptabilisée à son coût d'acquisition, puis sa valeur comptable est augmentée ou diminuée pour comptabiliser la quote-part de l'investisseur dans les résultats et les autres variations de capitaux propres de l'entreprise détenue survenues après la date d'acquisition.

Transactions éliminées dans les états financiers consolidés

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

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

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

2.2.5 Monnaie étrangère

Transactions en monnaie étrangère

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

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

Etats financiers des activités à l'étranger

Le Groupe ne possède aucune activité à l'étranger.

2.2.6 Instruments financiers

Instruments financiers non dérivés

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

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

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

La trésorerie et les équivalents de trésorerie comprennent les fonds en caisse et les dépôts à vue. Les placements considérés comme des équivalents de trésorerie sont facilement convertibles en un montant de trésorerie soumis à un risque négligeable de changement de valeur. Les découverts bancaires remboursables à vue et qui font partie intégrante de la gestion de la trésorerie du Groupe constituent une composante de la trésorerie et des équivalents de trésorerie pour les besoins du tableau des flux de trésorerie. La comptabilisation des produits et charges financiers est analysée en note 2.2.18.

Placements détenus jusqu'à leur échéance

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

Actifs financiers disponibles à la vente

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

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

Un instrument est classé en tant que placement à la juste valeur par le biais du compte de résultat s'il est détenu à des fins de transactions ou désigné comme tel lors de sa comptabilisation initiale. Les instruments

financiers sont désignés comme étant à la juste valeur par le biais du compte de résultat si le Groupe gère de tels placements et prend les décisions d'achat et de vente sur la base de leur juste valeur. Lors de leur comptabilisation initiale, les coûts de transaction directement attribuables sont comptabilisés en résultat lorsqu'ils sont encourus. Les instruments financiers à la juste valeur par le biais du compte de résultat sont évalués à la juste valeur, et toute variation en résultant est comptabilisée en résultat.

Autres

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

Instruments financiers dérivés

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

Instruments financiers composés

Le Groupe n'utilise aucun instrument financier composé.

2.2.7 Immobilisations incorporelles

Les incorporels acquis par le Groupe sont évalués à leur coût d'acquisition, diminué du cumul des amortissements et des éventuelles dépréciations. Ils comprennent essentiellement les marques commerciales et droits assimilés, les droits au bail ainsi que les logiciels informatiques.

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

Les dépenses ultérieures relatives aux immobilisations incorporelles sont activées seulement si elles augmentent les avantages économiques futurs associés à l'actif spécifique correspondant. Les autres dépenses, y compris les dépenses portant sur un goodwill ou des marques générées en interne, sont comptabilisées en charges lorsqu'elles sont encourues.

2.2.8 Regroupement d'entreprises et Goodwill

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 Groupe contrôle une filiale lorsqu'il est exposé ou qu'il a droit à des rendements variables en raison de ses liens avec l'entité et qu'il a la capacité d'influer sur ces rendements du fait du pouvoir qu'il détient sur celle-ci. Pour apprécier le contrôle, le Groupe prend en compte les droits de vote potentiels lorsqu'ils sont représentatifs de droits substantifs.

Regroupements d'entreprises antérieurs au 1^{er} janvier 2010

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

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

résulte une différence négative (goodwill négatif), elle est comptabilisée immédiatement en résultat.

Regroupements d'entreprises survenus depuis le 1^{er} janvier 2010

Les regroupements d'entreprises intervenus à compter du 1^{er} janvier 2010 sont comptabilisés conformément à IFRS 3. Le Groupe évalue le goodwill à la date d'acquisition comme :

- la juste valeur de la contrepartie transférée ; plus
- le montant comptabilisé pour toute participation ne donnant pas le contrôle dans l'entreprise acquise ; plus
- si le regroupement d'entreprises est réalisé par étapes, la juste valeur de toute participation précédemment détenue dans la société acquise ; moins
- le montant net comptabilisé (généralement à la juste valeur) au titre des actifs identifiables acquis et des passifs repris.

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

Ces montants sont généralement comptabilisés en résultat.

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

Lors de chaque regroupement d'entreprises, le Groupe peut opter pour une comptabilisation de la fraction d'intérêts non acquise :

- soit à sa juste valeur à la date d'acquisition, avec en conséquence, la comptabilisation d'un goodwill sur cette fraction non acquise (méthode dite du « goodwill » complet) ;
- soit pour le montant de la quote-part correspondante dans la juste valeur des actifs et passifs de l'entité acquise.

Le goodwill résultant d'un regroupement d'entreprises est égal à la différence entre :

- la juste valeur de la contrepartie transférée en augmenté du montant des participations ne donnant pas le contrôle dans l'entité acquise ; et
- la juste valeur des actifs acquis et des passifs assumés, à la date d'acquisition.

L'évaluation initiale du goodwill est finalisée dans un délai n'excédant pas douze mois suivant la date d'acquisition.

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 résultat.

Tout complément de prix éventuel est valorisé à la juste valeur et inclus dans la contrepartie transférée en date d'acquisition. Son versement n'étant pas certain mais conditionné à certains critères, sa juste valeur est évaluée avec un coefficient de probabilité avec pour conséquence des corrections ultérieures du montant initial. Durant la période d'évaluation de 12 mois, les ajustements ultérieurs sont comptabilisés en goodwill, lorsqu'ils se rapportent à des faits et circonstances existants à la date d'acquisition ; à défaut et au-delà ils sont comptabilisés directement en résultat.

Lorsque la prise de contrôle s'accompagne de promesses d'achat accordées aux intérêts ne conférant

pas le contrôle, les dettes correspondantes (« dettes de put sur NCI [*Non-Controlling Interest / Intérêts minoritaires*] ») sont valorisées à la valeur actualisée du prix d'exercice. Le traitement des variations ultérieures de ces dettes sont comptabilisées en capitaux propres.

Acquisitions de participations ne donnant pas le contrôle

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

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

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

Evaluation ultérieure

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^{er} janvier 2004, date de transition aux IFRS, a été déterminé par référence à leur valeur nette comptable à cette date. Aucune revalorisation des biens immobiliers n'a été opérée.

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

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

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

Actifs loués

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

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

Coûts ultérieurs

Le coût de remplacement d'un composant d'une immobilisation corporelle est comptabilisé dans la valeur comptable de cette immobilisation s'il est probable que les avantages économiques futurs associés à cet actif iront au Groupe et son coût peut être évalué de façon fiable.

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

Amortissements

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

Type d'immobilisations	Mode	Durée
Constructions sur sol 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'incorporation en stock de frais fixes indirects dans la mesure où ces frais sont clairement identifiables et affectables.

Ces frais doivent être incorporés aux stocks à l'aide de méthodes systématiques et rationnelles appliquées de

façon cohérente et permanente à tous les coûts ayant des caractéristiques similaires.

Une partie des frais fixes indirects (salaires, charges sociales et autres charges) relatifs aux départements fonciers, techniques et administration générale qui sont essentiellement composés de frais de développement, de suivi de travaux, de gestion de projet, de gestion après-vente est, pour la partie directement affectable aux programmes immobiliers et engagée postérieurement à la signature de la promesse d'achat du terrain, incorporée aux stocks par le biais d'un coefficient dit de « frais techniques ».

Des provisions sont constituées pour couvrir les pertes prévisibles, lesquelles sont évaluées à partir d'une analyse des données économiques et financières prévisionnelles de chaque projet.

2.2.11 Contrats de construction en cours

Les contrats de construction en cours représentent le montant brut restant à facturer que le Groupe s'attend à percevoir des clients au titre des travaux déjà réalisés. Ils sont comptabilisés selon la méthode telle que définie au paragraphe 2.2.16. Ces contrats figurent :

- à l'actif, dans la rubrique "Créances clients", lorsque le solde du contrat est débiteur (actifs sur contrats : 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 (passifs sur contrats : facturation théorique à l'avancement inférieure aux appels de fonds).

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

2.2.12 Dépréciation

Actifs financiers

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

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

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

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

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

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

Actifs non financiers

Les valeurs comptables des actifs non-financiers du Groupe, autres que les stocks et les actifs d'impôt différé sont examinées à chaque date de clôture afin d'apprécier s'il existe un quelconque indice qu'un actif

a subi une perte de valeur. S'il existe un tel indice, la valeur recouvrable de l'actif est estimée.

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

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

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

Calcul de la valeur recouvrable

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

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

Reprise de la perte de valeur

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

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

2.2.13 Capitaux propres consolidés

Capital

Actions ordinaires

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

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

Actions préférentielles

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

2.2.14 Avantages au personnel

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

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

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

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

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

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

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

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

Les hypothèses actuarielles utilisées pour apprécier la valeur actualisée de l'obligation au titre des provisions pour indemnités de fin de carrière font l'objet d'une mise à jour, notamment le taux d'actualisation de l'engagement, déterminé par référence au taux de marché à la date de clôture, fondé sur les obligations d'entreprises de 1^{re} 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 des maisons individuelles (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 IFRS 15 " Produits des activités ordinaires tirés des contrats avec les clients ". 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 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 actif sur contrat ou un passif sur contrat chantier par chantier qui sera comptabilisé à l'actif ou au passif du bilan.

Les coûts d'obtention directement rattachables aux contrats (commission vendeur ou agent) constituent un actif amortissable sur la durée d'exécution des contrats.

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

2.2.17 Paiements au titre de contrats de location

Les paiements au titre de contrats de location simple sont comptabilisés en charges sur une base linéaire sur la durée du contrat de location. Les avantages reçus

font partie intégrante du total net des charges locatives et sont comptabilisés en charges sur la durée du contrat de location.

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

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

2.2.18 Produits et charges financiers

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

Le coût de l'endettement financier est constitué :

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

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

- des produits et charges d'intérêt relatifs à la trésorerie, aux équivalents de trésorerie et aux actifs financiers de gestion de trésorerie,
- des revenus provenant des équivalents de trésorerie et des actifs financiers de gestion de trésorerie,
- des produits et charges sur cessions et variations de la juste valeur des équivalents de trésorerie et des actifs financiers de gestion de trésorerie.

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

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

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

2.2.19 Impôt sur le résultat

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

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

L'impôt différé est déterminé et comptabilisé selon l'approche bilantielle de la méthode du report variable

pour toutes les différences temporelles entre la valeur comptable des actifs et passifs et leurs bases fiscales.

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

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

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

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

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

2.2.20 Activités abandonnées

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

2.2.21 Résultat net par action

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

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

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

2.2.22 Secteurs opérationnels

Depuis le 1^{er} janvier 2009, le Groupe MAISONS FRANCE CONFORT applique la norme IFRS 8 relative à l'information sectorielle qui remplace la norme IAS 14. La Direction Générale du Groupe effectuant le suivi financier des différentes activités sur la base d'indicateurs clés comptables (cf. note 7 de l'annexe aux comptes consolidés).

NOTE 3 INFORMATIONS RELATIVES AU PERIMETRE DE CONSOLIDATION

3.1 Liste des sociétés consolidées au 31 décembre 2018

Raison sociale	Activité	Siège	Siret	% Intérêt	Méth. Conso
Maisons France Confort	Construction	2, rte d'Ancinnes - 61000 ALENCON	095 720 314 00012	100,00	Mère
Maisons de l'Avenir	Construction	34 bis rue Jacques Anquetil - 29000 QUIMPER	329 626 261 00021	99,97	IG
Maisons de l'Avenir Loire Atl.	Construction	17 rue Jules Verne - 44000 ORVAULT	444 593 172 00018	100,00	IG
Maisons de l'Avenir Ille et Vil.	Construction	32b, rue de Rennes - 35510 CESSON SEVIGNE	487 606 626 00017	100,00	IG
Maisons de l'Avenir Morbihan	Construction	36, rue Jean Oberlé - 56000 VANNES	487 421 349 00019	100,00	IG
OC Résidences	Construction	160, av Ch. de Gaule - 81100 CASTRES	328 252 671 00024	100,00	IG
OC Résidences Etudes	Bureau d'étude	160, av Ch. de Gaule - 81100 CASTRES	501 029 565 00014	100,00	IG
Maisons Berval	Construction	La Haute Borne - 77100 MAREUIL LES MEAUX	348 279 381 00019	100,00	IG
GHPA (M. Bruno Petit)	Construction	Route de Lourdes - 65290 JUILLAN	349 124 693 00012	100,00	IG
MJB (Bruno Petit)	Construction	360 avenue de la Châtre - 36000 CHATEAUROUX	404 481 491 00029	100,00	IG
MJB 18 (Bruno Petit)	Construction	8,rue Charles Durand - 18000 BOURGES	451 406 854 00039	100,00	IG
Maisons Horizon	Construction	4, rue Pierre Simon de Laplace - 57070 METZ	379 434 459 00044	100,00	IG
Maisons Marcel Millot	Construction	83,rue Henri Giffard - 87280 LIMOGES	329 693 279 00054	100,00	IG
Azur et construction	Construction	Rue Charles Dullin - 13500 MARTIGUES	395 037 187 00030	100,00	IG
Constructions Idéale Demeure	Construction	305, rue Giraudeau - 37000 TOURS	390 836 112 00024	100,00	IG
Maisons de la Côte Atlantique	Construction	110 av. du Peyrou-33370 ARTIGUES PRES BORDEAUX	335 185 146 00024	100,00	IG
Maisons Charentes Atlantique	Construction	5, rue Pierre et Marie Curie - 17100 SAINTES	451 406 912 00027	100,00	IG
Maisons Côte Atlantique 40	Construction	816, av. du Marechal Foch - 40000 MONT DE MARSAN	492 440 409 00026	100,00	IG
Maisons Côte Atlantique 24	Construction	La Cavaille Nord - 24100 BERGERAC	494 150 352 00016	100,00	IG
Bois et Nature Constructions	Construction	110 av. du Peyrou-33370 ARTIGUES PRES BORDEAUX	522 978 550 00013	100,00	IG
PCA Maisons	Construction	Route de la Seyne - 83190 OLLIOULES	340 743 632 00077	100,00	IG
Morel Constructions	Construction	18 rue Gabriel Poiron - 85600 BOUFFERE	311 570 444 00159	100,00	IG
CTMI	Construction	78 Grand Rue - 68000 COLMAR	401 340 674 00035	100,00	IG
Maisons Evolution	Construction	143 rue Auguste PICCARD - 77190 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 Beaugailard - 37550 SAINT AVERTIN	349 219 030 00021	100,00	IG
Clément Constructions	Construction	63 et 65 rue des Heraults - 37550 SAINT AVERTIN	420 732 877 00030	100,00	IG
Extraco Création	Construction	3, rue de la scierie - 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	3, rue de la scierie - 76530 GRAND COURONNE	478 714 918 00016	100,00	IG
Bermax Construction	Construction	267, Rte de St J. d'Angély - 16710 ST YRIEIX/CHARENTE	428 5811 44 00030	100,00	IG
Maine Construction	Construction	74, Avenue du Général Leclerc - 72100 LE MANS	315 906 495 00017	100,00	IG
Maisons Partout	Construction	15 bis avenue des Volontaires - 15000 AURILLAC	348 512 310 00031	100,00	IG
Maisons Open Charentes	Construction	26 rue du Gal Leclerc - 16160 LE GOND PONTouvre	810 435 842 00010	100,00	IG
Camif Habitat	Rénovation	27 impasse Lazare Carnot -79180 CHAURAY	410 362 685 00035	100,00	IG
ACH	Rénovation	27 impasse Lazare Carnot -79180 CHAURAY	520 243 056 00022	100,00	IG
MOE CH	Rénovation	27 impasse Lazare Carnot -79180 CHAURAY	834 822 223 00014	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
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
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 St 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.	3, rue de la scierie - 76530 GRAND COURONNE	422 966 465 00011	100,00	IG
La Garonnette	Prom. Immob.	3, rue de la scierie - 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
SEP Lyan	Aménagement	355 allée Jacques Monod - 69800 SAINT PRIEST		25,00	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	100,00	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
Hibana	Prom. Immob.	17 rue Sextius Michel - 75015 PARIS	839 538 063 00018	51,00	IG
BF3 Bagneux	Prom. Immob.	35 rue de la Bienfaisance	840 199 525 00014	9,30	NC
MFC Services	Prest. services	2, rte d'Ancinnes - 61000 ALENCON	793 531 823 00011	100,00	IG
CMP	Commercialisat.	15 Rue du Gal Lionel de Marmier - 31300 TOULOUSE	414 631 275 00073	100,00	IG
SCI Saint Martin	Loc. Immob.	ZA du Fief du Quart-85200 ST MARTIN DE FRAIGNEAU	429 736 986 00028	100,00	IG
GMFC	Serv. admin.	2, rte d'Ancinnes - 61000 ALENCON	808 613 442 00017	100,00	IG
Supex	Serv. admin.	3, rue de la scierie - 76530 GRAND COURONNE	753 829 225 00014	100,00	IG
Pym Invest	Serv. admin.	24, boulevard Vincent Gache - 42200 NANTES	538 728 312 00025	30,65	ME

NOTE 4 NOTES SUR LE BILAN CONSOLIDE

4.1 Immobilisations incorporelles

2018 (K€)	01/01/18	Investis- sements et autres augmen- tations	Cessions et réductions diverses	Vari- tions de péri- mètre et reclas- sement	31/12/18
Frais de développement					
Concessions, brevets et droits assimilés	6 561	303	(62)		6 803
Conces., brevets et droits ass. en location fin.	662				662
Autres immobilisations incorporelles	3 388		(80)		3 308
Valeurs brutes	10 612	303	(142)	-	10 773
Amortissements	(4 874)	(528)	137		(5 265)
Amort. conces. et droits ass. en location fin.	(388)	(79)			(466)
Dépréciation	(265)		8		(257)
Amortissements et dépréciation	(5 526)	(606)	145	-	(5 988)
Autres immobilisations incorporelles	5 086	(303)	3	-	4 785

2017 (K€)	01/01/17	Investis- sements et autres augmen- tations	Cessions et réductions diverses	Vari- tions de péri- mètre et reclas- sement	31/12/17
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
Valeurs brutes	9 619	213	(97)	878	10 612
Amortissements	(3 829)	(691)	82	(435)	(4 874)
Amort. conces. et droits ass. en location fin.	(388)				(388)
Dépréciation	(265)				(265)
Amortissements et dépréciation	(4 481)	(691)	82	(435)	(5 526)
Autres immobilisations incorporelles	5 138	(479)	(16)	443	5 085

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 2018, 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 31/12/2018

Brut	Valeur brute	Dépréciation	Valeur nette
01/01/2017	67 102	-	67 102
Changements de périmètre	36 750		36 750
Ajustements prix de cession			
Cession filiale			
Perte de valeur (dotation)			
31/12/2017	103 852	-	103 852
Flux 2018			
Changements de périmètre			-
Ajustements prix de cession			-
Cession filiale			-
Perte de valeur (dotation)			-
31/12/2018	103 852	-	103 852

Répartition du goodwill par unité génératrice de trésorerie (UGT) et secteurs opérationnels

Goodwill net	31/12/2018	Construction	Aménagement	Rénovation B to C	Rénovation B to B
Maisons de la Côte Atlantique	13 679	13 679			
PCA Maisons	4 059	4 059			
Extraco	4 692	4 692			
CAMIF	9 638			9 638	
ADC	36 750				36 750
Goodwill inférieurs à 4 M€	35 034	34 212	461	361	-
TOTAL	103 852	56 641	461	9 999	36 750

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 2018.

La valeur recouvrable d'un actif ou d'une unité génératrice de trésorerie (UGT) est la valeur la plus élevée entre leur valeur d'utilité et leur juste valeur diminuée des coûts de la vente. Les UGT retenues par le Groupe correspondent à des ensembles homogènes générant des flux de trésorerie identifiables.

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 2018 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 2018.

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 2018. Il s'établit à 8,1% après impôt. Ce taux est calculé sur la base du coût moyen des capitaux employés et intègre une prime de marché de 7% et une prime de risque (Beta) de 0,70.

Pour chaque UGT, des analyses de sensibilité du calcul aux hypothèses clés (taux d'actualisation, taux de croissance) prises individuellement ou en utilisant des scénarii de variations combinées du taux d'actualisation et du taux de croissance (hypothèses basées sur une diminution du taux de croissance allant jusqu'à 1 point et d'une hausse du taux d'actualisation jusqu'à 1 point), incluant des changements raisonnablement possibles de ces dernières, ont été réalisées au 31 décembre 2018. 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.

La principale valeur qui figure dans cette rubrique concerne l'unité génératrice de trésorerie (UGT) « Atelier des Compagnons », conséquence de l'acquisition réalisée le 8 mars 2017. Le goodwill généré lors de cette acquisition a été définitivement évalué à 36 750 K€, depuis le 31 décembre 2017. Dans le cadre des tests menés au 31 décembre 2018, aucune perte de valeur n'a été constatée.

Le test de dépréciation effectué sur cette UGT repose notamment sur les deux hypothèses suivantes :

- Une forte croissance du chiffre d'affaires et du taux de rentabilité (ratio flux de trésorerie / chiffre d'affaires) pour les exercices 2019 et 2020 ;
- Ainsi que l'atteinte en 2020 d'un niveau normatif de chiffre d'affaires et de flux de trésorerie, aucune croissance n'étant prise en compte pour les exercices 2021 et suivants.

Des analyses de sensibilité ont été menées pour mesurer les variations des principales hypothèses financières retenues qui pourraient conduire à une dépréciation. Dans le cadre de ces analyses, les hypothèses sur lesquelles le groupe a étudié la sensibilité sont le chiffre d'affaires ainsi que le taux de rentabilité (les pourcentages indiqués dans le cadre des scénarii ci-après correspondent à la différence entre les hypothèses des tests de sensibilité et les hypothèses du test de dépréciation) :

Exercices	Scénario 1		Scénario 2	
	Chiffre d'affaires	Taux de rentabilité	Chiffre d'affaires	Taux de rentabilité
2019	-10,00%	-2,00%	-10,00%	-2,00%
2020	-10,00%	-2,00%	-10,00%	-2,00%
2021	-5,00%	-1,50%	-10,00%	-1,50%
2022	-5,00%	-1,50%	-10,00%	-1,50%
2023 et suivants	-5,00%	-0,99%	-5,00%	-1,30%
Valeur d'utilité de l'UGT (M€)		38,4		34,7
Valeur nette comptable de l'UGT(M€)		38,4		38,4
Dépréciation à constater		0,0		3,6

Le scénario 1 aboutirait à une valeur d'utilité de l'UGT équivalente à sa valeur nette comptable, alors que le scénario 2 conduirait à une dépréciation de 3,6 M€.

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 :

2018 (K€)	01/01/18	Investissements et autres augmentations	Cessions et réductions diverses	Variations de périmètre et reclassement	31/12/18
Terrains et constructions	24 333	3 314	(385)		27 262
Installations, matériels et outillage	1 247	97	(58)		1 285
Autres immobilisations corporelles	25 114	3 639	(1 419)		27 334
Autres immo. corp. en location financ.	169				169
Immobilisations en cours	1 229	5 549	(1 365)		5 413
Valeurs brutes	52 092	12 598	(3 227)	-	61 464
Terrains et constructions	(7 190)	(675)	305		(7 561)
Installations, matériels et outillage	(1 050)	(87)	58		(1 078)
Autres immobilisations corporelles	(17 046)	(2 867)	1 308		(18 604)
Autres immo. corp. en location financ.	(169)				(169)
Immobilisations en cours	-				-
Amortissements	(25 456)	(3 629)	1 672	-	(27 413)
Immobilisations corporelles	26 636	8 970	(1 555)	-	34 051

2017 (K€)	01/01/17	Investissements et autres augmentations	Cessions et réductions diverses	Variations de périmètre et reclassement	31/12/17
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
Valeurs brutes	46 161	5 739	(1 459)	1 651	52 092
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	-				-
Amortissements	(22 741)	(3 125)	1 194	(783)	(25 456)
Immobilisations corporelles	23 420	2 614	(265)	867	26 636

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'euros)	Gephimo	Propriété Familiale	Combes	Innovio	Jardins d'Aurélien	Vence Azur	Clos Cécile	Pym	La Garonnette	Total
01/01/2017	263	(0)	-	(47)	(69)	(69)	(47)	0	(11)	20
Variations de périmètre			-							-
Autres variations			1					231		231
Quote-part de résultat	(12)	1			(178)				20	(169)
Dividendes reçus										-
31/12/2017	251	1	1	(47)	(247)	(69)	(47)	231	9	82
Variations de périmètre								710		710
Autres variations										
Quote-part de résultat	(4)	(5)		39	(170)	(264)	(51)		10	(445)
Dividendes reçus										-
31/12/2018	247	(4)	1	(8)	(417)	(332)	(98)	941	19	347

Les participations négatives dans les entreprises associées ont été reclassées au passif (cf note 4.14).

Le tableau suivant résume les informations financières (100% des actifs et des passifs des structures) relatives aux investissements dans les entreprises associées :

(milliers d'euros)		Actif non courant	Actif courant	TOTAL ACTIF	Capitaux propres	Passif non courant	Passif courant	TOTAL PASSIF	Chiffre d'affaires	Résultat opérationnel
Gephimo	31/12/18	494	3 228	3 723	496	2 971	256	3 723		
	31/12/17	494	3 228	3 723	496	2 971	256	3 723	332	27
Propriété familiale	31/12/18		14	14	(111)	97	27	14		(13)
	31/12/17		12	12	(93)	87	18	12	-	(3)
Innovio	31/12/18	9	1 265	1 274	(7)	1 034	247	1 274	36	84
	31/12/17	9	1 236	1 245	(76)	1 016	304	1 245	28	9
Les Jardins d'Aurélien	31/12/18		1 306	1 306	(835)	1 674	467	1 306	1 450	(340)
	31/12/17		1 306	1 306	(835)	1 674	467	1 306		
La Garonne	31/12/18	6	4 459	4 465	57	1 676	2 732	4 465	685	112
	31/12/17	7	5 107	5 114	16	2 454	2 644	5 114	946	127
Vence Azur	31/12/18		1 305	1 305	(689)	1 558	437	1 305		(61)
	31/12/17		1 344	1 344	(605)	1 562	386	1 344	1 182	(440)
Clos Cécile	31/12/18		3 904	3 904	(217)	4 042	79	3 904		(5)
	31/12/17		3 936	3 936	(146)	3 916	166	3 936	-	(5)
Pym	31/12/18		692	692	692			692		
	31/12/17		-	-				-		
Combes	31/12/18		7	7	1	4	1	7		
	31/12/17		3	3	1	1	1	3		

4.5 Autres actifs financiers

2018 (K€)	01/01/18	Investissements et autres augmentations	Cessions et réductions diverses	Variations de périmètre et reclassement	31/12/18
Prêts	200	8	(30)		178
Autres actifs financiers	1 980	598	(843)		1 735
Valeurs brutes	2 180	605	(873)	-	1 913
Amortissements et dépréciation	-	-	-	-	-
Autres actifs financiers	2 180	605	(873)	-	1 913
2017 (K€)	01/01/17	Investissements et autres augmentations	Cessions et réductions diverses	Variations de périmètre et reclassement	31/12/17
Prêts	242	19	(61)		200
Autres actifs financiers	933	1 112	(242)	178	1 980
Valeurs brutes	1 175	1 131	(303)	178	2 180
Amortissements et dépréciation					
Autres actifs financiers	1 175	1 131	(303)	178	2 180

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	31/12/18	31/12/17
Provisions non déductibles	1 302	1 329
Participation des salariés	313	477
Activation déficits	4 564	3 326
Frais d'acquisition de titres	67	90
Réévaluation d'actifs	(126)	(136)
Impacts IFRIC 21	(208)	(191)
Impacts IFRIS 15		1 595
Autres	376	182
TOTAL	6 287	6 672
Dont :		
Impôts différés actif	6 350	6 730
Impôts différés passif	64	57

4.7 Stocks et en-cours

Les stocks au 31 décembre 2018 ainsi que leur évolution en valeur brute par rapport à l'exercice précédent se présentent ainsi :

Stocks	31/12/18			31/12/17		
	Brut	Dép.	Net	Brut	Dép.	Net
Terrains	14 246	(1 006)	13 241	13 223	(1 136)	12 087
Encours de production de biens	15 532	(372)	15 161	16 275	(382)	15 894
TOTAL	29 778	(1 377)	28 401	29 499	(1 518)	27 981

4.8 Créances clients

Clients	31/12/18			31/12/17		
	Brut	Dép.	Net	Brut	Dép.	Net
Créances clients sur contrat en cours (net)	75 210		75 210	70 670		70 670
Créances clients sur contrats facturés	52 380	(6 183)	46 197	50 009	(5 571)	44 438
TOTAL	127 590	(6 183)	121 406	120 679	(5 571)	115 108

Décomposition créances sur contrats en cours	31/12/18		31/12/17		Variation
Créances clients sur contrats en cours	424 174		396 576		27 598
Acomptes reçus	(367 500)		(336 289)		(31 211)
SOLDE	56 674		60 287		(3 613)
Soldes débiteurs (actifs sur contrats)	75 210		70 670		4 540
Soldes créditeurs (passifs sur contrats)	(18 536)		(10 383)		(8 153)

Echéancier des créances échues non dépréciées	< 1 mois	30 à 60 jours	60 à 90 jours	> 90 jours
Clients au 31 décembre 2018	13 472	657	877	9 910

4.9 Créances diverses

Le poste « Créances diverses » au 31 décembre 2018 ainsi que son évolution par rapport à l'exercice précédent se présente ainsi :

(K€)	31/12/18	31/12/17	Variation	dont variat° périmètre
Etat - créances de TVA	18 493	16 229	+ 2 264	
Etat - autres créances	425	626	- 200	
Acomptes versés sur ventes portefeuille	36 422	37 838	- 1 416	
Avances partenaires foncier	2 389	2 387	+ 1	
Avoirs à recevoir	7 530	6 535	+ 995	
Fournisseurs débiteurs	1 927	661	+ 1 265	
Autres créances - Personnel	4 267	4 286	- 20	
Autres créances - Organismes sociaux	297	104	+ 193	
Autres créances - Assurance	1 112	751	+ 361	
Charges constatées d'avance	2 797	2 879	- 81	
Autres débiteurs			+	
TOTAL CREANCES DIVERSES	75 659	72 297	+ 3 362	

4.10 Trésorerie et équivalent de trésorerie

Ce poste se décompose comme suit :

(K€)	31/12/18	31/12/17	Variation	dont variat° périmètre
Valeurs mobilières de placement	38 056	30 985	7 071	
Disponibilités	79 382	85 435	-6 053	
TOTAL TRESORERIE	117 437	116 420	+ 1 018	

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

Actifs financiers par catégories

2018 (K€)	Actifs 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)	Actifs financiers disponibles à la vente	Prêts et créances	Placements détenus jusqu'à leur échéance	
Autres actifs financiers non courants					1 913		1 913
Clients et autres débiteurs					197 065		197 065
Autres actifs financiers courants							-
Instrum. financiers dérivés de change							-
Instrum. financiers dérivés de taux							-
Actifs financiers de gestion de trésorerie							-
Trésorerie et équivalents de trésorerie					117 437		117 437

2017 (K€)	Actifs 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)	Actifs financiers disponibles à la vente	Prêts et créances	Placements détenus jusqu'à leur échéance	
Autres actifs financiers non courants					2 180		2 180
Clients et autres débiteurs					187 404		187 404
Autres actifs financiers courants							-
Instrum. financiers dérivés de change							-
Instrum. financiers dérivés de taux							-
Actifs financiers de gestion de trésorerie							-
Trésorerie et équivalents de trésorerie					116 420		116 420

4.11 Capitaux propres consolidés

Au 31 décembre 2018, 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€)	31/12/18	31/12/17
Capital social	1 250	1 250
Prime d'émission	7 021	7 021
Réserve légale	125	125
Réserves réglementées		
Réserves du groupe	149 006	129 631
Report à nouveau	1 220	1 095
Résultat groupe	24 985	27 953
TOTAL CAPITAUX PROPRES - PART DU GROUPE	183 607	167 074

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€)	31/12/18	31/12/17	Variation
Actions d'auto-contrôle (1)	(8)	(17)	+9
Instruments financiers en couverture de flux de trésorerie	-	-	-
Réserve de conversion	-	-	-
Palements en actions	-	-	-
TOTAL	(8)	(17)	+9

(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 2018, la société MAISONS FRANCE CONFORT détient 90 192 actions propres pour un montant de 1 646 K€.

Dividendes

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

	Exercice 2018	Exercice 2017	Exercice 2016	Exercice 2015
Dividende versé (K€) *	11 793,9	6 937,6	4 440,1	4 509,4
Soit, par actions ordinaires (€uros)	1,70	1,00	0,64	0,65

* 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	31/12/18	31/12/17
Trésorerie et équivalents de trésorerie	117 437	116 420
Actifs financiers de gestion de trésorerie	-	-
Trésorerie active (A)	117 437	116 420
Dettes financières non courantes	46 747	56 367
Dettes financières courantes	18 577	20 571
Endettement brut (B)	65 324	76 938
Endettement net (B)-(A)	(52 114)	(39 482)

La répartition de la dette financière nette du Groupe par catégories et par échéances est la suivante au 31 décembre 2018 :

(K€)	31/12/2018	Part à - d'un an	De 1 à 5 ans	A + de 5 ans
Emprunts auprès des établissements de crédit	50 783	12 400	34 955	3 428
Concours bancaires	4 225	4 225		
Fonds de participations	382	382		
Intérêts courus	70	70		
Autres emprunts et dettes financières*	9 863	1 500	8 364	
TOTAL PASSIFS FINANCIERS	65 324	18 577	43 319	3 428

* Ce montant inclut le solde de 6,6 M€ estimé au titre de la dette de put pour la prise de participation restante des 36,75% du sous-groupe « Atelier des Compagnons » ; à décaisser par tranches successives de 12,5 % et à étaler sur 3 ans de 2019 à 2021. L'estimation de la dette a été déterminée par le management du Groupe, sur la base de sa meilleure estimation du chiffre d'affaires et EBIT des exercices 2019 et 2020 du groupe ADC (ces projections de chiffre d'affaires et d'EBIT 2019 et 2020 étant utilisées pour estimer la dette au titre des tranches 2020 et 2021). La tranche 2019 est calculée sur la base du chiffre d'affaires et l'EBIT du groupe ADC au titre de 2018.

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

4.13 Avantages au personnel

Les provisions non courantes sont constituées des provisions pour indemnités de départ en retraite des salariés et pour gratifications des médailles d'honneur du travail. L'évolution de ce poste se décompose comme suit :

(K€)	Indemnités de départ en retraite	Médailles d'honneur du travail	Total avantages au personnel
01/01/17	1 537	137	1 674
Changements de périmètre	204		204
Dotations	433	13	446
Autres éléments du résultat global			-
Reprises utilisées	(19)		(19)
Reprises non utilisées			-
31/12/17	2 154	150	2 304
Flux 2018			
Changements de périmètre			-
Dotations	21	3	23
Autres éléments du résultat global			-
Reprises utilisées	(57)		(57)
Reprises non utilisées			-
31/12/18	2 118	153	2 271

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 2018 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

	31/12/18	31/12/17	31/12/16	31/12/15	31/12/14
Taux d'actualisation	2,00%	1,75%	1,90%	2,57%	2,20%
Taux de rendement attendu des actifs du régime	2,00%	1,75%	1,90%	2,57%	2,20%
Taux attendu d'augmentation future des salaires	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%

Hypothèse de départ retenue : départ volontaire à l'âge moyen de 65 ans
Taux de rotation retenu : rotation moyenne (Employés / Cadres) - rotation forte (VRP)
Taux de charges patronales retenues : 46 % (Employés / Cadres) - 30 % (VRP)

L'incidence de la variation de 1 % du taux d'actualisation est une variation du montant de la provision pour indemnités de fin de carrière de 0,5 million d'euros.

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

(K€)	31/12/18	31/12/17	31/12/16	31/12/15	31/12/14
Coût des services rendus	-418	-396	-283	-308	-250
Charges d'intérêt sur l'obligation	-71	-57	-52	-59	-71
Gains/pertes actuariels	124	-60	-336	-21	-212
Rendement attendu des actifs du régime	201	209	231	371	31
Charge comptabilisée	-165	-304	-440	-17	-502
dont dotation nette aux provisions					
dont charges de personnel	-289	-249	-103	-17	-502
dont autres éléments du résultat global	124	-55	-336		

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

	31/12/18	31/12/17	31/12/16	31/12/15	31/12/14
Valeur actualisée des obligations	3 342	3 570	3 069	2 733	2 682
Juste valeur des actifs du régime	-1 023	-1 415	-1 422	-1 635	-1 358
Déficit des régimes provisionnés	2 319	2 154	1 646	1 098	1 324

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

(K€)	31/12/18	31/12/17	31/12/16	31/12/15	31/12/14
Obligation au titre des prest. définies à l'ouverture	3 570	3 069	2 733	2 683	2 164
Coûts des services rendus au cours de l'exercice	418	396	283	308	250
Coût financier (désactualisation)	71	57	52	59	71
Prestations versées	-215	0	-126	-113	-88
Gains/pertes actuariels	-502	-157	127	-250	223
Variation de périmètre		204		46	63
Obligation au titre des prest. définies à la clôture	3 342	3 570	3 069	2 733	2 683

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

(K€)	31/12/18	31/12/17	31/12/16	31/12/15	31/12/14
Juste valeur des actifs du contrat d'assurance à l'ouv.	1 415	1 422	1 635	1 358	1 404
Cotisations versées par l'employeur					
Prestations payées	-215		-126	-113	-88
Rendement attendu des actifs du régime	201	209	231	371	31
Gains (pertes) actuariels	-377	-217	-318	18	11
Juste valeur des actifs du contrat d'assurance à la clôt.	1 023	1 415	1 422	1 635	1 358

4.14 Provisions courantes

2018 (K€)	01/01/18	Dotations	Reprises utilisées	Reprises non utilisées	Variations de périm. et reclassement	31/12/18
Litiges, contentieux (1)	6 484	1 638	(1 450)	(623)		6 049
S.A.V.	4 017	1 995	(1 434)	(470)		4 109
Total provisions courantes	10 501	3 633	(2 884)	(1 092)	-	10 157
(1) dont :						
- provisions litiges chantiers						5 841
- provisions litiges autres						208

2017 (K€)	01/01/17	Dotations	Reprises utilisées	Reprises non utilisées	Variations de périm. et reclassement	31/12/17
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
Total provisions courantes	9 019	4 076	(2 218)	(1 762)	1 386	10 501
(1) dont :						
- provisions litiges chantiers						6 241
- provisions litiges autres						244

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 (passifs sur contrats)

(K€)	31/12/2018	31/12/2017	Variation
Acomptes clients sur chantiers en cours	18 536	10 383	+ 8 153
Acomptes clients sur chantiers en portefeuille	3 255	7 507	- 4 253
TOTAL DETTES SUR CONTRATS EN COURS	21 791	17 891	+ 3 900

4.16 Dettes fournisseurs et comptes rattachés

(K€)	31/12/18	31/12/17	Variation	dont variat° périmètre
Comptes fournisseurs	140 910	133 480	+ 7 430	
Effets à payer	2 270	2 699	- 429	
TOTAL	143 180	136 178	+ 7 001	

4.17 Dettes fiscales et sociales

(K€)	31/12/18	31/12/17	Variation	dont variat° périmètre
Etat - comptes de TVA	37 482	34 630	+ 2 852	
Etat - Impôt société	1 721	2 596	- 875	
Etat - autres dettes	1 889	2 008	- 119	
Salariés et organismes sociaux	24 593	22 149	+ 2 444	
TOTAL DETTES FISCALES ET SOCIALES	65 685	61 384	+ 4 301	

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

4.18 Autres créditeurs courants

(K€)	31/12/18	31/12/17	Variation	dont variat° périmètre
Assurances	625	571	+ 55	
Autres créditeurs	7 704	7 119	+ 585	
TOTAL	8 329	7 689	+ 640	

4.19 Echéances des créances et des dettes

(K€)	A 1 an au plus	A plus d'1 an	Total
Clients et autres débiteurs	200 773	-	200 773
Fournisseurs et autres créditeurs	238 985	-	238 985

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€)	31/12/18	31/12/17
Stocks	-420	5 010
Clients	-2 484	-18 488
Fournisseurs	6 869	14 844
Autres créances et dettes	2 454	11 677
TOTAL	6 419	13 044

Passifs financiers par catégories

2018 (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				46 747	46 747
Dettes financières à court terme				18 577	18 577
Fournisseurs et autres créditeurs				238 985	238 985
Autres passifs financiers courants					-
Instrum. financiers dérivés de change					-
Instrum. financiers dérivés de taux					-

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 créditeurs				223 143	223 143
Autres passifs financiers courants					-
Instrum. financiers dérivés de change					-
Instrum. financiers dérivés de taux					-

NOTE 5 NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

5.1 Ventilation du chiffre d'affaires

(K€)	31/12/18	31/12/17
Ventes de maisons (activité CMI) / Rénovation	781 615	732 577
Promotion immobilière	9 203	15 422
Prestations de services	13 153	10 512
TOTAL CHIFFRE D'AFFAIRES	803 971	758 510

5.2 Achats consommés

(K€)	31/12/2018	31/12/2017
Achats matières premières / Sous-traitance	557 454	526 911
Autres achats et charges externes	79 813	75 553
TOTAL ACHATS CONSOMMES	637 267	602 464

5.3 Charges de personnel

(K€)	31/12/2018	31/12/2017
Salaires et traitements	83 696	69 828
Charges sociales	35 501	33 193
Participation des salariés et intéressement	847	1 584
TOTAL CHARGES DE PERSONNEL	120 045	104 604

Crédit d'impôt pour la compétitivité et l'emploi

Il a été comptabilisé en réduction des charges de personnel un montant de 2 473 K€ au titre du CICE pour l'année 2018.

5.4 Impôts et taxes

La charge d'impôts et taxes figurant dans ce poste renferme principalement la contribution économique territoriale et la taxe de contribution solidarité (C3S). La contribution économique territoriale est comptabilisée intégralement en résultat opérationnel.

5.5 Dotations aux provisions nettes

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

(K€)	Dotations	Reprises	Net
Provisions courantes	3 633	3 976	(344)
Dépréciations de l'actif	2 245	2 005	240
31/12/18	5 877	5 981	(104)

5.6 Résultat financier

Ce poste se décompose de la façon suivante :

(K€)	31/12/18	31/12/17
Produits de placements	683	643
PRODUITS DE TRESORERIE ET D'EQUIVALENTS DE TRESORERIE	683	643
Intérêts sur emprunts et assimilés	665	685
Intérêts sur fonds de participation	34	25
Charges sur cessions de VMP		
COUT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER BRUT	699	710
COUT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET	-16	-67
Reprise de provisions pour dépréciations de l'actif financier	15	49
TOTAL AUTRES PRODUITS FINANCIERS	15	49
Charges de désactualisation		
Dotations aux provisions pour dépréciations de l'actif financier	54	9
TOTAL AUTRES CHARGES FINANCIERES	54	9
TOTAL AUTRES PRODUITS ET CHARGES FINANCIERES	-38	41
RESULTAT FINANCIER	-55	-26

5.7 Charge d'impôt sur les bénéfices

Décomposition de la charge d'impôt	31/12/18	31/12/17
Charge d'impôt courant	10 292	13 465
Impôt différé	633	(261)
CHARGE D'IMPOT TOTALE	10 925	13 204

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

	31/12/18	31/12/17
Résultat net part du groupe	24 904	27 953
Retraitements		
Impôt sur les résultats	10 925	13 204
Résultat mis en équivalence	445	169
Participations ne donnant pas le contrôle	(296)	407
Résultat net avant impôt sur les résultats et participations ne donnant pas le contrôle	35 979	41 734
Taux d'imposition légale en France	33,33%	33,33%
Effets des décalages permanents	-0,68%	-0,85%
Contribution sociale	0,20%	0,41%
Contribution additionnelle 3% dividendes	-1,80%	0,26%
Plus values à un taux différent		
Avoirs fiscaux et crédits d'impôts	-0,30%	-0,04%
Impact 34,43 > Taux futurs	-0,58%	0,80%
Autres différences nettes	0,19%	-2,21%
Taux d'imposition réel	30,36%	31,70%

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	Paielements dus par période			Total
	A -1 an	De 1 à 5 ans	A + 5 ans	
Cautions et garanties	17	73	11	102
Autres engagements	150	0		150
TOTAL	167	73	11	252

Engagements reçus	Paielements dus par période			Total
	A -1 an	De 1 à 5 ans	A + 5 ans	
Cautions et garanties	50 940			50 940
Autres engagements	150	0		150
TOTAL	51 090	0	0	51 090

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

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

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

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

6.2 Effectifs du groupe

	31/12/18	31/12/17
Cadres	306	275
VRP	541	520
Employés - ouvriers	1 133	1 085
EFFECTIF MOYEN	1 980	1 880
Hommes	1 296	1 242
Femmes	684	638

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) à l'exception du crédit contracté par la société ADC Invest pour l'acquisition de l'Atelier des Compagnons (15,5 M€ au 31 décembre 2018) qui comporte un covenant portant sur le ratio de dette nette consolidée rapportée à l'EBITDA consolidé (<2,5). Au 31 décembre 2018, ce ratio est respecté.

Risque de crédit et de contrepartie

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

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

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

6.4 Informations sur les parties liées

Rémunérations des principaux dirigeants

La rémunération versée aux deux cadres dirigeants (deux mandataires sociaux) sur l'année 2018 s'élève à 380 K€ et se décompose comme suit :

(K€)	2018	2017
Rémunération fixe	332	329
Rémunération variable	47	27
Avantages en nature	NEANT	NEANT
Jetons de présence		
Total	379	356

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 1000 Euros.

6.5 Evénements 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
Audit												
- Commissariat aux comptes, certification, examens des comptes individuels et consolidés												
- Emetteur	100	76	26%	25%	100	76	29%	29%				
- Filiales intégrées globalt.	240	196	71%	63%	174	176	64%	68%	0	55		100%
- Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes												
- Emetteur		38	0%	12%		8	0%	3%				
- Filiales intégrées globalement			0%	0%			0%	0%				
Sous-total	340	310	100%	100%	274	261	100%	100%	0	55		100%
Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement												
- Juridique, fiscal, social												
- Autres										35		
Sous-total	0	0	0%	0%	0	0	0%	0%	0	35	50%	0%
TOTAL	340	310	100%	100%	274	261	100%	100%	0	55		100%

NOTE 7 SECTEURS OPERATIONNELS

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

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 2018 sont détaillés ci-après :

(K€)	Construction	Aménagement	Rénovation BtoC	Rénovation BtoB	TOTAL 31/12/18
Chiffre d'affaires	693 548	2 539	47 795	60 293	804 175
Résultat net	25 108	-63	502	-939	24 608
Total actif	333 826	4 578	20 399	39 247	398 050
Trésorerie nette	42 634	-1 739	6 134	3 766	50 796

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	657 291	7 147	46 549	47 686	758 674
Résultat net	25 067	894	903	1 614	28 478
Total actif	318 031	5 554	20 052	34 095	377 732
Trésorerie nette	50 363	-1 119	5 700	-16 345	38 600

Le secteur « Construction » intègre également les activités de Promotion immobilière et de Holding. Contrairement à 2017, la dette ADC Invest de 15,5 M€ a été affectée au secteur Construction.

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	Trésorerie nette consolidée
31/12/18	804,2	-0,2	804,0	24,6	24,6	398,1	103,9	-1,3	500,6	50,8	1,3	52,1
31/12/17	758,7	-0,2	758,5	28,5	28,5	377,7	103,9	-0,9	480,7	38,6	0,9	39,5

3.3. Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés pour l'exercice clos le 31 décembre 2018

Exercice clos le 31 décembre 2018

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 2018, 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 1^{er} janvier 2018 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.

Observation

Sans remettre en cause la conclusion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note 2.2.1 de l'annexe aux comptes consolidés, qui expose les changements de méthodes comptables relatifs à l'application au 1^{er} janvier 2018 de la norme IFRS 15 « Produits des activités ordinaires tirés de contrat conclus avec les clients ».

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 2018, soit 21 % de l'actif du bilan consolidé, dont notamment 36 570 K€ générés lors de l'acquisition du groupe « L'Atelier des Compagnons » réalisée le 8 mars 2017 comme indiqué dans les notes 1.2 et 4.2.

Ces goodwill correspondent généralement à la différence entre la juste valeur de la contrepartie transférée majorée du montant comptabilisé au titre des participations ne donnant pas le contrôle et la part d'intérêt du groupe dans la juste valeur des actifs identifiables acquis et des passifs repris comme indiqué dans la note 2.2.8. de l'annexe des comptes consolidés.

La direction s'assure lors de chaque exercice que la valeur comptable de ces goodwill n'est pas supérieure à leur valeur recouvrable et ne présente pas de risque de perte de valeur. 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.

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés pour l'exercice clos le 31 décembre 2018

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 examiné la conformité de la méthodologie appliquée par la société aux normes comptables en vigueur.

Nous avons également effectué un examen critique des modalités de mise en œuvre de cette méthodologie 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 l'analyse de sensibilité de la valeur d'utilité effectuée par la direction à une variation des principales hypothèses, présentée en note 4.2.

Enfin, nous avons vérifié que les notes 2.2.12 et 4.2 de l'annexe aux comptes consolidés donnent une information appropriée.

Estimation de la dette de put du groupe « L'Atelier des Compagnons »*Risque identifié*

Comme indiqué dans la note 1.2 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 accordée aux actionnaires ne détenant pas le contrôle (« dette de put ») et portant sur les 49 % restants par tranches successives de 12,25 % s'étalant sur 4 ans, de 2018 à 2021. Cette opération s'est traduite par la comptabilisation d'une « dette de put » de 16 181 K€ au 31 décembre 2017.

Au 31 décembre 2018, le solde de la « dette de put » est estimé à 6 610 K€, et correspond aux 36,75 % restants à acquérir pour les tranches successives de 2019 à 2021, comme indiquée dans la note 4.12.

La détermination du montant de la « dette de put » du groupe ADC repose très largement sur le jugement de la direction, s'agissant notamment des taux de croissance retenus pour les projections de chiffre d'affaires et d'EBIT appliqués aux exercices 2019 et 2020, celles-ci étant utilisées pour estimer la dette au titre des deux dernières tranches qui sont 2020 et 2021. La tranche 2019 ne donne pas lieu à estimation dans la mesure où le chiffre d'affaires et l'EBIT du groupe ADC au titre de 2018 sont déjà déterminés.

Par conséquent, nous avons considéré l'évaluation du montant de la « dette de put » du groupe ADC, à la date de clôture, comme un point clé de l'audit.

Réponse apportée lors de notre audit

Nos travaux ont notamment consisté à :

- Vérifier la correcte comptabilisation de la variation de la « dette de put », initialement constatée au 31 décembre 2017, au titre des tranches correspondant à 2018 et 2019 ;
- Prendre connaissance de la documentation produite par la direction pour estimer les progressions de chiffre d'affaires et rentabilité attendues pour les exercices 2019 et 2020 ;
- Revoir les hypothèses opérationnelles retenues par la direction de MFC pour déterminer la juste valeur de la « dette de put » compte tenu des modalités de détermination du prix d'exercice prévues pour l'acquisition des deux dernières tranches. Nous avons notamment examiné le caractère raisonnable du portefeuille des commandes, et nous avons apprécié la cohérence des hypothèses de progression du chiffre d'affaires et de croissance de rentabilité ;

Enfin, nous avons également apprécié le caractère approprié des informations fournies dans l'annexe aux comptes consolidés.

Comptabilisation 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 du contrat conformément à la norme IFRS 15 « Produits des activités ordinaires tirés des contrats conclus avec des clients », au fur et à mesure du transfert du contrôle de la prestation réalisée.

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 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

Nos travaux ont notamment consisté à :

- Revoir les processus relatifs aux prévisions de chiffre d'affaires et de suivi des coûts.
- Prendre 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.
- Sélectionner des contrats spécifiques et, pour chaque chantier sélectionné, rapprocher le produit de la vente avec le contrat de construction.
- Apprécier le caractère raisonnable du degré d'avancement des chantiers et mettre 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 consolidés.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par les textes légaux et réglementaires 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.

Nous attestons que la déclaration consolidée de performance extra-financière prévue par l'article L. 225-102-1 du code de commerce figure dans les informations relatives au groupe données dans le rapport de gestion, étant précisé que, conformément aux dispositions de l'article L. 823-10 de ce code, les informations contenues dans cette déclaration n'ont pas fait l'objet de notre part de vérifications de sincérité ou de concordance avec les comptes consolidés et doivent faire l'objet d'un rapport par un organisme tiers indépendant.

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 2018, les cabinets KPMG et Deloitte & Associés étaient dans la 20ème année de leur mission sans interruption dont 19 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 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. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, 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 qu'il nous appartient de décrire 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 25 avril 2019
KPMG Audit IS

Saint-Herblain, le 25 avril 2019
Deloitte & Associés

Christian de BRIANSON
Associé

Béatrice de BLAUWE
Associée

Alexis LEVASSEUR
Associé

4. ETATS FINANCIERS INDIVIDUELS AU 31 DECEMBRE 2018

4.1. Comptes individuels

BILAN ACTIF

(en K€)	Annexe	Exercice N, clos le : 31/12/2018		31/12/2017	
		Brut	Amort. Provisions	Net	Net
Capital souscrit non appelé	(I)				
Immobilisations incorporelles	1	5 892	973	4 919	5 005
Frais d'établissement					
Frais de recherche de développement					
Concessions, brevet et droits similaires		1 063	925	138	214
Fonds commercial (I)		1 472	49	1 424	1 434
Autres immobilisations incorporelles		3 357		3 357	3 357
Avances et acomptes					
Immobilisations corporelles	1	32 463	11 660	20 803	14 585
Terrains		2 832	33	2 798	2 798
Constructions		13 987	3 831	10 156	7 788
Install. techniques, matériel et outillage industriel		322	292	30	33
Autres immobilisations corporelles		10 679	7 504	3 176	3 186
Immobilisations en cours		4 643		4 643	779
Avances et acomptes					
Immobilisations financières	1	172 207	9 120	163 087	150 455
Participations (méthode de mise en équivalence)					
Autres participations		143 347	9 120	134 227	126 098
Créances rattachées à des participations		26 685		26 685	22 183
Autres titres immobilisés					
Prêts					
Autres immobilisations financières		2 174		2 174	2 175
ACTIF IMMOBILISE	(II)	210 562	21 753	188 809	170 045
Stocks en encours		894	147	747	711
Matières premières, approvisionnements		499	44	456	367
En-cours de production de biens		77	27	50	81
En-cours de production de services	2				
Produits intermédiaires et finis		317	76	241	264
Marchandises					
Avances et acomptes versés sur commandes		671		671	792
Créances		256 672	2 952	253 720	237 749
Clients et comptes rattachés (3)		198 391	2 727	195 664	196 374
Autres créances (3)	3	58 281	225	58 056	41 375
Capital souscrit et appelé, non versé					
Divers		32 259		32 259	35 134
V.M.P. (dont actions propres...)		12 877		12 877	8 376
Disponibilités	4	19 382		19 382	26 757
ACTIF CIRCULANT	(III)	290 496	3 099	287 397	274 386
Charges constatées d'avance	(IV)	5	430	430	404
Charges à répartir sur plusieurs exercices	(V)				
Primes de remboursement d'obligations	(VI)				
Ecart de conversion actif	(VII)				
TOTAL DE L'ACTIF (I à VII)		501 489	24 852	476 637	444 835

BILAN PASSIF

(en K€)	Annexe	31/12/2018	31/12/2017
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		129 000	121 000
Report à nouveau		1 220	1 095
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)		23 599	19 767
Subventions d'investissement			
Provisions réglementées		106	201
CAPITAUX PROPRES (I)	6	162 051	150 189
Produit des émissions de titres participatifs			
Avances conditionnées			
AUTRES FONDS PROPRES (II)			
Provisions pour risques		4 401	4 480
Provisions pour charges		153	150
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES (III)	7	4 554	4 630
Emprunts obligataires convertibles			
Autres emprunts obligataires			
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (5)		27 400	25 175
Emprunts et dettes financières divers		5 483	5 393
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		155 262	139 829
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		65 644	65 073
Dettes fiscales et sociales		53 685	51 505
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		2 158	2 329
Autres dettes		400	475
Produits constatés d'avance (4)			236
DETTE (4)	(IV) 8	310 032	290 016
Ecart de conversion passif	(V)		
TOTAL DU PASSIF (I à V)		476 637	444 835

RENOIS

(1) Ecart de réévaluation incorporé au capital		
Réserve spéciale de réévaluation		
(2) Dont Ecart de réévaluation libre		
Réserve de réévaluation (1976)		
(3) Dont réserve spéciale des plus-values à long terme		
(4) Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an	289 688	270 671
(5) Dont concours bancaires courants, soldes créditeurs de banques et CCP	18	22

COMPTE DE RESULTAT

(en K€)	Annexe	31/12/2018	31/12/2017	
Nombre de mois de la période		12	12	
PRODUITS D'EXPLOITATION	(I)	312 619	320 631	
Ventes de marchandises				
Production vendue biens		305 869	315 287	
Production vendue services		3 644	3 260	
CHIFFRE D'AFFAIRES NET		309 513	318 548	
Production stockée		-24	-295	
Production immobilisée		45	235	
Subventions d'exploitation		4	10	
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges (9)		2 975	2 127	
Autres produits (I) (11)		105	7	
CHARGES D'EXPLOITATION	(II)	301 820	306 260	
Achat de marchandises (y compris de douane)				
Variation de stocks (marchandises)				
Achat de matières premières et autres approvisionnements (y compris droit douane)		71 971	65 637	
Variation de stocks (matières premières et approvisionnements)		-58	-133	
Autres achats et charges externes (3) (6bis)		182 950	192 738	
Impôts, taxes et versements assimilés		2 560	2 599	
Salaires et traitements		26 797	27 203	
Charges sociales (10)		13 309	14 391	
Dotations aux amortissements sur immobilisations		1 615	1 418	
Dotations aux provisions sur immobilisations			8	
Dotations aux provisions sur actif circulant		1 276	743	
Dotations aux provisions pour risques et charges		1 357	1 630	
Autres charges (12)		44	27	
RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)		10 799	14 371	
Bénéfice attribué ou perte transférée	(III)			
Perte supportée ou bénéfice transféré	(IV)			
PRODUITS FINANCIERS	(V)	9	16 579	12 190
Produits financiers de participations (5)			15 021	10 816
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (5)				
Autres intérêts et produits assimilés (5)			1 558	1 373
Reprises sur provisions et transferts de charges				
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
CHARGES FINANCIERES	(VI)	10	472	1 703
Dotations financières aux amortissements et provisions			174	327
Intérêts et charges assimilées (6)			298	1 376
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cession de valeurs mobilières de placement				
RESULTAT FINANCIER (V-VI)			16 106	10 487
RESULTAT COURANT AVANT IMPÔT (I-II+III-IV+V-VI)			26 905	24 857

COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE (Suite)

PRODUITS EXCEPTIONNELS	(VII)	11	146	125
Produits exceptionnels sur opérations de gestion			36	4
Produits exceptionnels sur opérations en capital			9	9
Reprises sur provisions et transferts de charges			102	112
CHARGES EXCEPTIONNELLES	(VIII)	12	240	501
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion			61	433
Charges exceptionnelles sur opération en capital			172	26
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions			7	41
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)			-93	-376
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise	(IX)		798	1 239
Impôts sur les bénéfices	(X)	13	2 415	3 476
TOTAL DES PRODUITS (I+III+V+VII)			329 344	332 946
TOTAL DES CHARGES (II+IV+VI+VIII+IX+X)			305 745	313 179
BENEFICE OU PERTE (total des produits - total des charges)			23 599	19 767

RENOIS

(1)	Dont produits nets partiels sur opérations à long terme		
(2)	Dont - Produits de locations immobilières		
	- Produits d'exploitation afférents à des exercices antérieurs		
(3)	Dont - Crédit-bail mobilier		
	- Crédit-bail immobilier		
(4)	Dont charges d'exploitation afférentes à des exercices antérieurs		
(5)	Dont produits concernant les entreprises liées	15 361	10 909
(6)	Dont intérêts concernant les entreprises liées	54	80
(6bis)	Dont dons faits aux organismes d'intérêt général (art. 238 bis du C.G.I.)	23	9
(9)	Dont transfert des charges	546	398
(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**Création de la société Hibana**

Le 18 juin 2018, Maisons France Confort a annoncé la création de la société HIBANA en s'associant à 3 professionnels de la promotion immobilière.

HIBANA est détenue à 51% par le Groupe MAISONS FRANCE CONFORT et à 49% par les 3 autres associés.

Prise de participation complémentaire dans le Groupe L'Atelier des Compagnons

Le 18 juin 2018, la Société Maisons France Confort a acquis 12.25% du capital du Groupe L'atelier des Compagnons. Cette acquisition s'ajoute à la prise de participation majoritaire de 51% réalisée le 8 mars 2017. Le Groupe L'atelier des Compagnons est désormais détenu à hauteur de 63.25%.

Les 36.75% restant font l'objet d'une promesse d'achat par MFC- put - (et d'une promesse de vente pour les minoritaires) par tranches successives de 12.25% s'étalant sur 3 ans de 2019 à 2021.

Changement d'estimation dans la méthode comptable retenue pour la valorisation des travaux en cours

Notre société applique la méthode préférentielle de l'avancement pour appréhender la marge sur nos constructions de maisons individuelles (cf note 3 de la présente annexe).

Compte tenu de nouvelles dispositions comptables auxquelles le Groupe MAISONS FRANCE CONFORT est soumis, notre société a été amenée à faire une nouvelle analyse de ses contrats, conduisant à modifier le mode de gestion et de suivi interne de la performance de ceux-ci.

Dans ce cadre, notre société a modifié les modalités de sa mesure de l'avancement afin de la rendre plus fiable conduisant à un changement d'estimation.

Ce changement d'estimation ne remet pas en cause le principe du dégagement du chiffre d'affaires et de la marge à l'avancement pour les activités de constructions de maisons individuelles et de rénovation.

Ainsi, le dégagement du chiffre d'affaires se réalise sur l'avancement de la totalité des coûts de production en excluant désormais les coûts d'obtention directement rattachables aux contrats (commission vendeur ou agent) qui constituent dorénavant un actif amortissable sur la durée d'exécution des contrats.

Ce changement d'estimation intégralement porté au compte de résultat a conduit à comptabiliser sur l'exercice une réduction du chiffre d'affaires de 14 929 K€ et une diminution des charges commerciales de 12 226 K€ (soit une incidence de - 2 703 K€ sur le résultat courant avant impôt et de - 1 773 K€ sur le résultat net).

Sans ce changement d'estimation, les principaux agrégats du compte de résultat auraient été les suivants :

(En K€)	31/12/2018
Chiffre d'affaires	324 442
Résultat courant avant impôts	29 608
Résultat net	25 371

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
		Acquisitions	Cessions Virements	
Frais d'établissement, de recherche et de dévelop.				
Autres postes d'immobilisations incorporelles	5 862	45	14	5 892
Immobilisations incorporelles	5 862	45	14	5 892
Terrains	2 893		61	2 832
Constructions	11 508	2 772	293	13 987
Installations techniques, matériel et outillage indust.	312	10	1	322
Autres immobilisations corporelles				
. instal, agencements, aménagements divers	6 576	658	500	6 734
. matériel de transport	34		13	22
. matériel de bureau	3 522	568	167	3 924
Immobilisations en cours	779	4 618	753	4 643
Immobilisations corporelles	25 623	8 627	1 787	32 463
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations	135 044	8 304		143 347
Autres titres immobilisés	0			0
Créances rattachées à des participations	22 183	4 502		26 685
Prêts et autres immobilisations financières	2 175	108	109	2 174
Immobilisations financières	159 401	12 914	109	172 207
TOTAL GENERAL	190 887	21 586	1 910	210 562

Mouvements des amortissements

(K€)	Amort. début d'exercice	Mouvements de l'exercice		Amort. fin d'exercice
		Dotations	Diminutions	
Frais d'établissement, de recherche et de dévelop.				
Autres postes d'immobilisations incorporelles	808	121	4	925
Immobilisations incorporelles	808	121	4	925
Terrains	94		61	33
Constructions	3 720	325	213	3 831
Installations techniques, matériel et outillage indust.	279	14	1	292
Autres immobilisations corporelles				
. instal, agencements, aménagements divers	4 503	656	429	4 729
. matériel de transport	25	2	7	21
. matériel de bureau	2 418	497	162	2 754
Immobilisations corporelles	11 038	1 494	872	11 660
TOTAL GENERAL	11 847	1 615	877	12 585

Immobilisations incorporelles

Au 31 décembre 2018, 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	Trouville	11
New Art	1993	18	Montélimar	20
Balency	1994	53	Caen Performances	120
Demeures Jacques Jullien	1999	15	Mayenne	20
Maisons de Manon	2004	1 000	Vernon	50
Bruno Petit	2006	75	Compiègne	5
			Château Arnoux	2
			Alençon	30
TOTAL FONDS DE COMMERCE / MARQUES		1 179	TOTAL DROITS AU BAIL	292

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.

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	4 à 8 ans
Installations générales	Linéaire	3 à 10 ans
Matériel de transport	Linéaire	3 à 5 ans
Matériel de bureau	Linéaire	3 à 5 ans
Mobilier de bureau	Linéaire	4 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 2018.

La valeur terminale est calculée à partir des données de l'année 5 actualisée à l'infini. Le taux d'actualisation retenu a été de 8,1 %.

Des analyses de sensibilité du calcul aux hypothèses clés (taux d'actualisation, taux de croissance) prises individuellement ou en utilisant des scénarii de variations combinées du taux d'actualisation et du taux de croissance (hypothèses basées sur une diminution du taux de croissance allant jusqu'à 1 point et d'une hausse du taux d'actualisation jusqu'à 1 point), incluant des changements raisonnablement possibles de ces dernières, ont été réalisées au 31 décembre 2018. Outre Foncière Résidences, ces analyses de sensibilité n'ont pas fait apparaître de scénario probable dans lequel la valeur d'utilité de ces participations deviendrait inférieure à leur valeur comptable, nécessitant alors une dépréciation de ceux-ci.

Une dotation pour dépréciation des titres de la société Foncière Résidences d'un montant total de 174 K€ a été comptabilisée pour tenir compte de la quote-part de situation nette grevée par un résultat 2018 déficitaire. La dépréciation totale des titres de cette société s'élève à 9 120 K€.

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 2022 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 » des comptes au 31 décembre 2017) est évaluée à 13,2 M€ au 31 décembre 2018 et figure en engagement hors bilan.

Détail des filiales et participations

(K€)	Capital	Capitaux propres autres que capital et résultat	Quote-part de capital détenue	Valeur brute comptable des titres détenus	Valeur nette comptable des titres détenus	Prêts et avances consentis non remboursés	Cautions et avals fournis	CA HT du dernier exercice	Résultat du dernier exercice	Dividendes encaissés au cours de l'exercice
Filiales détenues à plus de 50%										
AZUR ET CONSTRUCTIONS	120	2 227	100,00	3 800	3 800	221		11 166	899	463
CONSTRUCTION IDEALE	500	2 276	100,00	3 735	3 735	1		11 828	582	794
DEMEURE										
FONCIERE RESIDENCES	10 000	-8 946	100,00	9 999	879	7 424		2 603	-174	0
GHPA	371	886	100,00	1 616	1 616			10 188	378	307
MAISONS BERTVAL	600	1 327	100,00	2 528	2 528	34		11 334	161	449
MAISONS DE L'AVENIR	600	1 887	99,97	3 659	3 659			8 647	184	441
MAISONS DE LA COTE ATLANT.	500	4 002	100,00	15 274	15 274			40 842	2 820	2 059
MAISONS HORIZON	50	2 345	100,00	2 475	2 475			25 781	1 895	1 350
MAISONS MARCEL MILLOT	40	2 042	100,00	3 909	3 909	100		11 271	671	457
MJB	180	2 733	100,00	4 100	4 100			5 437	169	284
MJB18	300	526	100,00	300	300			3 001	156	209
MOREL CONSTRUCTIONS	67	0	100,00	4 924	4 924	66		4 546	-40	0
OC RESIDENCES	600	4 312	100,00	3 812	3 812			33 267	2 923	2 237
PCA MAISONS	550	1 890	100,00	7 294	7 294			8 825	430	505
CTMI	120	610	100,00	1 551	1 551	488		15 694	235	87
MAISONS EVOLUTION	664	-232	100,00	2 196	2 196			9 575	-337	0
LES BASTIDES	40	1 027	100,00	2 000	2 000			5 620	361	334
MAISONS JAMBERT	302	1 636	100,00	5 002	5 002		102	8 104	-145	0
MAISONS LES NATURELLES	376	1 215	100,00	3 490	3 490			9 359	133	0
MAISONS DE STEPHANIE	400	1 871	100,00	6 584	6 584			4 921	-158	97
BATISOFT AQUITAINE	50	264	100,00	52	52			7 635	138	451
MAISONS DE L'AVENIR 35	38	611	100,00	414	414	5		6 371	49	312
MAISONS DE L'AVENIR 44	38	511	100,00	373	373	1		8 968	485	141
MAISONS DE L'AVENIR 56	38	-138	100,00	324	324	17		3 469	-99	16
MAISONS CHARENTE ATLANTIQUE	100	436	100,00	285	285			6 965	417	469
MCA24	100	-972	100,00	282	282			7 126	-286	0
MCA40	100	434	100,00	144	144			18 529	1 288	696
MODERNIUM	1	-102	51,00	0	0	2 514		0	-93	0
EXTRACO CREATION	150	5 532	100,00	10 046	10 046			30 662	458	852
BERMAX CONSTRUCTION	1 000	1 295	100,00	3 834	3 834			14 128	614	336
MAINE CONSTRUCTION	38	-367	100,00	2 686	2 686	1 051		8 529	-26	0
MAISONS PARTOUT	229	1 352	100,00	3 434	3 434			11 877	891	582
CAMIF HABITAT	1 500	740	100,00	8 546	8 546	800		33 280	91	458
ADC INVEST	18 750	19	63,25	16 049	16 049	278		0	1 821	0
YTEM AMENAGEMENT	80	940	60,00	1 837	1 837	239		1 316	-181	239
CMP	10	1 200	100,00	3 972	3 972			3 786	51	0
CLEMENT CONSTRUCTIONS	50	974	100,00	973	973			2 589	10	73
MAISONS OPEN CHARENTES	50	-110	100,00	50	50	338		1 407	-57	0
MFC Services	30	14	100,00	30	30			127	4	0
SCI Saint Martin	2	0	100,00	396	396	285		39	20	14
GMFC	1	28	100,00	1	1			3 316	278	210
HIBANA	820	0	51,00	418	418	171		0	-604	0
LE CARRE DES VIGNES	1	-3	51,00	1	1	3 030		0	-50	0
TOTAL	39 556	36 292		142 394	133 274	17 063	102	412 129	16 364	14 921
Participations détenues entre 10 et 50%										
MELUSINE	1	-29	50,00	0	0	272		0	-25	0
GEPHIMO	50	446	49,80	6	6	480		0	0	0
MS PROMOTION	10	98	50,00	5	5			0	0	100
INNOVIO	10	-95	50,00	0	0	1 020		36	69	0
LES JARDINS D'AURELIEN	1	-836	50,00	0	0	886		0	0	0
VENCE AZUR	1	-606	50,00	0	0	1 503		0	-84	0
CLOS CECILE	1	-147	50,00	1	1	4 020		0	-71	0
LA GARONNETTE	3	13	33,33	1	1	286		685	41	0
PYM INVEST	2 731	0	34,43	940	940			0	0	0
TOTAL	2 808	-1 155		953	953	8 467	0	721	-70	100

Eléments concernant les entreprises liées et les participations

(K€)	Montant concernant les entreprises	
	Liées	Avec lesquelles la société a un lien de participation
Avances et acomptes sur immobilisations		
Participations	133 274	953
Créances rattachées à des participations	17 063	8 467
Prêts		
Avances et acomptes versés sur commandes (actif circulant)		
Créances clients et comptes rattachés	623	
Autres créances		
Capital souscrit appelé non versé		
Total actif	150 960	9 420
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédits		
Emprunts et dettes financières divers	4 998	
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	720	
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	2 158	
Autres dettes		
Total passif	7 876	
Produits de participation	14 921	100
Autres produits financiers	340	
Total produits	15 261	100
Charges financières	54	
Total charges	54	

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 31/12/2018 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 31/12/2018	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	1 629	51
Programme de rachat d'actions – Titres	60 000	1 462
TOTAL	90 192	1 646

Détail des mouvements sur l'exercice 2018	Achats (nb titres)	Ventes (nb titres)
Actions propres – souscrites lors de l'introduction en Bourse de la société		
Contrat de liquidité – Titres	45 088	44 649
Programme de rachat d'actions – Titres		
TOTAL	45 088	44 649

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€)	31/12/2017	Dotations	Reprises	31/12/2018
Dépréciation stocks de produits finis	169	76	98	147
TOTAL DEPRECIATION STOCKS	169	76	98	147

Note 3 – Créances

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

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

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

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

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

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

Ces coûts intègrent :

- les coûts 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 coûts d'obtention directement rattachables aux contrats (commission vendeur ou agent) constituent un actif amortissable sur la durée d'exécution des contrats.

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 31/12/2018 :

(K€)	31/12/2018
Créances sur clients facturés	11 472
Factures à établir	475
Créances sur travaux non facturables	186 444
POSTE CLIENTS (BRUT)	198 391
Provisions pour dépréciation des comptes clients	2 727
POSTE CLIENTS (NET)	195 664

Les avances et acomptes reçus concernant les chantiers en cours s'élèvent à 155 261 K€ soit un poste clients sur travaux non facturables net d'acomptes de 31 183 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€)	31/12/2017	Dotations	Reprises	31/12/2018
Dépréciation des comptes clients	2 047	1 200	520	2 727
Dépréciation des autres comptes de tiers	603		378	225
TOTAL DEPRECIATION COMPTES DE TIERS	2 650	1 200	897	2 952

Echéance des créances

Etat des créances	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'un an
Créances rattachées à des participations	26 685	26 685	
Prêts			
Autres immobilisations financières	2 174	2 174	
Clients douteux ou litigieux			
Autres créances clients	198 391	198 391	
Personnel et comptes rattachés	2 198	2 198	
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	236	236	
Impôts sur les bénéfices	1 663	1 663	
Taxe sur la valeur ajoutée	35 156	35 156	
Autres impôts, taxes et versements assimilés	80	80	
Divers			
Groupe et associés			
Débiteurs divers	18 949	18 949	
Charges constatées d'avance	430	430	
Totaux	285 962	285 962	

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 31/12/2018 se détaille comme suit :

(K€)	31/12/2018
SICAV monétaires / Certificats de dépôt	12 873
Autres valeurs mobilières	4
TOTAL VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENTS	12 877

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	430		
Total	430		

Note 6 – Capitaux propres
Composition du capital social

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

Tableau de variation des capitaux propres

(K€)	Capital	Primes et réserves	Ecart de conversion réévaluation	Prov. règlement. Sub. invest.	Report à nouveau	Résultat	Total Capitaux Propres
Solde au 31 décembre 2017	1 250	127 877	-	201	1 095	19 767	150 189
Dividendes ou intérêts aux parts sociales versés au titre de 2017					-11 641		-11 641
Variation de capital							-
Variation des primes et réserves							-
Affectation du résultat social 2017		8 000			11 767	-19 767	-
Report à nouveau débiteur							-
Résultat de l'exercice 2018						23 599	23 599
Autres variations				-95			-95
Solde au 31 décembre 2018	1 250	135 877	-	106	1 220	23 599	162 051

Note 7 – Provisions pour risques et charges

L'évolution du poste se décompose comme suit :

(K€)	Solde 31/12/2017	Dota-tions	Reprises utilisées	Reprises non utilisées	Solde 31/12/2018
Provisions pour litiges, contentieux	2 748	594	271	510	2 560
Provisions pour S.A.V.	1 732	761	652		1 841
Provisions pour impôts	0				0
Provisions pour pensions et obligat. similaires	150	3			153
Autres provisions pour charges	0				0
TOTAL	4 630	1 357	923	510	4 554

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

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

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

Les provisions pour litiges

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

Les provisions dites de « Service Après-Vente »

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

Les provisions des Médailles d'honneur du travail

Ces provisions sont destinées à couvrir les coûts relatifs aux gratifications versées lors de la remise des médailles d'honneur du travail pour les salariés en faisant la demande. Au 31/12/2018, le passif relatif à ces gratifications s'élève à 153 K€.

Précisions complémentaires sur les provisions pour risques

La société ne comptabilise pas de provision :

Pour garantie (décennale et trentenaire)

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

Les contrats multirisques souscrits prévoient :

- la garantie responsabilité décennale telle que définie par les articles 1792 et 1792.2 du Code Civil pour les

travaux de bâtiment que la société réalise, soit en qualité de locateur d'ouvrage, soit en qualité de sous-traitant,

- la garantie responsabilité civile que la société peut encourir en raison des préjudices causés à autrui avant ou après la réception des travaux ou encore suite à une erreur d'implantation de l'ouvrage qu'elle réalise en qualité de locateur d'ouvrage,
- les garanties, avant réception des travaux, d'effondrement des ouvrages, attentats, tempête, catastrophes naturelles.

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

Pour pertes à terminaison

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

Pour défaut de sous-traitants

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

Note 8 – Dettes

Echéance des dettes

Etat des dettes (K€)	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'un an 5 ans au plus	A plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles (1)				
Autres emprunts obligataires (1)				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (1)				
A 1 an max. à l'origine	30	30		
A plus d'un an à l'origine	27 370	9 245	15 493	2 631
Emprunts et dettes financières divers (1)	421	421		
Fournisseurs et comptes rattachés	65 644	65 644		
Personnel et comptes rattachés	7 253	7 191	61	
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	3 831	3 831		
Impôts sur les bénéfices		0		
Taxe sur la valeur ajoutée	41 160	41 160		
Obligations cautionnées				
Autres impôts, taxes et assimilés	1 442	1 442		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	2 158		2 158	
Groupe et associés (2)	5 062	5 062		
Autres dettes	155 662	155 662		
Dettes représentatives de titres empruntés				
Produits constatés d'avance				
Totaux	310 032	289 688	17 712	2 631
(1) Emprunts souscrits en cours d'exercice	11 526	(2) Montant des divers emprunts et dettes contractés auprès des associés physiques		
(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice	9 293			

Note 9 – Comptes de régularisation passif

Désignation (K€)	Exploitation	Financier	Exceptionnel
PCA d'exploitation	Néant		
Total	Néant		

Note 10 – Produits financiers

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

(K€)	31/12/2018
Dividendes	15 021
Produits financiers groupe	340
Produits de placements	84
Escomptes obtenus	1 134
TOTAL	16 579

Note 11 – Charges financières

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

(K€)	31/12/2018
Intérêts sur emprunts	181
Intérêts sur participation	21
Rémunération comptes courants Groupe	54
Dotation dépréciation actifs financiers	174
Charges financières groupe	42
TOTAL	472

Note 12 – Produits exceptionnels

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

(K€)	31/12/2018
Produits sur cession éléments actif	9
Produits exceptionnels divers	36
Amortissements dérogatoires	102
TOTAL	146

Note 13 – Charges exceptionnelles

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

(K€)	31/12/2018
VNC éléments actif cédés	172
Pénalités sur marchés	60
Amendes et pénalités	1
Amortissements dérogatoires	7
TOTAL	240

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	26 905	2 448		24 458
Résultat exceptionnel et participation des salariés aux fruits de l'expansion	-891	-32		-859
Résultat comptable	26 014	2 415		23 599

Accroissement ou allègement de la charge fiscale future

(K€)	Base	Taux	Montant
<i>Allègements futurs</i>			
Frais d'acquisition sur titres	210	28,92%	61
Participation des salariés	798	28,92%	231
C3S	494	28,92%	143
Total allègements futurs	1 501	28,92%	434
<i>Accroissements futurs</i>			
Néant			
Total accroissements futurs		28,92%	
Allègement net futur	1 501	28,92%	434

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

Il a été comptabilisé dans le poste Impôt sur les bénéfices un montant de 1 109 K€ au titre du CICE pour l'exercice 2018.

Ce CICE a permis en 2018 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 8,6 million d'euros, notamment pour agrandir et rénover son siège social historique situé à Alençon ou 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 2018 s'élève à 379 K€ et se décompose comme suit :

Rémunération	:	379 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	46
Fournisseurs, fact. non parvenues	23 865
Clients, avoirs à établir	187
Salariés, charges à payer	4 927
Org. sociaux, charges à payer	1 565
Etat, charges à payer	1 432
Total des charges à payer	32 020

Détail des produits à recevoir

Etat des produits à recevoir	Montant brut (K€)
Intérêts à recevoir	96
Clients, factures à établir	186 919
Fournisseurs, avoirs à recevoir	4 332
Salariés, produits à recevoir	32
Org. Sociaux, produits à recevoir	236
Etat, produits à recevoir	80
Divers produits à recevoir	31
Total des produits à recevoir	191 726

Engagements donnés

Désignation	Engagement (K€)
Garantie sur emprunt société Jambert S.A.S.	102
Garanties données pour respect d'engagements	549
Promesse d'achat titres Atelier des Compagnons	6 610
Total	7 261

Engagements reçus

Désignation	Engagement (K€)
Garantie de paiement des sous-traitants	25 263
Garanties reçues pour respect d'engagements	549
Retour à meilleure fortune Abandon Filiale ME	815
Total	26 627

Engagements de soutien financier des filiales : Maine Construction, Maisons Evolution, Morel Constructions, MCA24, Maisons de l'Avenir Morbihan, Maisons Bernard Jambert et Maisons de Stéphanie.

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 31/12/2018 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 : 2 %

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 31/12/2018 s'élève à 812 K€uros. L'évaluation des fonds versés à un organisme externe s'élève au 31/12/2018 à 160 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 3 703 K€. L'impôt comptabilisé dans nos comptes s'élève à 3 703 K€.

Liste des filiales intégrées fiscalement

Société	Siret
Maisons France Confort	095 720 314 00012
Maine Construction	315 906 495 00017

Effectifs

Catégorie	Effectifs au 31/12/2018
Ouvriers - ETAM	452
VRP	203
Cadre	75
Total	730

Identité de la société mère consolidant les comptes de la société

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

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

Evènements postérieurs à l'arrêté

Aucun évènement significatif postérieur à l'arrêté n'est intervenu.

4.3. Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels pour l'exercice clos le 31 décembre 2018

Exercice clos le 31 décembre 2018

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. relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2018, 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^{er} janvier 2018 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 2018, les titres de participation sont inscrits au bilan pour une valeur nette de 134 227 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 ou minorée de la position de dette nette à la 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 examiné la conformité de la méthodologie appliquée par la société aux normes comptables en vigueur.
- Nous avons également effectué un examen critique des modalités de mise en œuvre de cette méthodologie 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, a 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 l'analyse de sensibilité de la valeur d'utilité effectuée par la direction à une variation des principales hypothèses, présentée en note 1.

Enfin, nous avons également vérifié le caractère approprié des informations fournies dans l'annexe aux comptes annuels.

Comptabilisation du chiffre d'affaires et des coûts - Contrats de construction en cours

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 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 pris connaissance du contrôle interne relatif à la comptabilisation des contrats de constructions en chantier en cours et testé l'efficacité des contrôles pertinents pour l'audit
- Nous avons revu les processus relatifs aux prévisions de chiffre d'affaires et de suivi des coûts
- 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.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires

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 sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-4 du code de commerce.

Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du conseil d'administration sur le 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, 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 2018, les cabinets KPMG et Deloitte & Associés étaient dans la 20^{ème} année de leur mission sans interruption dont 19 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. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, 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, qu'il nous appartient de décrire 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 25 avril 2019

Saint-Herblain, le 25 avril 2019

KPMG Audit IS

Deloitte & Associés

Christian de BRIANSON
AssociéBéatrice de BLAUWE
AssociéeAlexis LEVASSEUR
Associé

5. RESULTATS DE LA SOCIETE MAISONS FRANCE CONFORT S.A. AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

NATURE DES INDICATIONS	EXERCICE 2014	EXERCICE 2015	EXERCICE 2016	EXERCICE 2017	EXERCICE 2018
I - Capital en fin d'exercice					
Capital social	1 250 000	1 250 000	1 250 000	1 250 000	1 250 000
Nombre des actions ordinaires existantes	6 937 593	6 937 593	6 937 593	6 937 593	6 937 593
Nombre des actions à dividende prioritaire (sans droit de vote) existantes					
Nombre maximal d'actions futures à créer :					
. Par conversion d'obligations					
. Par exercice de droits de souscription					
II - Opérations et résultats de l'exercice					
Chiffre d'affaires hors taxes	236 117 113	233 582 218	263 799 171	318 547 650	309 512 539
Résultat avant impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	13 661 840	12 091 154	15 627 252	26 806 668	28 708 655
Impôts sur les bénéfices	216 939	-391 197	1 470 474	3 475 693	2 415 426
Participation des salariés due au titre de l'exercice	-	-	136 811	1 239 125	797 699
Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	11 246 245	10 340 571	11 669 433	19 766 756	23 598 738
Résultat distribué	4 509 435	4 440 060	6 937 593	11 793 908	10 406 390
III - Résultats par action					
Résultat après impôts, participation des salariés mais avant dotations aux amortissements et provisions	1,94 €	1,80 €	2,04 €	3,36 €	3,67 €
Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	1,62 €	1,49 €	1,68 €	2,85 €	3,40 €
Dividende attribué à chaque action (a)	0,65 €	0,64 €	1,00 €	1,70 €	1,50 €
IV - Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	632	640	666	696	730
Montant de la masse salariale de l'exercice	22 509 501	22 744 130	24 427 180	27 202 708	26 797 229
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, œuvres sociales, etc.)	12 887 566	13 320 771	14 013 534	14 391 087	13 309 023

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° : factures <u>reçues</u> non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					Article D.441 I.-2° : factures <u>émises</u> 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)
(A) Tranches de retard de paiement										
Nombre de factures concernées					46					1
Montant total des factures concernées HT	396	457	413	4906	6 171	1 816	643	591	8 417	11 467
Pourcentage du montant total des achats HT de l'exercice	0,16%	0,18%	0,16%	1,92%	2,42%					
Pourcentage du chiffre d'affaires HT de l'exercice						0,59%	0,21%	0,19%	2,72%	3,70%
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées										
Nombre des factures exclues										
Montant total des factures exclues										
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuels ou délai légal -art. L441-6 ou L443-1 du code de commerce)										
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 2018, la société a réalisé 75 533,40 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 2018, la Société a indiqué qu'elle entendait proposer à l'Assemblée générale devant approuver les comptes de l'exercice 2018 le versement d'un dividende de 1,50 € par action en juin 2019 (contre 1,70 € payé en 2018).

Le dividende versé en 2019 représente environ 40% du bénéfice consolidé net 2018.

La date de détachement du dividende sur le marché Euronext Paris est le 11 juin 2019. La date de mise en paiement du dividende est le 13 juin 2019.

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
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 €
2017	11 793 908,10 €	1,70 €

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

DECLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIERE

4

1. DECLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIERE	152
2. RAPPORT DU PROFESSIONNEL DE L'EXPERTISE COMPTABLE DESIGNE ORGANISME TIERS INDEPENDANT, SUR LA DECLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIERE FIGURANT DANS LE RAPPORT DE GESTION	160

1. DECLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIERE

1. Le Groupe / Modèle d'affaires

La présentation du Groupe, notre modèle d'affaire et la présentation de nos activités sont présentés en pages 24 à 43 du présent Document de Référence et font partie intégrante de notre Déclaration de Performance Extra Financière.

Une responsabilité globale

La performance extra-financière au cœur de nos politiques :

La nouvelle déclaration de performance extra-financière a été l'opportunité pour notre Groupe de réfléchir aux enjeux de demain.

Aspirations des générations nouvelles, urgence écologique, nouvelles technologies sont autant

d'enjeux mais aussi de risques qui incitent Maisons France Confort à s'adapter et à évoluer.

Plusieurs politiques « RSE » ont ainsi été mises en place par le Groupe afin de se renforcer dans différents domaines tels que la satisfaction de ses clients, le bien-être de ses collaborateurs ou encore la limitation de la dépendance énergétique. Ces politiques présentées ci-après s'inscrivent dans une démarche de responsabilité globale.

Les risques prioritaires pour Maisons France Confort :

Au cours de l'année 2018, le Groupe a réalisé une topographie des principaux risques extra-financiers afférents à ses activités. De ce travail, il ressort une liste de 8 risques présentés ci-dessous et détaillés au travers de cette Déclaration de Performance Extra Financière.

Risques extra-financiers	Politiques du Groupe
Risques liés à la satisfaction de nos clients	
<i>Pertes de revenus et de confiance des clients, risque de procédure judiciaire.</i>	Section 2 « Nos clients notre priorité »
Risques liés à l'environnement	
<i>Risques juridiques liés au non-respect de la réglementation (RT2012 par exemple).</i>	Section 3 « Environnement »
<i>Risque d'image lié à des problématiques environnementales qui seraient mal appréhendées.</i>	
Risques liés à la fidélisation de nos collaborateurs	
<i>Risques de surcoûts opérationnels en cas d'absentéisme fort, burn out ou turn over important.</i>	Section 4 « Relations et conditions de travail »
Risques liés à la sécurité au travail	
<i>Risques de maladies et de décès des collaborateurs. Pertes de revenus (arrêts des collaborateurs, arrêts des chantiers).</i>	Section 4 « Santé et sécurité au travail »
Risques liés à la corruption	
<i>Risques financiers pour le Groupe liés aux actes de corruption notamment le travail au noir</i>	Section 5 « Loyauté des pratiques »
<i>Risques de réputation.</i>	
Risques liés aux fournisseurs et sous-traitants	
<i>Difficultés à conserver et à développer un réseau d'artisans locaux performant.</i>	Section 6 « Communauté, développement local »
Risques liés à l'image du Groupe	
<i>Risque de réputation au niveau local et national.</i>	Section 6 « Communauté, développement local »

Pour identifier ces risques le Groupe s'est nourri de travaux internes sur l'identification des risques. Une fois listés, ils ont été évalués et classés selon leur importance.

Cet exercice de cartographie sera renouvelé à intervalles régulier afin de garantir la cohérence de l'analyse des risques extra-financiers avec l'évolution des activités du Groupe.

Risques non abordés au regard de l'activité du groupe

La cartographie des risques a permis de mettre en évidence des risques importants pour notre Groupe. A contrario, certaines informations obligatoires de la DPEF ont été jugées peu pertinentes au regard de nos activités :

- Lutte contre le gaspillage alimentaire,
- Lutte contre la précarité alimentaire,
- Et le respect du bien-être animal et d'une alimentation responsable équitable et durable

2. Nos clients, notre priorité

2.1. Un processus de commercialisation respectueux de nos clients

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.

La Direction Commerciale Nationale est notamment en charge de la diffusion de notre politique commerciale au sein de l'ensemble des sociétés du Groupe. Des réunions et formations régulières sont notamment organisées à destination de l'ensemble des équipes commerciales afin de rappeler nos fondamentaux en la matière.

2.2. La satisfaction clients au cœur de nos préoccupations

Parce que la satisfaction de nos clients fait partie de l'ADN de notre Groupe, nous avons à cœur d'accompagner nos clients tout au long de la réalisation de leur projet afin de leur apporter le service attendu de la part d'un leader d'envergure nationale.

La satisfaction est jugée par nos clients aux étapes clés du projet via des questionnaires de satisfaction.

Le Groupe obtient un taux de recommandation de 80%.

2.3. Diligences raisonnables

Confort et bien-être de nos clients

Le Groupe conçoit des maisons qui permettent notamment :

- le confort et le bien-être des occupants, en toute saison,
- la prise en compte des enjeux de santé et de respect de l'environnement,
- l'évolutivité et l'adaptabilité de l'habitat aux nouveaux modes de vie.

Respect de la réglementation et garanties clients

Le Groupe applique les différentes réglementations en vigueur :

- o Application du contrat de construction (loi de 1990),
- o Utilisation de produits normés avec fiches FDES
- o Intégration de l'assurance dommage ouvrages dans tous nos contrats de constructions,
- o Intégration de la garantie de livraison aux prix et délais convenus,
- o Respect des D.T.U : les Documents Techniques Unifiés définissent les règles de l'art pour la construction traditionnelle,
- o Utilisation des produits avec A.T : un Avis Technique atteste de l'aptitude à l'emploi d'un produit ou système destiné à la construction,
- o Application de la réglementation acoustique : l'isolation acoustique (isolement aux bruits extérieurs, aux bruits intérieurs et aux bruits de choc) est régie par la Loi de 1992 et l'Arrêté de 1994,

- o Conception et réalisation selon la réglementation parasismique en vigueur : depuis 1992, la France est découpée en zones de sismicité. Selon la zone concernée, les techniques constructives sont différentes et adaptées (chaînage, section des aciers ...),
- o Application de la loi sur l'air et réversibilité,
- o Faire plus que la réglementation thermique en vigueur et garantir la conformité thermique.

Protection des données personnelles et sécurité des données des clients

Dans le cadre du Règlement Général sur la Protection des Données (RGPD), le Groupe a mis en place une démarche de protection des données personnelles.

2.4. Résultats et indicateurs clés de performance

Au cours de l'année 2018, Plus de 20 000 questionnaires ont été envoyés à nos clients avec un taux de réponse de plus de 40%.

En 2018, ce sont 30% de nos nouveaux clients qui ont été recommandés par des clients actuels.

Le Groupe est suivi par plus de 100 000 abonnés aux différents réseaux sociaux dont près de 24 000 pour la seule entité Maisons France Confort.

En 2018, le nombre d'abonnés a ainsi cru de 12% (+ 11 000 abonnés).

3. Environnement

Aujourd'hui la gestion des risques environnementaux est primordiale et prend tout son sens dans le contexte actuel (réchauffement climatique, destruction de la biodiversité...).

3.1. Politique de développement durable

La politique environnementale de Maisons France Confort vise à favoriser la construction d'un habitat toujours plus écologique. Ainsi, notre groupe utilise des technologies et matériaux innovants afin d'atteindre ou de dépasser les objectifs de performance énergétiques exigés par la RT 2012 (orientation, isolation thermique, système de chauffage, ...). Le Groupe travaille également avec nos partenaires, notamment, afin de proposer aux clients les meilleurs procédés d'isolation et de système de chauffage et ainsi maximiser le bien-être et le respect de l'environnement.

Depuis 2008 et la mise en place de la charte « Constructeur Citoyen », le Groupe Maisons France Confort est engagé dans des actions de fond visant à améliorer la qualité et la performance de ses produits et de ses services. Mais nous avons choisi d'être à la fois encore plus ambitieux et pragmatiques en inscrivant notre projet d'entreprise dans une logique globale du développement durable qui vise à concilier développement économique, équité sociale et préservation de l'environnement.

Le Groupe s'efforce également à réduire les impacts de son activité sur l'environnement : gestion des matières premières, gestion des déchets, gestion de la fin de vie des équipements électroniques, etc...

3.2. Diligences raisonnables

L'innovation : au cœur de notre démarche de développement durable

Le groupe Maisons France Confort développe une culture de l'innovation ambitieuse. Le concept Yrys en est la preuve parfaite.

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 construit à Alençon (Orne), sur le site du berceau et siège du Groupe a été inauguré fin 2018.

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.

Une performance environnementale de nos maisons en constante progression

L'efficacité énergétique des maisons proposées est un axe prioritaire pour le Groupe.

Ainsi, le Groupe s'est vu décerner la Médaille d'Or aux trophées de l'habitat innovant en 2018 pour son Concept Yrys.

Emission du chantier

Un échantillon des études thermiques réalisées sur nos constructions (dans le cadre de la réglementation thermique 2012) révèle que les émissions de Co2 relatives à la phase « chantier » ne représentent que 1% environ de l'ensemble des émissions d'une maison (construction et usage futur).

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.

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.

La dématérialisation : une démarche éco-responsable

Le papier reste l'un des premiers consommables utilisés par nos services administratifs. Les enjeux liés au papier sont multiples : gestion des déchets, déforestation. Ainsi notre groupe a mis en place des dispositifs de dématérialisations des documents (factures, contrats...) pour diminuer la consommation de papier.

3.3. Résultats et indicateurs clés de performance

Afin de pouvoir les analyser, il est prévu la mise en place de certains indicateurs environnementaux tels que la consommation d'eau, de carburant et d'énergie électrique.

4. Relations et conditions de travail

4.1. Politiques

Le capital humain constitue un axe fort de la stratégie à long terme du groupe Maisons France Confort. Pour notre groupe, nos collaborateurs sont les premiers acteurs de notre réussite et nous nous devons d'entretenir les talents, même dans un contexte économique difficile.

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.

L'égalité hommes-femmes est une des priorités de Maisons France Confort. Nous comptons 684 femmes soit 35% de nos effectifs (contre 34% en 2017), dont une Présidente de filiale. Au cours de l'année 2018, le Comité Opérationnel du Groupe de Maisons France Confort a intégré une femme en son sein. Dans le but de conforter nos efforts sur cette thématique, un nouvel accord sur l'égalité homme-femmes a été conclu avec les représentants du personnel au cours de l'année 2018.

Pour accompagner la constante progression de l'effectif, Maisons France Confort a étoffé son service Ressources Humaine depuis le 1^{er} janvier 2018 par la désignation d'un Directeur des Ressources Humaines.

Afin de soutenir la diversité, nous faisons également appel à des structures spécialisées pour les travaux et services internes. Autant que possible, nous faisons ainsi appel à des entreprises de réinsertion ou d'emploi de personnes handicapées pour la réalisation de certains travaux relatifs aux besoins généraux du Groupe.

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

Maisons France Confort appliquant le droit français, européen et international, la question du travail des enfants est totalement exclue.

Tous les salariés du Groupe sont employés en France.

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.

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.

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.

Une politique de formation adaptée et orientée sur l'efficacité énergétique

La formation commerciale et technique des nouveaux commerciaux constitue la première étape d'intégration d'un collaborateur à nos équipes. Chaque collaborateur est sensibilisé aux impacts 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.

Taxe apprentissage, résolvant responsable

La taxe d'apprentissage contribue au développement des formations technologiques et de l'apprentissage en France. Imposée par la législation certes, mais portée par les entreprises, cette mesure s'inscrit dans une démarche de responsabilité sociétale depuis près d'un siècle.

La société Maisons France Confort est concernée par la taxe d'apprentissage à double titre. Elle est à la fois un des principaux payeurs du département de l'Orne puisque cet impôt est calculé sur la base de sa masse salariale, et dans un même temps le Groupe Maisons France Confort développe sa politique de recrutement en faveur de l'apprentissage.

La collecte de la taxe d'apprentissage



La taxe d'apprentissage a pour but de financer le développement des premières formations technologiques et professionnelles. Au titre de l'apprentissage, deux contributions doivent être acquittées par les entreprises auprès d'un seul organisme collecteur, OCTA (Organisme Collecteur de la Taxe d'Apprentissage). Au titre de l'année 2018, la société Maisons France Confort a versé une taxe d'apprentissage de 304 Keuros.

La répartition des contributions versées

Entre autres établissements de formation, l'école des infirmiers d'Alençon, les collèges publics de l'Orne, le lycée public, des Maisons familiales et rurales ou encore à l'ICAM de Toulouse pour son projet de fauteuil roulant électrique Phoenix..., ont été désignés par la société Maisons France Confort pour le versement de la quote-part à sa main.

4.2. Diligences raisonnables

L'engagement exceptionnel des collaborateurs est la clé de la réussite du Groupe Maisons France Confort.

Au cours de l'année 2018 la Direction Générale a décidé de définir l'ADN actuel et futur du Groupe MFC puis s'assurer qu'il soit connu (les outils, les

circuits de diffusion), approprié (la fréquence) et incarné (exemplarité) par les trois niveaux hiérarchiques : exécutif, managers et collaborateurs.

Ainsi, 3 journées de travail ont été fixés au cours de l'année 2019 pour travailler sur cet atelier. L'équipe est composée d'une dizaine de managers.

Un second chantier a également vu le jour au cours de l'année 2018. Ce dernier a pour but d'améliorer le parcours d'intégration d'un collaborateur au sein de Maisons France Confort. Ainsi, 3 journées de travail ont été fixés au cours de l'année 2019 pour travailler sur cet atelier. L'équipe est composée d'une dizaine de managers. Ce nouveau dispositif sera mis en application en 2019 et sera élargis aux thématiques de la sécurité chantier et de l'excellence clients.

Lors de la négociation annuelle obligatoire signée au cours de décembre 2018, la Direction a émis un avis favorable quant à la mise en place du télétravail sur la base du volontariat et réversible au sein de Maisons France Confort. Elle souhaite expérimenter puis déployer dans un horizon de 3 ans le télétravail. La Direction va donc travailler sur un accord qui prévoira les conditions du passage au télétravail et son retour, les modalités d'acceptation par le salarié des conditions de mise en œuvre, les modalités de contrôle du temps de travail ou de régulation de la charge de travail et la détermination des plages horaires durant lesquelles l'employeur peut habituellement contacter le salarié.

Le Groupe Maisons France Confort réaffirme l'importance d'un bon usage des outils informatiques en vue d'un nécessaire respect des temps de repos et de congé ainsi que de l'équilibre entre vie privée et familiale et vie professionnelle. La Direction et les représentants du personnel ont entamé au cours de l'année 2018 la rédaction d'un accord relatif au droit à la déconnexion :

- le droit pour le salarié de ne pas être connecté à ses outils numériques professionnels en dehors de son temps de travail,
- Outils numériques professionnels : outils numériques physiques (ordinateurs, tablettes, smartphones, réseaux filaires etc.) et dématérialisés (logiciels, connexions sans fil, messagerie électronique, internet/extranet etc.) qui permettent d'être joignable à distance,
- Temps de travail : horaires de travail du salarié durant lesquelles il est à la disposition de son employeur et comprenant les heures normales de travail du salarié et les heures supplémentaires, à l'exclusion des temps de repos quotidien et hebdomadaires, des congés payés, des congés exceptionnels, des jours fériés et des jours de repos.

Afin d'éviter la surcharge informationnelle, le projet de l'accord prévoit qu'il est recommandé à tous les salariés de s'interroger sur la pertinence de l'utilisation de la messagerie électronique professionnelle par rapport aux autres outils de communication disponibles.

Afin d'éviter le stress lié à l'utilisation des outils numériques professionnels, le projet de l'accord prévoit qu'il est également recommandé à tous les salariés de s'interroger sur le moment opportun pour envoyer un courriel/SMS ou appeler un collaborateur sur son téléphone professionnel (pendant les horaires de travail).

Des actions de formation et de sensibilisation seront organisées à destination des managers et de l'ensemble des salariés en vue de les informer sur les

risques, les enjeux et les bonnes pratiques liées à l'utilisation des outils numériques.

4.3. Résultats et indicateurs clés de performance

Résultats

Répartition et évolution de nos effectifs

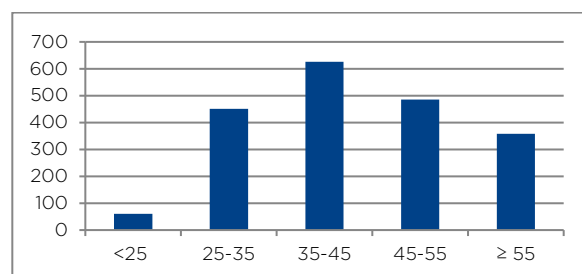
Les effectifs de Maisons France Confort sont répartis de la façon suivante :

Dénomination	MFC S.A.	Groupe
Cadres	75	306
Employés-Ouvriers	452	1133
VRP	203	541
Total	730	1 980
Dont Hommes	476	1296
Dont Femmes	254	684

En 2018, 619 salariés ont été embauchés pour un taux de turnover de 29 %. 522 personnes sont sorties au cours de l'exercice pour démissions, licenciements, départs à la retraite, etc. Les effectifs passent de 1 880 au 31/12/2017 à 1 980 au 31/12/2018.

La pyramide des âges des salariés du Groupe au 31 décembre 2018 est la suivante :

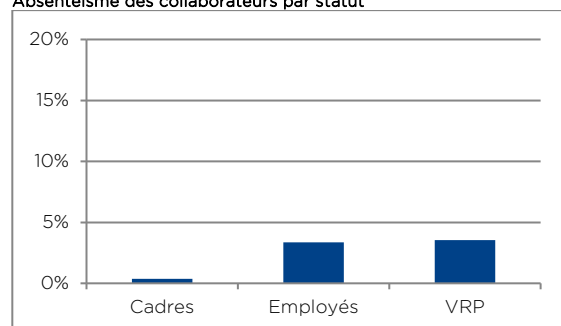
Tranches d'âge	2018
< 25	60
≥ 25 < 35	451
≥ 35 < 45	626
≥ 45 < 55	485
≥ 55	358
Total	1 980



La masse salariale du Groupe en 2018 est de 83 696 K€.

L'absentéisme chez Maisons France Confort SA est de 3,04% avec des disparités selon les métiers contre 2,64% en 2017 :

Absentéisme des collaborateurs par statut



Au cours de l'année 2018, ce sont 10 047 heures de formation qui ont été suivies par les équipes du Groupe.

Au sein de Maisons France Confort SA cela se traduit pour l'année 2018 à environ 8 heures de formation par collaborateur, soit un peu plus d'une journée de travail.

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

(montants en K€)	2018	2017
Maisons France Confort	487	454
Filiales	641	456
Total Groupe	1 128	910

Le Groupe Maisons France Confort a augmenté ses dépenses de formations de 24%, soit 570 € par collaborateur en 2018 contre 484 € en 2017.

Afin de connaître le taux de réussite des journées d'intégration prévues pour les nouveaux salariés à compter de l'année 2019, Maisons France Confort recensera les salariés qui auront suivi les journées d'intégration et confrontera ce nombre avec les départs possibles de ces salariés. Par exemple si sur 100 collaborateurs embauchés sur une année qui ont suivi les journées d'intégration, seulement 80 restent au bout d'une année, Maisons France Confort conclura que l'intégration n'a été que partiellement réussie. A contrario, si sur 100 collaborateurs embauchés sur une année qui ont suivi les journées d'intégration, 95 restent au bout d'une année, Maisons France Confort conclura que l'intégration est une réussite.

Droits à la déconnexion

A compter de 2019, le service des ressources humaine de Maisons France Confort aura connaissance tous les lundi matin de la liste des salariés qui se sont connectés à l'application métier (Sisca) du Groupe Maisons France Confort, au cours du congé de fin de semaine. Le service des ressources humaine communiquera à chaque Directeur de Région les noms des salariés concernés pour connaître l'objet de la connexion au réseau.

Indicateurs clés de performance

Risque lié à la sécurité au travail

La sécurité est suivie par le Groupe au travers du nombre d'accidents. En 2018, le Groupe a comptabilisé 1 614 jours d'arrêt pour accident de travail contre 2 803 jours en 2017 soit une diminution de 42%.

Risque lié à la fidélisation des collaborateurs

Au cours de l'année 2018, l'organisme Malakoff Médéric a mis à disposition pour Maisons France Confort son baromètre « Mesure Management Santé ». Cet outil de mesure et de pilotage de la santé et du bien-être au travail basé sur l'interrogation directe des salariés a pu constater que 93% des collaborateurs de Maisons France Confort sont fiers de travailler pour leur société et que 90% sont contents de venir travailler le matin.

5. Loyauté des pratiques

5.1. Politiques

Le Groupe Maisons France Confort s'engage à ce que la loyauté des pratiques permette de garantir des principes d'intégrité, d'honnêteté entre l'entreprise et ses parties prenantes, en particulier ses clients, ses fournisseurs et concurrents. C'est un élément incontournable pour la bonne mise en œuvre d'une démarche RSE.

Elle regroupe des domaines d'action aussi divers que la lutte contre la corruption, l'engagement politique responsable, la concurrence loyale, la promotion de la responsabilité sociétale dans la chaîne de valeur, le respect des droits de propriété.

La Direction Générale est totalement impliquée dans cette démarche de respect et de loyauté des pratiques de l'ensemble du Groupe. Elle pilote avec l'appui des fonctions supports telles que la direction juridique ou la direction RH l'organisation de réunions d'informations et de sensibilisation aux bonnes pratiques.

Par ailleurs, le Groupe s'attache à avoir un comportement loyal en matière de fiscalité. Il se soumet de ce fait à ses obligations fiscales (notamment le paiement des impôts et taxes). Il est à rappeler que le Groupe est implanté uniquement en France métropolitaine et de ce fait n'est pas exposé à des problématiques de fiscalité internationale et à des risques liés à l'évasion fiscale.

5.2. Diligences raisonnables

Le Groupe Maisons France Confort porte une attention permanente aux pratiques des collaborateurs et des filiales du Groupe, afin de garantir l'exemplarité. La confiance est une valeur centrale pour le Groupe MFC. Afin de prévenir les situations de corruption, de conflit d'intérêt ou encore de fraude, le Groupe a mis en place le dispositif prévu par la loi Sapin II (au travers de 22 réunions/étapes d'ores et déjà réalisées). Le Groupe de travail en charge de cette mise en place est composé des principaux dirigeants du Groupe qui sont ainsi entièrement impliqués dans sa mise en application.

Cette loi Sapin II s'inscrit dans un processus de moralisation de la vie publique et économique en renforçant la transparence des procédures de décisions publiques, en prévenant mieux et en réprimant plus rapidement et sévèrement la corruption afin de donner une image positive de la France à l'international.

Ainsi le Groupe Maisons France Confort a :

- Mis en place des mesures destinées à prévenir et à détecter la commission de faits de corruption ou de trafic d'influence en France ou à l'étranger qui comporte un dispositif d'alerte interne,
- Créé un statut de lanceur d'alerte aux termes duquel, toute entreprise de plus de 50 salariés doit mettre en place un dispositif interne comportant des mesures appropriées de recueil des signalements émis par les membres de leur personnel ou par des collaborateurs extérieurs et occasionnels.

La loi prévoit la mise en œuvre par les entreprises concernées de 8 mesures pour atteindre l'objectif de prévention et de détection des faits de corruption et/ou trafic d'influence :

- un code de conduite,
- un dispositif d'alerte,
- une cartographie des risques de corruption,
- des procédures d'évaluation de la situation des clients, fournisseurs de premier rang et intermédiaires au regard de la cartographie des risques,
- des procédures de contrôles comptables, destinées à s'assurer que les livres, registres et comptes ne sont pas utilisés pour masquer des faits de corruption ou de trafic d'influence,
- un dispositif de formation destiné aux cadres et aux personnels les plus exposés aux risques de corruption et de trafic d'influence,
- un régime disciplinaire permettant de sanctionner les salariés de la société en cas de violation du code de conduite de la société,
- un dispositif de contrôle et d'évaluation interne des mesures mises en œuvre.

La société Maisons France Confort a remis au cours du mois de décembre 2018 aux représentants du personnel les documents ci-après afin que le CE émette un avis :

- La cartographie,
- Le code de conduite anticorruption,
- Le règlement intérieur du comité éthique,
- La procédure relative au dispositif d'alerte professionnelle.

A l'issue du retour des représentants du personnel, les règlements intérieurs des entités du Groupe seront mis à jour et des journées de formations seront effectuées au cours de l'année 2019 pour sensibiliser les collaborateurs quant à ces dispositions légales.

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 étudions 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.

5.3. Résultats et indicateurs clés de performance

Tout au long de la mise en place des dispositions relatives à la loi Sapin II, 22 réunions/étapes ont d'ores et déjà été réalisées à ce jour.

Il est prévu dès l'année prochaine, la mise en place d'indicateur clé de performance.

6. Communauté, développement local

6.1. Politiques

Notre impact local et territorial sur la société

Le Groupe Maisons France Confort a à cœur de soutenir, via notamment du sponsoring, des projets porteurs d'impact social positif. C'est ainsi que nous soutenons des actions comme La Banque Alimentaire ou Handi'chiens par exemple.



Dans le cadre de notre politique d'accompagnement de nouveaux talents et de visibilité de notre marque Maisons France Confort, nous avons engagé un bateau lors du Tour de France à la Voile 2018. Le projet s'avérait particulièrement intéressant d'un point de vue éducatif et humain car nous disposions du plus jeune équipage de la course. Son skipper, Basile Bourgnon (fils de Laurent Bourgnon), âgé de 16 ans accompagné de 5 jeunes marins ont pu découvrir cette course de haut niveau et ainsi donner de la visibilité à leurs talents.



Nous sponsorisons également des équipes sportives locales (Rugby Club de Toulon ou le RVC par exemple).

Par ailleurs, Maisons France Confort encourage un dialogue respectueux et constructif avec l'ensemble de ses parties prenantes, contractuelles et non contractuelles.

Nos fournisseurs et nos sous-traitants, des partenaires intégrés dans notre démarche responsable

Des sous-traitants indispensables à notre activité

Notre activité de vente de maisons individuelles nous amène à sous-traiter près de 100% de la construction de nos maisons.

Pour une maison construite, ce sont entre 8 et 10 corps de métier différents qui sont sollicités et évoluent sur le chantier. Nous tissons par conséquent des liens forts avec nos sous-traitants, partenaires indispensables à notre activité.

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. 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.

Siège historique à Alençon



Le Groupe est très attaché à ses racines et notamment à la ville d'Alençon (Orne), son berceau historique. C'est dans ce cadre, et dans l'optique des 100 ans du Groupe, qu'a été initié la rénovation intégrale du Siège Historique avec la construction notamment de 1 000 m² de nouveaux bureaux pensés pour le confort au travail des collaborateurs (présence de salles de repos et d'un espace gaming par exemple).

L'histoire du Groupe est préservée au travers notamment de la rénovation du musée et de la création d'un showroom retraçant l'ensemble des activités historiques du Groupe. Sur place, des présentations et autres vidéos permettront à tout un chacun et notamment aux nouveaux collaborateurs de prendre la pleine mesure des racines et de l'Histoire du Groupe depuis ses débuts.

Soucieux de la bio-diversité, le Groupe a également installé sur le toit de ce nouveau Siège trois ruches qui abritent environ 120 000 abeilles. Elles produiront près de 120 kg de miel par an.

6.2. Résultats et indicateurs clés de performance

Sur l'ensemble de l'année 2018, ce sont près de 500 K€ de mécénat et sponsoring qui ont été versés.

Risques liés aux fournisseurs / sous-traitants et à l'image du Groupe

Une réflexion est actuellement lancée quant à la mise en place d'un suivi de l'application de notre volonté d'achats responsables. Par ailleurs, les risques liés au travail illégal chez nos sous-traitants, pouvant conduire notamment à une mauvaise image pour notre Groupe, sont appréhendés par un contrôle périodique systématique réalisé par nos services.

2. RAPPORT DU PROFESSIONNEL DE L'EXPERTISE COMPTABLE DESIGNÉ ORGANISME TIERS INDÉPENDANT, SUR LA DECLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIERE FIGURANT DANS LE RAPPORT DE GESTION

Exercice clos le 31 décembre 2018

Aux actionnaires,

En notre qualité de professionnel de l'expertise comptable désigné organisme tiers indépendant, accrédité par le COFRAC sous le numéro 3-1055 (dont la portée est disponible sur le site www.cofrac.fr), nous vous présentons notre rapport sur la déclaration de performance extra financière relative à l'exercice clos le 31 décembre 2018 (ci-après la « Déclaration »), présentée dans le rapport de gestion en application des dispositions légales et réglementaires des articles L. 225 102-1, R. 225-105 et R. 225-105-1 du code de commerce.

Responsabilité de la société

Il appartient au Conseil d'Administration d'établir une Déclaration conforme aux dispositions légales et réglementaires, incluant une présentation du modèle d'affaires, une description des principaux risques extra-financiers, une présentation des politiques appliquées au regard de ces risques ainsi que les résultats de ces politiques, incluant des indicateurs clés de performance.

La Déclaration a été établie en appliquant les procédures internes à l'entité.

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 de formuler un avis motivé sur :

- la conformité de la Déclaration aux dispositions prévues à l'article R. 225-105 du code de commerce ;
- la sincérité des informations fournies en application du 3° du I et du II de l'article R. 225 105 du code de commerce, à savoir les résultats des politiques, incluant des indicateurs clés de performance, et les actions, relatifs aux principaux risques, ci-après les « Informations ».

Il ne nous appartient pas en revanche de nous prononcer sur :

- le respect par la société des autres dispositions légales et réglementaires applicables le cas échéant, en matière notamment de plan de vigilance et de lutte contre la corruption et l'évasion fiscale ;
- la conformité des produits et services aux réglementations applicables.

Nous avons conduit les travaux décrits ci-après conformément aux normes professionnelles applicables en France et à l'arrêté du 14 septembre 2018 modifiant l'arrêté du 13 mai 2013 déterminant les modalités dans lesquelles l'organisme tiers indépendant conduit sa mission.

Nature et étendue des travaux

Nous avons mené des travaux nous permettant d'apprécier la conformité de la Déclaration aux dispositions réglementaires et la sincérité des Informations :

- Nous avons pris connaissance de l'activité de l'ensemble des entités incluses dans le périmètre de consolidation, de l'exposé des principaux risques sociaux et environnementaux liés à cette activité, et, le cas échéant, de ses effets quant au respect des droits de l'homme et à la lutte contre la corruption et l'évasion fiscale ainsi que des politiques qui en découlent et de leurs résultats ;
- Nous avons vérifié que la Déclaration couvre chaque catégorie d'information prévue au III de l'article L. 225-102-1 en matière sociale et environnementale ainsi que de respect des droits de l'homme et de lutte contre la corruption et l'évasion fiscale ;
- Nous avons vérifié que la Déclaration présente le modèle d'affaires et les principaux risques liés à l'activité de l'ensemble des entités incluses dans le périmètre de consolidation, y compris, lorsque cela s'avère pertinent et proportionné, les risques créés par ses relations d'affaires, ses produits ou ses services, au regard des informations prévues au I de l'article R. 225-105, ainsi que les politiques, les actions et les résultats, incluant des indicateurs clés de performance ;

- Nous avons vérifié, lorsqu'elles sont pertinentes au regard des principaux risques ou des politiques présentés, que la Déclaration présente les informations prévues au II de l'article R. 225-105 ;
- Nous avons apprécié le processus de sélection et de validation des principaux risques ;
- Nous nous sommes enquis de l'existence de procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place par l'entité ;
- Nous avons vérifié que la Déclaration couvre le périmètre consolidé, à savoir l'ensemble des entreprises incluses dans le périmètre de consolidation conformément à l'article L. 233-16 ;
- Nous avons apprécié le processus de collecte mis en place par l'entité visant à l'exhaustivité et à la sincérité des actions et des résultats des politiques et des indicateurs clés de performance devant être mentionnés dans la Déclaration ;
- Nous avons mis en œuvre pour les indicateurs clés de performance et pour une sélection d'autres résultats quantitatifs que nous avons considérés les plus importants :
 - des procédures analytiques consistant à vérifier la correcte consolidation des données collectées ainsi que la cohérence de leurs évolutions ;
 - des tests de détail sur la base de sondages, consistant à vérifier la correcte application des définitions et procédures et à rapprocher les données des pièces justificatives. Ces travaux ont été menés auprès d'une sélection d'entités contributrices et couvrent entre 13 et 39% des indicateurs clés de performance et résultats sélectionnés pour ces tests ;
- Nous avons consulté les sources documentaires et mené des entretiens pour corroborer les informations qualitatives (actions et résultats) que nous avons considérées les plus importantes ;
- Nous avons apprécié la cohérence d'ensemble de la Déclaration par rapport à notre connaissance de la société.

Moyens et ressources

Nos travaux ont mobilisé les compétences de 4 personnes et se sont déroulés entre février 2019 et avril 2019 sur une durée totale d'intervention de 2 mois.

Nous avons mené 6 entretiens avec les personnes responsables de la préparation de la Déclaration, représentant notamment les directions générale, administration et finances et les gérants de filiales.

Conclusion

Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas relevé d'anomalie significative de nature à remettre en cause le fait que la déclaration de performance extra-financière est conforme aux dispositions réglementaires applicables et que les Informations, prises dans leur ensemble, sont présentées, de manière sincère.

Observation

Sans remettre en cause la conclusion exprimée ci-dessus, nous attirons l'attention du lecteur sur les explications concernant les indicateurs clés de performance.

Fait à Toulouse, le 24 avril 2019
L'ORGANISME TIERS INDEPENDANT
SAS CABINET DE SAINT FRONT

Jacques de SAINT FRONT
Président

1. RAPPORTS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION PRÉSENTÉS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 16 MAI 2019	164
1.1. Rapport de gestion	164
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	164
1.3. Rapport du Conseil d'administration sur les résolutions à caractère extraordinaire	164
2. RESOLUTIONS PROPOSEES A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 16 MAI 2019	166
1.1. Résolutions en matière ordinaire	166
1.2. Résolutions à caractère extraordinaire	168

1. RAPPORTS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION PRÉSENTÉS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 16 MAI 2019

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.

1.3. Rapport du Conseil d'administration sur les résolutions à caractère extraordinaire

Autorisation de réduction de capital (renouvellement)

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

Autorisation donnée au conseil d'administration pour augmenter le capital social dans la limite de 10 % en vue de rémunérer des apports en nature de titres ou de valeurs mobilières (renouvellement)

Nous vous demandons de bien vouloir conférer au conseil d'administration une délégation pour augmenter le capital social par émission d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès au capital en vue de rémunérer des éventuels apports en nature consentis à la société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital.

L'autorisation conférée au conseil d'administration le 23 mai 2017 pour une durée de 26 mois expire le 22 juillet 2019, nous vous proposons en conséquence de la renouveler pour une nouvelle durée de 26 mois qui expireront le 15 juillet 2021.

Délégation de compétence à l'effet d'augmenter le capital au profit des adhérents d'un PEE (renouvellement)

Nous soumettons à votre vote la présente résolution, afin d'être en conformité avec les dispositions de l'article L. 225-129-6 du Code de commerce, aux termes duquel l'Assemblée Générale Extraordinaire doit également statuer sur une résolution tendant à la réalisation d'une augmentation de capital dans les conditions prévues par les articles L. 3332-18 et suivants du Code du travail, lorsqu'elle délègue sa compétence pour réaliser une augmentation de capital en numéraire.

Dans le cadre de cette délégation, nous vous proposons d'autoriser le Conseil d'Administration, à l'effet d'augmenter le capital au profit des adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise dans les conditions des articles L. 3332-18 et suivants du Code du travail par l'émission d'actions ordinaires de numéraire et, le cas échéant, par l'attribution gratuite d'actions ordinaires ou d'autres titres donnant accès au capital.

Conformément à la loi, l'Assemblée Générale supprimerait le droit préférentiel de souscription des actionnaires.

Le montant nominal maximum des augmentations de capital qui pourraient être réalisées par utilisation de la délégation serait de 3 % du montant du capital social atteint lors de la décision du Conseil d'Administration de réalisation de cette augmentation,

Cette délégation aurait une durée de 26 mois qui expirera le 15 juillet 2021.

Il est précisé que, conformément aux dispositions de l'article L. 3332-19 du Code du travail, le prix des actions à émettre ne pourrait être ni inférieur de plus de 20 % (ou de 30 % lorsque la durée d'indisponibilité prévue par le plan en application des articles L. 3332-25 et L. 3332-26 du Code du travail est supérieure ou égale à dix ans) à la moyenne des premiers cours cotés de l'action lors des 20 séances de bourse précédant la décision du Conseil d'Administration relative à l'augmentation de capital et à l'émission d'actions correspondante, ni supérieur à cette moyenne.

Le Conseil d'Administration disposerait, dans les limites fixées ci-dessus, des pouvoirs nécessaires notamment pour fixer les conditions de la ou des émissions, constater la réalisation des augmentations de capital qui en résultent, procéder à la modification corrélative des statuts, imputer, à sa seule initiative, les frais des

augmentations de capital sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation, et plus généralement faire le nécessaire en pareille matière.

Autorisation de consentir des options (renouvellement)

L'autorisation conférée au Conseil d'Administration de consentir des options dans le cadre des dispositions des articles L.225-177 et suivants du Code de Commerce a été renouvelée le 19 mai 2016 pour une durée de 38 mois expirant le 18 juillet 2019.

Nous vous proposons de la renouveler pour une nouvelle durée de 38 mois qui expireront le 15 juillet 2022

Autorisation d'attribuer gratuitement des actions aux membres du personnel salarié (et/ou à certains mandataires sociaux) (renouvellement)

L'autorisation conférée pour une durée de 38 mois au conseil d'administration d'attribuer gratuitement des actions aux membres du personnel et/ou à certains mandataires sociaux consentie le 19 mai 2016 expire le 18 juillet 2019.

Nous vous proposons de la renouveler pour une nouvelle durée de 38 mois qui expireront le 15 juillet 2022.

L'attribution des actions aux bénéficiaires serait définitive au terme d'une période d'acquisition dont la durée sera fixée par le Conseil d'Administration, celle-ci ne pouvant être inférieure à un an. Les bénéficiaires devraient ensuite conserver ces actions pendant une durée fixée par le Conseil d'Administration, étant précisé que le Conseil d'Administration pourrait n'imposer aucun délai de conservation si la durée cumulée de la période d'acquisition et de la période de conservation est au moins égale à deux ans.

Modification de l'article 2 des statuts relatif à la dénomination sociale

Dans le cadre du centenaire de la société, il est proposé de modifier sa dénomination sociale qui deviendrait HEXAOM. L'article 2 des statuts serait modifié en conséquence.

Modification de l'article 13 des statuts pour permettre la participation des administrateurs aux réunions du conseil d'administration par des moyens de visioconférence ou de télécommunication

Afin de faciliter la participation des administrateurs aux conseils d'administration, il est proposé de leur permettre de participer aux conseils d'administration par des moyens de visio-conférence ou de télécommunication.

Il est cependant rappelé que l'article L 225-37 alinéa 3 du Code de commerce prohibe ce procédé de participation au conseil d'administration au cours duquel sont établis les comptes annuels, les comptes consolidés ainsi que le rapport de gestion et le rapport sur la gestion du groupe. Dans ce cas les administrateurs doivent être physiquement présents pour être inclus dans le calcul du quorum et de la majorité

Cette proposition nécessite la modification de l'article 13 des statuts intitulé « conseil d'administration - composition » aux termes duquel la participation au conseil par des moyens de visioconférence est interdite.

Modification de l'article 13 des statuts pour retirer la mention chiffrée des seuils de nomination du nombre d'administrateurs représentant les salariés

La loi PACTE dans son article 62 prévoit de modifier le seuil de membres du conseil déclenchant l'obligation de nommer 1 ou 2 administrateurs représentant les salariés.

A ce jour l'article L 225-27-1 du Code de commerce prévoit que le nombre d'administrateur représentant les salariés est fixé à 1 si le conseil est composé de 12 membres au plus et de 2 si le conseil est composé de plus de 12 membres.

La loi PACTE prévoit d'abaisser ce seuil de 12 à 8. L'article 13 des statuts reprenant la règle actuelle du Code de commerce, il est proposé de modifier l'article 13 pour viser le numéro de l'article du Code de commerce concerné plutôt que le contenu de son texte.

Le conseil souscrit aux propositions formulées par son président.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

2. RESOLUTIONS PROPOSEES A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 16 MAI 2019

1.1. Résolutions en matière ordinaire

Première résolution – Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2018 - Approbation des dépenses et charges non déductibles fiscalement

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des rapports du Conseil d'Administration et des commissaires aux comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2018, approuve, tels qu'ils ont été présentés, les comptes annuels arrêtés à cette date se soldant par un bénéfice de 23 598 737,82 euros.

L'Assemblée Générale approuve spécialement le montant global, s'élevant à 75 533,40 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 2018

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des rapports du Conseil d'Administration et des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés au 31 décembre 2018, approuve ces comptes tels qu'ils ont été présentés se soldant par un bénéfice (part du groupe) de 24 985 412 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 2018 suivante :

Origine :

Bénéfice de l'exercice	23 598 737,82 €
Report à nouveau	1 220 229,04 €

Affectation :

Aux actionnaires, à titre de dividende	10 406 389,50 €	
A la réserve ordinaire	13 000 000,00 €	
Au report à nouveau	1 412 577,36 €	
Totaux	24 818 966,86 €	24 818 966,86 €

L'Assemblée Générale constate que le dividende global brut revenant à chaque action est fixé à 1,50 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 11 juin 2019.

Le paiement des dividendes sera effectué le 13 juin 2019.

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	
2015	4 440 059,52 € * (0,64 € par action)	Néant	Néant
2016	6 937 593,00 € * (1 € par action)	Néant	Néant
2017	11 793 908,10 € * (1,7 € 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 Philippe VANDROMME en qualité d'administrateur

L'Assemblée Générale décide de renouveler Monsieur Philippe VANDROMME en qualité d'administrateur, pour une durée de quatre années, venant à expiration à l'issue de l'Assemblée tenue dans l'année 2023 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

Sixième résolution – Renouvellement de Monsieur Jean-François CHENE en qualité d'administrateur

L'Assemblée Générale décide de renouveler Monsieur Jean-François CHENE en qualité d'administrateur, pour une durée de quatre années, venant à expiration à l'issue de l'Assemblée tenue dans l'année 2023 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 quarante mille 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 directeur général et au 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 2018 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 2018 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 rémunération 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 2018, tels que décrits dans le document de référence 2018.

Dixième résolution – Approbation des éléments de rémunération versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2018 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 rémunération 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 2018, tels que décrits dans le document de référence 2018.

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 2018 dans sa 11ème 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 reconnue 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 55 500 744 euros.

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

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

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des rapports du Conseil d'Administration et des commissaires aux comptes et conformément aux articles L. 225-147 et L. 228-92 du Code de commerce :

1. autorise le Conseil d'Administration à procéder, sur rapport du commissaire aux apports, à l'émission d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital lorsque les dispositions de l'article L. 225-148 du Code de commerce ne sont pas applicables,
2. fixe à vingt-six mois la durée de validité de la présente délégation, décomptée à compter du jour de la présente Assemblée,
3. décide que le montant nominal global des actions ordinaires susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à 10 % du capital au jour de la présente Assemblée, compte non tenu de la valeur nominale des actions ordinaires à émettre pour préserver, conformément à la loi et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles prévoyant d'autres cas d'ajustement, les droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société. Ce plafond est indépendant de l'ensemble des plafonds prévus par les autres résolutions de la présente Assemblée,
4. délègue tous pouvoirs au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation, aux fins de procéder à l'approbation de l'évaluation des apports, de décider l'augmentation de capital en résultant, d'en constater la réalisation, d'imputer le cas échéant sur la prime d'apport l'ensemble des frais et droits occasionnés par l'augmentation de capital, de prélever sur la prime d'apport les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation et de procéder à la modification corrélative des statuts, et de faire le nécessaire en pareille matière,
5. prend acte que la présente délégation prive d'effet toute délégation antérieure ayant le même objet.

Quatorzième 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.

Quinzième résolution – Autorisation à donner au Conseil d'Administration en vue d'octroyer des options de souscription et/ou d'achat d'actions aux membres du personnel salarié et/ou certains mandataires sociaux

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

- 1) autorise le Conseil d'Administration, dans le cadre des dispositions des articles L 225-177 à L 225-185 du Code de commerce, à consentir en une ou plusieurs fois, au profit des bénéficiaires ci-après indiqués, des options donnant droit à la souscription d'actions nouvelles de la société à émettre à titre d'augmentation de capital ou à l'achat d'actions existantes de la société provenant de rachats effectués dans les conditions prévues par la loi.
- 2) fixe à trente-huit mois à compter du jour de la présente Assemblée Générale la durée de validité de la présente autorisation.
- 3) décide que les bénéficiaires de ces options ne pourront être que :
 - d'une part, les salariés ou certains d'entre eux, ou certaines catégories du personnel, de la société MAISONS FRANCE CONFORT et, le cas échéant, des sociétés ou groupements d'intérêt économique qui lui sont liés dans les conditions de l'article L 225-180 du Code de commerce ;
 - d'autre part, les mandataires sociaux qui répondent aux conditions fixées par l'article L 225-185 du Code de commerce.
- 4) le nombre total des options pouvant être octroyées par le Conseil d'Administration au titre de la présente autorisation ne pourra donner droit à souscrire ou à acheter un nombre d'actions supérieur à 3 % du capital social existant au jour de la présente Assemblée, étant précisé sur ce plafond, s'imputera le nombre total d'actions pouvant être attribuées gratuitement par le Conseil d'Administration au titre de l'autorisation qui suit.
- 5) décide que le prix de souscription et/ou d'achat des actions par les bénéficiaires sera fixé le jour où les options seront consenties par le Conseil d'Administration et ne pourra être inférieur à 80 % de la moyenne des cours cotés de l'action à la Bourse de PARIS, lors des 20 séances de bourse précédant le jour où les options d'achat seront consenties, ni inférieur à 80 % du cours moyen d'achat des actions détenues par la société au titre des articles L 225-208 et/ou L 225-209 du Code de commerce.
- 6) décide qu'aucune option ne pourra être consentie :
 - ni dans le délai de dix séances de bourse précédant et suivant la date à laquelle les comptes consolidés sont rendus publics,
 - ni dans le délai compris entre la date à laquelle les organes sociaux de la société ont connaissance d'une information qui, si elle était rendue publique, pourrait avoir une incidence significative sur le cours des titres de la société, et la date postérieure de dix séances de bourse à celle où cette information est rendue publique,
 - moins de vingt séances de bourse après le détachement des actions d'un coupon donnant droit à un dividende ou à une augmentation de capital.
- 7) prend acte de ce que la présente autorisation comporte, au profit des bénéficiaires des options de souscription d'actions, renonciation expresse des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions qui seront émises au fur et à mesure des levées d'options.
- 8) délègue tous pouvoirs au Conseil d'administration pour fixer les autres conditions et modalités de l'attribution des options et de leur levée et notamment pour :
 - fixer les conditions dans lesquelles seront consenties les options et arrêter la liste ou les catégories de bénéficiaires tels que prévus ci-dessus ; fixer, le cas échéant, les conditions d'ancienneté que devront remplir ces bénéficiaires ; décider des conditions dans lesquelles le prix et le nombre des actions devront

être ajustés notamment dans les hypothèses prévues aux articles R 225-137 à R 225-142 du Code de commerce ;

- fixer la ou les périodes d'exercice des options ainsi consenties, étant précisé que la durée des options ne pourra excéder une période de 5 ans, à compter de leur date d'attribution ;
- prévoir la faculté de suspendre temporairement les levées d'options pendant un délai maximum de trois mois en cas de réalisation d'opérations financières impliquant l'exercice d'un droit attaché aux actions ;
- accomplir ou faire accomplir tous actes et formalités à l'effet de rendre définitive la ou les augmentations de capital qui pourront, le cas échéant, être réalisées en vertu de l'autorisation faisant l'objet de la présente résolution ; modifier les statuts en conséquence et généralement faire tout ce qui sera nécessaire ;
- sur sa seule décision et s'il le juge opportun, imputer les frais des augmentations du capital social sur le montant des primes afférentes à ces augmentations et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation.

9) prend acte que la présente autorisation prive d'effet toute autorisation antérieure ayant le même objet.

Seizième résolution – Autorisation à donner au Conseil d'Administration en vue d'attribuer gratuitement des actions aux membres du personnel salarié et/ou certains mandataires sociaux

L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes, autorise le Conseil d'Administration, à procéder, en une ou plusieurs fois, conformément aux articles L 225-197-1 et L 225-197-2 du Code de commerce, à l'attribution d'actions ordinaires de la société, existantes ou à émettre, au profit :

- des membres du personnel salarié de la société ou des sociétés qui lui sont liées directement ou indirectement au sens de l'article L 225-197-2 du Code de commerce,
- et/ou des mandataires sociaux qui répondent aux conditions fixées par l'article L 225-197-1 du Code de commerce.

Le nombre total d'actions ainsi attribuées gratuitement ne pourra dépasser 1 % du capital social au jour de la présente Assemblée étant précisé que sur ce plafond, s'imputera le nombre total d'actions auxquelles pourront donner droit les options pouvant être octroyées par le Conseil d'Administration au titre de l'autorisation qui précède.

L'attribution des actions aux bénéficiaires sera définitive au terme d'une période d'acquisition dont la durée sera fixée par le Conseil d'Administration, celle-ci ne pouvant être inférieure à un an, les bénéficiaires devant conserver ces actions pendant une durée fixée par le Conseil d'Administration, qui peut être nulle, étant précisé que la durée cumulée de la période d'acquisition et de la période de conservation doit être au moins égale à deux ans.

Par exception, l'attribution définitive interviendra avant le terme de la période d'acquisition en cas d'invalidité du bénéficiaire correspondant au classement dans la deuxième et la troisième des catégories prévues à l'article L 341-4 du Code de la sécurité sociale.

Tous pouvoirs sont conférés au Conseil d'Administration à l'effet de :

- fixer les conditions et, le cas échéant, les critères d'attribution des actions ;
- déterminer l'identité des bénéficiaires ainsi que le nombre d'actions attribuées à chacun d'eux ;
- déterminer les incidences sur les droits des bénéficiaires, des opérations modifiant le capital ou susceptibles d'affecter la valeur des actions attribuées et réalisées pendant les périodes d'acquisition et de conservation et, en conséquence, modifier ou ajuster, si nécessaire, le nombre des actions attribuées pour préserver les droits des bénéficiaires ;
- le cas échéant :
 - constater l'existence de réserves suffisantes et procéder lors de chaque attribution au virement à un compte de réserve indisponible des sommes nécessaires à la libération des actions nouvelles à attribuer,
 - décider, le moment venu, la ou les augmentations de capital par incorporation de réserves, primes ou bénéfices corrélative(s) à l'émission des actions nouvelles attribuées gratuitement, étant précisé que le montant de cette ou ces augmentations de capital ne s'impute par sur le plafond de la délégation d'augmentation de capital par incorporation de réserves donnée sous la treizième résolution de l'assemblée générale du 23 mai 2018,
 - procéder aux acquisitions des actions nécessaires dans le cadre du programme de rachat d'actions et les affecter au plan d'attribution,
 - prendre toutes mesures utiles pour assurer le respect de l'obligation de conservation exigée, le cas échéant, des bénéficiaires,
 - et, généralement, faire dans le cadre de la législation en vigueur tout ce que la mise en œuvre de la présente autorisation rendra nécessaire.

La présente autorisation emporte de plein droit renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions nouvelles émises par incorporation de réserves, primes et bénéfices.

Elle est donnée pour une durée de trente-huit mois à compter du jour de la présente Assemblée.

Elle prive d'effet toute autorisation antérieure ayant le même objet.

Dix-septième résolution – Modification de la dénomination sociale et modification corrélative des statuts

L'assemblée générale décide de modifier la dénomination sociale et d'adopter la dénomination : HEXAOM à compter de ce jour et modifie en conséquence l'article 2 intitulé « dénomination » qui sera désormais ainsi libellé :

« La société est dénommée : HEXAOM. »

Dix-huitième résolution – Modification de l'article 13 des statuts pour permettre la participation des administrateurs aux réunions du conseil d'administration par des moyens de visioconférence ou de télécommunication

L'Assemblée Générale décide d'autoriser la participation des administrateurs aux conseils d'administration par des moyens de visioconférence ou de télécommunication dans les conditions prévues à l'article L 225-37 du Code de commerce. L'assemblée générale décide de remplacer la phrase de l'article 13 intitulé « conseil d'administration – composition » suivante :

« Un administrateur ne peut pas participer à la réunion du conseil par des moyens de visioconférence. »

par le paragraphe suivant :

« Les administrateurs peuvent participer aux réunions du Conseil d'administration par des moyens de visioconférence dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi, son décret d'application et le règlement intérieur. Ils peuvent aussi participer aux réunions du Conseil d'administration par des moyens de télécommunication permettant leur identification et leur participation effective et, ce, dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi, son décret d'application et le règlement intérieur. Toutefois, les administrateurs ne peuvent pas participer par des moyens de visioconférence ou de télécommunication, aux réunions relatives aux décisions suivantes :

- établissement des comptes annuels et du rapport de gestion,
- établissement des comptes consolidés et du rapport sur la gestion du groupe s'il n'est pas inclus dans le rapport annuel. »

Dix-neuvième résolution – Modification de l'article 13 des statuts pour retirer la mention chiffrée des seuils de nomination du nombre d'administrateurs représentant les salariés

L'Assemblée Générale décide de modifier le paragraphe suivant de l'article 13 des statuts :

« 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. »

Qui est remplacé par :

« Outre ses membres, le Conseil comprend le nombre d'administrateurs représentant des salariés prévu par l'article L 225-27-1 du Code de commerce. ».

Vingtième 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.

INFORMATIONS CONCERNANT L'ÉMETTEUR

6

1. INFORMATIONS GÉNÉRALES	174
2. INFORMATIONS BOURSIÈRES	175
2.1. Marché du titre	175
2.2. Dividendes sur 5 ans	175
2.3. Information et relations investisseurs	176
2.4. Agenda de communication pour l'année 2019	176
3. INFORMATIONS INCLUSES PAR RÉFÉRENCE	176
4. IDENTITÉ DES COMMISSAIRES AUX COMPTES	177
5. RESPONSABLE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE	177
6. ATTESTATION DU RESPONSABLE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE	177

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^{er} mai 1979.

Nationalité

Française

Date de constitution et durée de la Société

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

La société MAISONS FRANCE CONFORT prendra fin le 1^{er} mai 2068, sauf cas de prorogation ou de dissolution anticipée décidée par l'Assemblée Générale Extraordinaire.

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	
<i>Années</i>				
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
2018	1 174 275	63,90	30,00	53 488 499
<i>Mois</i>				
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
04 - 2018	60 899	53,40	50,10	3 120 661
05 - 2018	85 414	51,80	42,75	4 151 173
06 - 2018	93 543	46,50	41,30	4 035 982
07 - 2018	41 118	43,80	40,10	1 727 070
08 - 2018	118 849	47,80	41,00	5 222 699
09 - 2018	50 288	46,55	37,70	2 110 063
10 - 2018	115 669	40,05	31,20	4 052 268
11 - 2018	140 067	34,75	30,25	4 526 974
12 - 2018	65 330	32,85	30,00	2 071 484
01 - 2019	104 024	35,65	30,00	3 507 812
02 - 2019	38 899	38,05	33,00	1 397 364
03 - 2019	56 271	39,85	33,70	2 065 434

2.2. Dividendes sur 5 ans

Exercice clos le	Montant net total distribué (€)	Dividende net	Avoir fiscal
31 décembre 2018	10 406 389,50 ⁽¹⁾	1,50	
31 décembre 2017	11 793 908,10	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	

⁽¹⁾ Dividende proposé à l'Assemblée Générale du 16 mai 2019

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@hexaom.fr

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

ACTUS finance et communication

Corinne Puissant
 Relations Analystes/Investisseurs/Presse
 Tél : 01 53 67 36 77
 E-mail : mfc@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.hexaom.fr

2.4. Agenda de communication pour l'année 2019

Evènement	Date
Chiffre d'affaires du 1 ^{er} trimestre 2019	6 mai 2019 *
Assemblée Générale Annuelle	16 mai 2019 à 10h30
Mise en paiement du dividende 2019	13 juin 2019
Chiffre d'affaires du 1 ^{er} semestre 2019	6 août 2019 *
Résultats semestriels 2019	18 septembre 2019 *
Réunion SFAF semestrielle	19 septembre 2019 à 10h00
Chiffre d'affaires du 3 ^{ème} trimestre 2019	5 novembre 2019 *
Chiffre d'affaires annuel 2019	4 février 2020 *

* diffusion après clôture de bourse

3. INFORMATIONS INCLUSES PAR REFERENCE

En application de l'article 28 du Règlement (CE) n° 809/2004 de la Commission du 29 avril 2004, les informations suivantes sont incluses par référence dans le présent document de référence :

Les comptes consolidés relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017 et le rapport des commissaires aux comptes y afférent, en pages 76 à 109 du document de référence déposé auprès de l'AMF le 27 avril 2018 sous le numéro D. 18-0441.

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.

4. IDENTITE DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Titulaires	Date de début mandat en cours	Date de fin de mandat
Cabinet KPMG Audit IS S.A.S. 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 2018	Assemblée Générale Ordinaire, statuant sur les comptes clos le 31 décembre 2022
Cabinet Deloitte & Associés 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 BEAS 7-9 Villa Houssay 92 200 NEUILLY SUR SEINE	19 mai 2014	Assemblée Générale Ordinaire, statuant sur les comptes clos le 31 décembre 2019

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 26 avril 2019

Patrick VANDROMME
Président du Conseil d'Administration et Directeur Général

1.	TABLEAU DE CONCORDANCE DU RAPPORT DE GESTION	180
2.	TABLEAU DE CONCORDANCE DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL	181
3.	TABLEAU DE CONCORDANCE DU DOCUMENT DE REFERENCE	182

1. TABLEAU DE CONCORDANCE DU RAPPORT DE GESTION

Le rapport de gestion sur l'exercice 2018 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°2018-1162 du 12 juillet 2018, complétée par le décret n°2018-1174 du 18 juillet 2018 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 19 mars 2019.

Éléments requis par le Code de commerce, le Code monétaire et financier, le Code général des impôts et le Règlement général de l'AMF	Section	Numéro de page
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.	88 à 90
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.	88 à 90
Résultats des filiales et des sociétés contrôlées par branche d'activité (L.233-6 du Code de commerce)	\$3.1.3	91
Évolution prévisible et perspectives d'avenir (L.232-1 et L.233-26 du Code de commerce)	\$3.2.	92 à 93
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)	122
Activités en matière de recherche et développement (L.232-1 et L.233-26 du Code de commerce)	\$1.1.6.	50 à 52
Prises de participation ou de contrôle dans des sociétés ayant leur siège en France (L.233-6 du Code de commerce)	\$3.1.3.	91
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.	153 à 159
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.	153 à 159
Description des principaux risques et incertitudes (L.225-100 et L.225-100-2 du Code de commerce)	\$1.3.1.	60 à 62
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.	62 à 65
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.	62
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.225-37-4 du Code de commerce)	\$2.8.4.	83
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	149
Tableau des résultats de la Société au cours des cinq derniers exercices (R.225-102 du Code de commerce)	\$3.5.	148
Identité des actionnaires détenant plus de 5 % ; autocontrôle (L.233-13 du Code de commerce)	\$2.7.	81 à 82
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.	80
Rémunération totale et avantages de toute natures versés à chaque mandataire social (L.225-37-3 du Code de commerce)	\$2.4.	78 à 80
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.	68 à 71
Informations sur les achats et ventes d'actions propres (L.225-211 du Code de commerce)	\$2.8.3.	82 à 83
Montant des dividendes distribués au titre des trois derniers exercices (243 bis du CGI)	\$3.6.3.	149
Modifications intervenues dans la présentation des comptes annuels (L.232-6 du Code de commerce)	\$3.3.2 (2.2.2.)	100
Plan de vigilance		NA
Rapport sur le Gouvernement d'entreprise	\$2.	67 à 86

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.	94
Comptes annuels (normes françaises)	§3.4.	128
Rapport de gestion	§7.1.	180
Attestation du Responsable du document	§6.6.	177
Rapport des contrôleurs légaux sur les comptes consolidés	§3.3.2.	124
Rapport des contrôleurs légaux sur les comptes annuels	§3.4.3.	144
Honoraires des contrôleurs légaux des comptes	§3.3.2.6.6.	122
Rapport sur le Gouvernement d'entreprise	§2.	67 à 86

3. TABLEAU DE CONCORDANCE DU DOCUMENT DE REFERENCE

	Rubrique de l'annexe 1 du Règlement 809/2004	Section	Numéro de page
1	Personnes Responsables		
1.1.	Personnes responsables	\$6.5.	177
1.2.	Déclaration des personnes responsables	\$6.6.	177
2	Contrôleurs légaux des comptes	\$6.4.	177
3	Informations financières sélectionnées	\$3.1.3.	14 & 91
4	Facteurs de risque	\$1.3.1.	60 à 62
5	Informations concernant l'émetteur		
5.1.	Histoire et évolution de la Société	\$1.1.2. - \$3.1.3. - \$6.1.	14, 45, 91, 174
5.1.1.	Raison sociale et nom commercial		1
5.1.2.	Lieu et numéro de dépôt	\$6.1.	174
5.1.3.	Date de constitution et durée de vie	\$6.1.	174
5.1.4.	Siège social et forme juridique	\$6.1.	174
5.1.5.	Événements importants dans le développement des activités		
5.2.	Investissements	\$1.1.7.	52
6	Aperçu des activités		
6.1.	Principales activités	\$1.1.3.	45, 46
6.2.	Principaux marchés	\$1.2.	53 à 59
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.	57
7	Organigramme		
7.1.	Description du Groupe	\$1.1.1.	44
7.2.	Liste des filiales importantes	\$3.1.3. - \$3.3.1. - \$3.4.2.1.	91, 108, 135
8	Propriétés immobilières, usines et équipements		
8.1.	Immobilisations corporelles importantes existantes ou planifiées	\$1.1.4.3. - \$1.1.7.	48, 52
8.2.	Impact environnemental de l'utilisation de ces immobilisations	\$4	153 à 159
9	Examen de la situation financière et du résultat		
9.1.	Situation financière	\$3	12,13,87 à 149
9.2.	Résultat d'exploitation	\$3	12,13,87 à 149
10	Trésorerie et capitaux		
10.1.	Informations sur les capitaux	\$2.8. - \$3.4.11. - \$3.4.2.6.	82, 114, 138
10.2.	Flux de trésorerie	\$3.1.	96
10.3.	Conditions d'emprunt et structure de financement	\$3.4.12.	115
10.4.	Restriction à l'utilisation des capitaux		NA
10.5.	Sources de financement attendues		NA
11	R & D, brevets et licences	\$1.1.3.2. - \$1.1.6.	45, 50 à 52
12	Information sur les tendances	\$3.2.	92 & 93
13	Prévisions ou estimations de bénéfices		NA
14	Fonctionnement des organes d'administration et de direction		
14.1.	Informations concernant les organes d'administration et de direction	\$2	67 à 86
14.2.	Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration et de direction	\$2.1.4.	72
15	Rémunération et avantages des dirigeants		
15.1.	Montant de la rémunération versée et avantages en nature	\$2.4.	78 à 80
15.2.	Montant des sommes provisionnées ou constatées aux fins du versement de pensions, retraites ou autres avantages	\$2.4.	78 à 80
16	Fonctionnement des organes d'administration et de direction		
16.1.	Mandats des membres des organes d'administration et de direction	\$2.1.	68 à 71
16.2.	Informations sur les contrats de service concernant les membres des organes d'administration et de direction	\$2.3.	77
16.3.	Informations sur le Comité de l'audit et le Comité de rémunération	\$2.2.	72 à 76

	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	67 à 86
17	Salariés		
17.1.	Nombre de salariés	\$3.3.2.6.2. - \$4.4.3.	121 & 157
17.2.	Participation et stock-options	\$2.6.	80
17.3.	Participation des salariés dans le capital		
18	Principaux actionnaires		
18.1.	Nom et pourcentage de détention des principaux actionnaires	\$1.1. - \$2.7.	44 & 81
18.2.	Droits de vote différents	\$2.9.4.	85
18.3.	Contrôle de l'émetteur	\$1.1. - \$2.7.	44 & 81
18.4.	Accord dont la mise en œuvre pourrait entraîner un changement de contrôle		NA
19	Opération avec des apparentés	\$2.3.	77
20	Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de l'émetteur		
20.1.	Informations financières historiques	\$3	87 à 149
20.2.	Informations financières pro-forma		NA
20.3.	États financiers	\$3.3.	94 à 147
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. - 3.6	84, 115, 149
20.8.	Procédures judiciaires et d'arbitrages	\$3.3.2.2.15.	106, 107
20.9.	Changement significatif de la situation financière ou commerciale		NA
21	Informations complémentaires		
21.1.	Capital social	\$2.8.	82 à 84
21.1.1.	Montant du capital et nombre d'actions	\$2.8.1.	82
21.1.2.	Actions non représentatives du capital	\$2.8.2.	82
21.1.3.	Actions auto-détenues	\$2.8.3.	82 & 83
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.	84
21.1.7.	Historique du capital social	\$2.8.9.	84
21.2.	Actes constitutifs et statuts	\$2.1.1. - \$2.9.	68, 84 à 86
21.2.1.	Objet social	\$2.9.1.	84
21.2.2.	Organes de direction, d'administration, de surveillance et de Direction générale	\$2.1.	68
21.2.3.	Droits et obligations attachés aux actions	\$2.9.5.	85
21.2.4.	Modifications des droits des actionnaires	\$2.9.4.	85
21.2.5.	Convocation et conditions d'admission aux Assemblées générales	\$2.9.5.	85
21.2.6.	Dispositions pouvant avoir pour effet de retarder, différer ou empêcher un changement de son contrôle	\$2.7.5.	82
21.2.7.	Franchissements de seuils	\$2.7.3.	81
21.2.8.	Conditions régissant les modifications du capital	\$2.9.4.	85
22	Contrats importants		NA
23	Informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêts		NA
24	Documents accessibles au public	\$6.2.3.	176
25	Informations sur les participations	\$1.1.1. - \$3.1.3. - \$3.3.1.	44, 91, 108



HEXAOM

2, route d'Ancinnes - BP 17
61001 Alençon Cedex
T. 02 33 80 66 66
F. 02 33 29 83 47
contact@hexaom.fr

HEXAOM.FR