



**MAISONS FRANCE CONFORT**

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

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

<http://www.maisons-france-confort.fr>

e-mail : [mfc@maisons-france-confort.fr](mailto:mfc@maisons-france-confort.fr)



MAISONS  
**FRANCE  
CONFORT**

*depuis 1919*



# RAPPORT ANNUEL

## DOCUMENT DE RÉFÉRENCE

### 2001



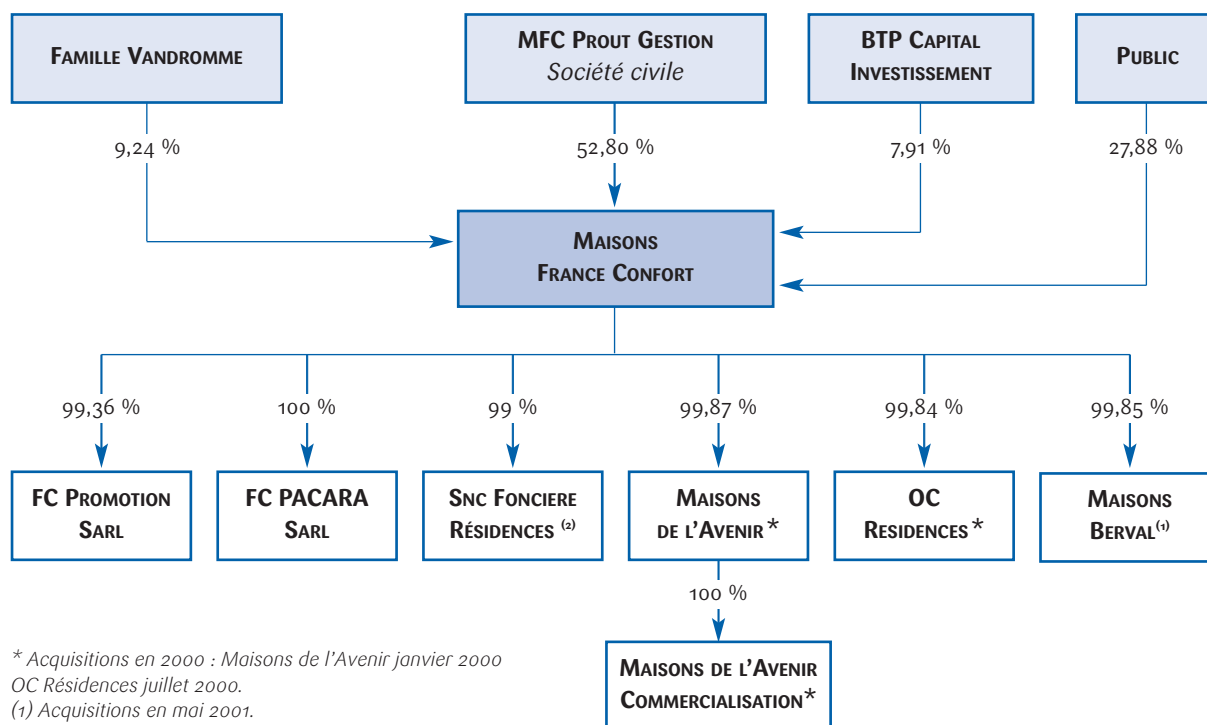


# SOMMAIRE

<b>Activité</b>	3
<b>Le positionnement de MAISONS FRANCE CONFORT sur son secteur</b>	11
Comptes consolidés	25
Rapport de gestion	25
Bilans	34
Compte de résultat	36
Flux de trésorerie	38
Fonds de roulement	39
Annexes aux comptes consolidés	40
<b>Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés</b>	51
<b>Comptes consolidés pro forma</b>	52
Bilans	52
Compte de résultat	54
Annexes	55
<b>Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés pro forma</b>	57
<b>Comptes sociaux</b>	58
Bilans	58
Compte de résultat	60
Résultats des 5 derniers exercices	61
Annexes aux comptes sociaux	62
<b>Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes sociaux</b>	70
<b>Rapport du Conseil d'Administration</b>	72
<b>Autres informations</b>	76
<b>Organes d'administration, de direction et de surveillance</b>	90
<b>Résolutions</b>	92
<b>Responsable du document de référence et responsables du contrôle des comptes</b>	102
<b>Tableau de concordance</b>	105



## Organigramme au 31 mars 2002



\* Acquisitions en 2000 : Maisons de l'Avenir janvier 2000

OC Résidences juillet 2000.

(1) Acquisitions en mai 2001.

NB : les pourcentages correspondent aux pourcentages en capital.

(2) Changement de dénomination de la société SNC Foncière Résidences anciennement Foncière MFC.

## Tableau des filiales

Données en k€

Société	Activité	Acquisition 2000/2001	Chiffre d'affaires		Résultat net comptable	
			2000	2001	2000	2001
FC Promotion	Commercialisation		5 173	5 359	157	21
FC PACARA	Commercialisation		4 213	4 508	4	2
Foncière Résidences	Marchand de biens		3 596	4 826	15	1
OC Résidences	Construction	11/07/2000	23 416	20 793	1 658	806
Maisons de l'Avenir	Construction	01/01/2000	19 800	24 238	1 124	1 233
M.A.C.	Commercialisation	01/01/2000	3 445	2 993	15	13
Maisons Berval	Construction	01/05/2001	6 732	10 764	404	766

## Présentation du groupe MAISONS FRANCE CONFORT

Le groupe MAISONS FRANCE CONFORT fondé en 1919, est l'un des principaux constructeurs français de maisons individuelles et le deuxième constructeur national derrière Maisons Individuelles SA, ex-filiale de Vivendi récemment cédée à ses cadres (source : recensement 2001 des constructeurs réalisé par Caron Marketing - 9, rue Danton, 92150 Suresnes - avec la collaboration de l'UNCMCI Syndicat professionnel des constructeurs de maisons individuelles - 3, avenue du Président Wilson, Paris 16<sup>e</sup>).

La restructuration de la profession, la crise du début des années 90, que la Société a traversé sans perdre d'argent, ont assaini le marché. En outre, les durcissements de la réglementation ont permis aux intervenants de taille moyenne subsistants comme MAISONS FRANCE CONFORT de tirer parti de la situation. Au cours des cinq dernières années, MAISONS FRANCE CONFORT a multiplié son chiffre d'affaires par 3 et a 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.

### Activités

MAISONS FRANCE CONFORT vend et construit des maisons individuelles "en secteur diffus", (le terrain étant acheté séparément par le client), aidé en cela par les services commerciaux MAISONS FRANCE CONFORT.

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 la CAO (Conception Assistée par Ordinateur), qui autorise une grande souplesse de l'offre. La conception des catalogues est centralisée mais déclinée par région, pour tenir compte des contraintes architecturales et des styles de chacune.

La SNC FONCIERE RESIDENCES, filiale de MAISONS FRANCE CONFORT est chargée quant à elle du montage et de la réalisation de petites opérations (2 à 10 maisons) en VEFA (Ventes en l'Etat Futur d'Achèvement). Son activité est marginale (4,8 M€ de CA en 2001) mais complémentaire à celle du secteur diffus notamment dans les zones périurbaines compte tenu de la pénurie de terrain.

#### Les marques nationales sont :

MAISONS FRANCE CONFORT (1 587 commandes en 2001),  
MAISONS BALENCY (265 commandes en 2001).

#### Les marques régionales sont :

BENOIST CONSTRUCTION (21 commandes en 2001),  
MAISONS DE MANON (177 commandes en 2001),  
JFR (116 commandes en 2001),  
MAISONS DE L'AVENIR (505 commandes en 2001),  
OC RÉSIDENCES (348 commandes en 2001).  
MAISONS BÉRAL (79 commandes en 2001)

Les marques nationales 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 deux marques nationales dont la dualité présente un double intérêt :

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

En revanche, les autres marques, issues de reprises effectuées au début des années 90, ont vocation à disparaître, mais seulement progressivement car le Groupe, s'il préfère mettre l'accent sur les marques nationales, ne veut pas pour autant perdre des opportunités commerciales. Quant aux marques MAISONS DE L'AVENIR, OC RÉSIDENCES et MAISONS BERVAL, intégrées au Groupe en 2000 et 2001, elles conserveront leurs identités compte tenu de leurs fortes notoriétés en tant que leader régional.

Les prix de vente hors terrain des maisons du Groupe vont de 60 k€ à 220 k€ TTC, le prix de vente moyen étant de 75 k€ TTC pour une surface habitable moyenne de 104 m².

En 1999, 1 306 ouvertures de chantiers et 1 860 commandes ; en 2000, 2 046 ouvertures de chantiers et 2 795 commandes, en 2001, 2 170 ouvertures de chantiers et 3 098 commandes.

Pour le consommateur final, une opération en Ile-de-France, terrain compris, ressort généralement à 150/190 k€ (surface moyenne du terrain 550 m²), et en région, entre 130 et 150 k€ (surface moyenne du terrain 850 m²).

## Activités 2001

### Chiffres clés complémentaires

#### Etat des commandes par marque

Marques	1999	2000	2001
Maisons France Confort	1 132	1 419	1 587
Balency	135	279	265
Benoît Construction	35	33	21
J.F.R.	93	116	116
Maison de Manon	87	119	117
Maisons de l'Avenir	0	440	505
OC Résidences	0	199	348
Maisons Berval	0	0	79
<b>Total</b>	<b>1 482</b>	<b>2 605</b>	<b>3 098</b>

#### Evolution des chantiers en cours

	Quantités
1999	678
2000	1 375
2001	1 364

#### Tableau de synthèse de la rentabilité

en M€	1999	2000	2001
Production	80	126	165
Résultat d'exploitation	6,6	6,4	6,9
Résultat financier	0,3	0,6	0,7
Résultat courant avant impôts	3,3	7,0	7,6
Résultat net avant amortissement des survaleurs	1,5	3,9	4,6
Résultat net	1,5	3,6	4,1



## Une activité soutenue

Au cours de l'année 2001, le Groupe a poursuivi sa politique de croissance externe, intégrant la société MAISONS BERVAL (3 mai) financé à 60 % par emprunt.

La production et le chiffre d'affaires net ont évolué de :

- 31 % à périmètre courant (5 % dû à la croissance externe et 26 % dû à la croissance interne).
- 22 % à périmètre constant (4 % dû à la croissance externe et 18 % dû à la croissance interne).

en M€	1999	2000	2001
Production vendue de biens France	92,5	123,5	161,3 <sup>(1)</sup>
Production vendue de services France	2,3	2,6	4,1
Ventes de marchandises France	-	0,2	0,2
Chiffre d'affaires net	94,8	126,3	165,6
Production stockée	(14,8)	(0,2)	-
Production immobilisée	-	-	0,2
<b>Production de Groupe</b>	<b>80,0</b>	<b>126,1</b>	<b>165,8</b>

(1) Tient compte du chiffre d'affaires Maisons Berval intégré dans les comptes consolidés.

L'intégralité de l'activité du Groupe est réalisée exclusivement sur le territoire français, principalement dans les régions PACA, Rhône-Alpes, Bretagne et Pays de la Loire, Ile-de-France, Centre, Normandie, Midi-Pyrénées, Languedoc, Bourgogne et Franche-Comté.

## Rentabilité

- Le résultat d'exploitation du Groupe s'élève à 6,88 M€ en 2001 soit + 8 % par rapport à 2000.
- L'année 2001 a été marquée par une conjoncture extrêmement perturbée, due paradoxalement à une très forte hausse de l'activité du bâtiment en général et du logement en particulier, ainsi qu'aux effets de la relance des travaux d'entretien, compte tenu de l'abaissement de la TVA au taux de 5,5 %.

Cet afflux d'activité a entraîné tout au long de l'année une grave pénurie de main-d'œuvre et une non-disponibilité des entreprises, qui ont eu pour conséquence un allongement des délais de construction et une augmentation importante des prix de la sous-traitance qui ont pesé sur les marges des constructeurs.

## Résultat financier

Le résultat financier du Groupe passe de 566 k€ à 706 k€ grâce à la gestion des excédents de trésorerie et une politique de paiement rapide des fournisseurs et sous-traitants générant des escomptes financiers.

## Résultat courant avant impôt

Le résultat courant s'établit à 7,6 M€ contre 6,9 M€ en 2000.

## Résultat net

Après prise en compte du résultat exceptionnel et de l'impôt société, le résultat net avant amortissement des écarts d'acquisition s'élève à 4,57 M€ soit une progression de 18 %. Après amortissement des écarts d'acquisition, le résultat net s'élève à 4,12 M€ soit une progression de 15,25 % par rapport à 2000.

## Tableau de synthèse des fonds propres et de l'endettement en millions d'euros

	1999	2000	2001
Capitaux propres	5,2	15,5	18,5
Endettement	2,6	4,9	9,4
Investissements	0,7	0,9	2,6

Grâce à l'introduction au Second Marché de la Bourse de Paris réalisée le 30 mai 2000, notre Société a pu renforcer ses fonds propres, investir dans trois opérations de croissance externe et limiter son endettement.

L'augmentation de l'endettement au 31 décembre 2001 provient principalement pour 3,6 M€ du financement destiné à couvrir les opérations de lotissements de FONCIERE RESIDENCES. L'option ayant été prise de ne plus investir dans les lotissements compte tenu de la lenteur du montage des opérations et de l'importance des sommes engagées, cet endettement supplémentaire sera régularisé en 2002 au fur et à mesure de la vente des terrains.

La trésorerie disponible de 14,2 M€ au 31 décembre 2001 va permettre à MAISONS FRANCE CONFORT en 2002 de poursuivre les rapprochements d'entreprises pour asseoir son développement.

## Politique d'investissement

**Les investissements réalisés par le Groupe principalement par autofinancement, se décomposent comme suit :**

en k€	1999	2000	2001
Logiciels informatiques	140	91	118
Fonds de commerce et droit au bail	15	-	45
Terrains, constructions et maisons pour exposition	131	384	573
Matériel et agencements	229	44	54
Matériel informatique et mobilier de bureau	146	345	728
Immobilisations financières	16	15	33
<b>Total</b>	<b>677</b>	<b>879</b>	<b>1 551</b>

### Principales acquisitions 2001

#### Terrains, constructions et maisons pour exposition

Construction de trois villas exposition sur terrains acquis en 2000 (en k€)

La Ville du Bois	180
Salon	101
Avignon	148

#### Matériel informatique et mobilier de bureau

Poursuite de la mise en place du parc micro dans les centres externes.

#### Les investissements en cours de réalisation en 2002

- Construction d'une villa exposition à Chartres

- Matériel informatique :

Mise en place terminal serveur,

Développement Intranet,

Poursuite de la mise en place ou renouvellement du parc micro.

## Recherche et Développement

Les frais passés en charges d'exploitation sur les exercices 2000 et 2001 représentent les salaires des 2 collaborateurs cadres (environ 175 k€ charges sociales comprises) qui travaillent pratiquement à temps plein sur le développement de la CAO, de l'imagerie de synthèse et de la déambulation.

## **Organisation interne et moyens du Groupe**

### **Rôle de la Société-Mère**

La Société-Mère est une société de production, elle fait appel aux trois sociétés de commercialisation (FC PROMOTION, FC PACARA et MAC). Compte tenu de l'organisation du Groupe, chaque filiale est autonome et il n'y a pas de rémunération des services rendus aux filiales à l'exclusion de la centralisation de la trésorerie, définie par conventions.

### **Commercialisation**

#### **Force de vente**

MAISONS FRANCE CONFORT est implantée en Normandie, Ile-de-France, Centre, Bourgogne, Franche-Comté, Rhône-Alpes, PACA et Midi-Pyrénées. 60 % des ventes sont assurées par les salariés du Groupe, 40 % étant réalisées par des agents commerciaux exclusifs indépendants, auxquels est versée une commission. Cette organisation présente l'avantage d'une certaine souplesse en cas d'infléchissement de la conjoncture. Il est par ailleurs constaté que la motivation des agents exclusifs indépendants est particulièrement forte. Enfin, MAISONS FRANCE CONFORT organise des séminaires de formation à la vente, de 1 à 2 jours en règle générale, réunissant salariés et agents exclusifs indépendants, ce qui permet une confrontation des expériences et un enrichissement mutuel.

L'ensemble des forces de vente dont dispose MAISONS FRANCE CONFORT au travers de ses trois filiales de commercialisation FC PROMOTION, FC PACARA et MAC se décompose comme suit :

- Salariés : 131 personnes en agences dont 90 vendeurs, le reste se partageant entre les hôtesse d'accueil, le personnel administratif et la direction de l'agence.
- Agents commerciaux : 70 personnes dont 50 vendeurs environ.

MAISONS DE L'AVENIR est implantée en Bretagne et récemment sur les Pays de la Loire à Nantes, 90 % des ventes sont assurées par les salariés de la filiale de commercialisation MAISONS DE L'AVENIR COMMERCIALISATION, qui emploie 28 personnes.

OC RESIDENCES est implantée en Midi-Pyrénées et en Languedoc, 100 % des ventes sont assurées par les salariés intégrés.

MAISONS BERVAL est implantée en Ile-de-France et commercialise à 100 %, par ses 6 vendeurs salariés, des maisons "haut de gamme".

#### **Moyens de commercialisation**

Tous les modes de commercialisation sont utilisés : maisons témoins, portes ouvertes, internet, mailing, phoning, presse, foires et salons, etc.

L'ensemble des moyens mis en œuvre est complémentaire et représente un budget global annuel (hors budget propre des agents indépendants) se montant à environ 1,5 M€ en 1999, 2,1 M€ pour 2000 et 2,4 M€ en croissance, en raison notamment du développement des nouveaux modes de commercialisation (internet, CD-ROM) et de l'intégration au Groupe de MAISONS BERVAL.

## Implantations

### Biens appartement à la Société au 31 décembre 2001

Désignation	Surface terrain (m <sup>2</sup> )	Surface bâtiment (m <sup>2</sup> )	Valeur nette comptable (k€)	Estimations marché (k€)
Siège & Ateliers + Extension Bureaux Alençon (61)	27 400	10 010	938	1 448
Ancienne Usine Caravanes Saint-Paterne (72)	24 160	4 400	54	686 <sup>(*)</sup>
Terrain Saint-Paterne (72) (Réserve Foncière)	22 075	-	11	137
Terrain Toulouse (31) (Réserve Foncière)	9 959	-	8	15
Maison Expo et terrains Meaux (77)	621	140	110	168
Centre Régional Boos (76)	1 974	440	65	229
Studio "Le Foch" Alençon (61)	-	25	-	38
Terrain Maison Expo Ville-du-Bois (91)	380	-	293	274
Terrain Maison Expo Salon-de-Provence	340	100	117	183
Bureaux 141, Avenue Rhin & Danube Alençon (61)	429	150	99	101
Terrain Maison à Vannes (56)	450	100	-	122
Terrain Maison à Plougar (29)	500	100	-	82
Terrain Maison Expo Avignon (84)	450	200	163	244
<b>Total</b>	<b>88 738</b>	<b>15 665</b>	<b>1 858</b>	<b>3 727</b>

(\*) Bien loué générant 76 k€ de revenu par an.

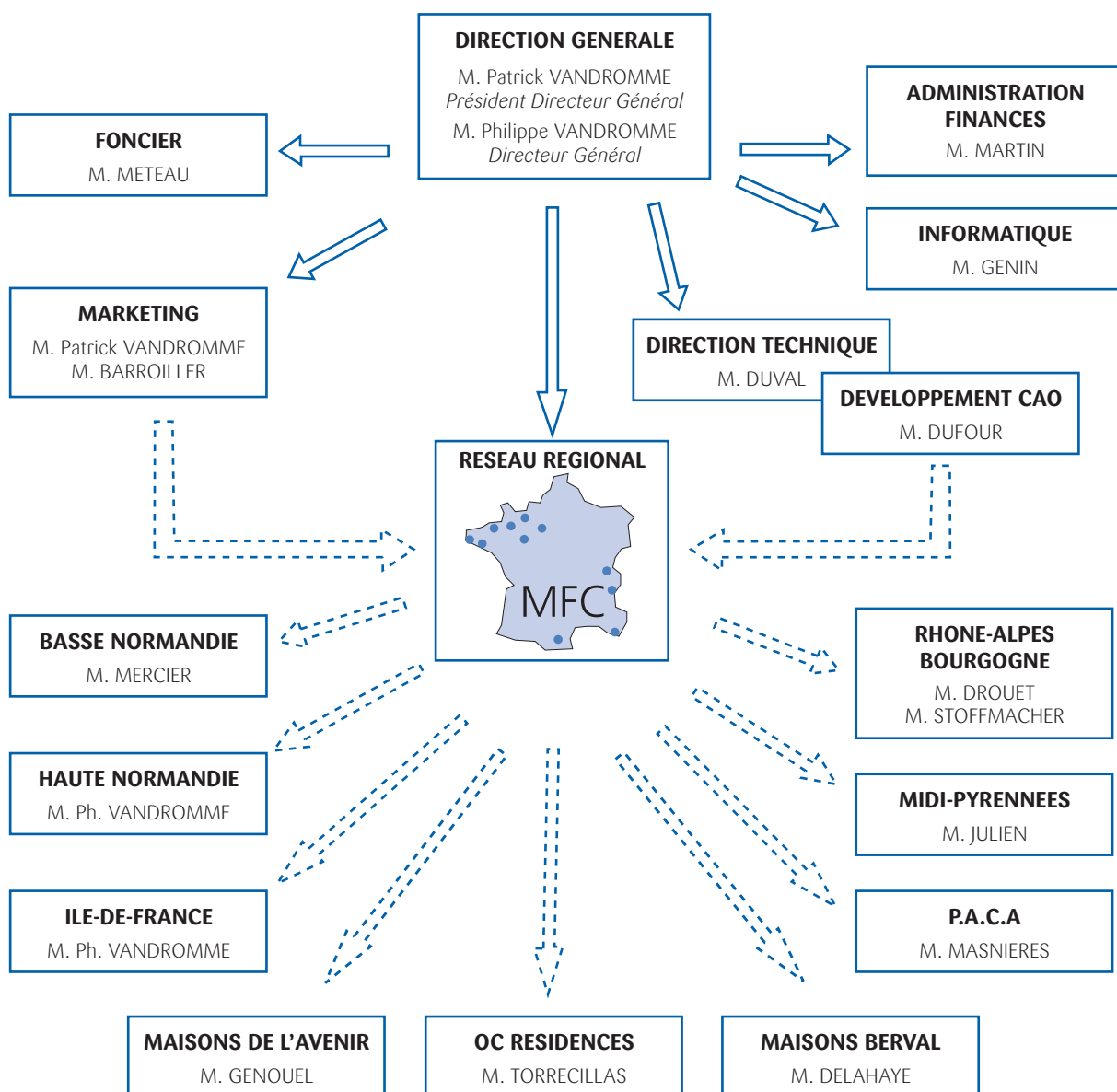
Une partie des biens correspond à des réserves foncières qui pourront être utilisées pour des opérations commerciales.

### Installations en location

Les implantations (agences) qui ne sont pas répertoriées dans ce tableau sont en location.

Les propriétaires sont totalement indépendants du groupe VANDROMME et de MAISONS FRANCE CONFORT.

## Schéma fonctionnel



Le siège d'Alençon regroupe la Direction Générale, les Services Financiers et la Direction Informatique.

Monsieur Patrick Vandromme qui se consacre pleinement aux fonctions de stratégie et de direction générale est assisté par Philippe Vandromme, Directeur Général, Michel Martin, Directeur Financier, un Directeur de l'informatique, un Directeur Technique, un Directeur Commercial, un Responsable du Marketing, cinq Directeurs de Région et trois Présidents Directeurs Généraux de Filiales, Monsieur Bernard Genouel, Monsieur Antoine Torrecillas et Monsieur Jean-Pierre DELAHAYE.

# LE POSITIONNEMENT DE MAISONS FRANCE CONFORT SUR SON SECTEUR

## Généralités

Il est précisé préalablement que pour une analyse chiffrée plus fine, le lecteur pourra se reporter à l'étude de l'ANIL (Agence Nationale pour l'Information Logements) dans "Habitat Actualités" (*les tendances de l'accession à la propriété - le constat des ADIL mars 1999*), de laquelle sont extraits les chiffres mentionnés dans les paragraphes qui suivent, sauf désignation d'une autre source. Le lecteur pourra également consulter les statistiques du Ministère de l'Équipement (*informations rapides DAEI-SES.SITADEL*).

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

La réalisation de maisons individuelles "clés en main", dans le cadre d'un contrat de construction de maison individuelle, correspondant au secteur diffus.

La réalisation de maisons individuelles en secteur groupé (type villages Kaufman & Broad).

### Situation résumée du logement en France (logements ayant fait l'objet d'une déclaration de commencement)

En milliers de logements	Individuels purs	PDM	Individuels groupés	PDM	Collectif	PDM	Total
1992	103,6	38 %	27,3	10,0 %	141,7	52,0 %	272,6
1993	93,7 -10 %	37,1 %	28,2 +3,3 %	11,2 %	130,7 -7,8 %	51,7 %	252,6 -7,3 %
1994	112,4 +20 %	37,8 %	32,4 +14,9 %	10,9 %	152,4 16,6 %	51,3 %	297,2 +17,7 %
1995	113 +0,5 %	39,9 %	30,3 -6,5 %	10,7 %	140,1 -8,1 %	49,4 %	283,4 -4,6 %
1996	123,2 +9 %	45,2 %	26,4 -12,9 %	9,7 %	122,7 -12,4 %	45,1 %	272,3 -4 %
1997	126,9 +3 %	47,0 %	27,8 +5,3 %	10,3 %	115,4 -6 %	42,7 %	270,1 -0,8 %
1998	134,8 +6,2 %	48,0 %	31,0 +11,5 %	11,0 %	115,3 0	41,0 %	281,1 +4,1 %
1999	152,7 +13,3 %	48,1 %	35,1 +13,2 %	11,1 %	129,7 +12,5 %	40,8 %	317,5 +12,8 %
2000	167 +9,6 %	55,1 %	32,0 -9,8 %	10,6 %	104,0 -15,2 %	34,3 %	303,0 -2 %
2001	157,2 -5,9 %	53,7 %	33,6 +5,0 %	11,5 %	102,0 -2,0 %	34,8 %	292,8 -3,5 %

Source : Bulletin DAEI-SES ; SICLONE Ministère de l'Équipement, des Transports et du Logement.

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.

Le tableau ci-dessus met en évidence la croissance régulière de la pénétration de la maison individuelle depuis 1992 (avec un phénomène de rattrapage à partir de 1994, suite à la crise de 1993), notamment en secteur diffus, alors que le marché

du collectif, plus erratique, a tendance à régresser en poids relatif, voire en nombre, sauf en 1999 suite à l'effet locatif "Périssol", qui lui a permis de se maintenir.

Le tassement du marché de la maison individuelle pure en 2001 est dû à un allongement de 1 mois environ des délais administratifs et des délais d'ouverture des chantiers dus à l'afflux d'activité en 2001.

La construction de maisons individuelles est un secteur en développement structurel. En effet, l'accession à la propriété immobilière reste l'une des priorités majeures de l'ensemble de la population française. En outre, à ce facteur traditionnel s'ajoutent aujourd'hui la prise en compte de l'insécurité et des problèmes de voisinage dans les grands ensembles, ainsi que la croissance des charges locatives qui orientent désormais les Français vers un habitat individuel sécurisé, dans la mesure où le coût d'accession se compare favorablement au coût d'un loyer.

Avec la hausse de la solvabilité des ménages les plus modestes et des conditions d'obtention d'emprunts plus aisées : baisse des taux, prêt à taux zéro et diverses mesures gouvernementales, la mise en chantiers de maisons individuelles (diffus + groupés), est bien orientée depuis plusieurs années (+ 28 % pour l'individuel pur, + 27 % pour l'individuel groupé, - 17 % pour le collectif depuis 1996).

La construction de maisons individuelles est une **activité de services**. En effet, les entreprises interviennent généralement en tant que prestataires auprès de clients qui par ailleurs choisissent eux-mêmes le terrain, le plus souvent d'après les conseils du constructeur.

En général, la construction d'une maison individuelle s'étale sur environ 7 à 9 mois, après obtention du permis de construire et l'ouverture du chantier. Les délais administratifs se sont allongés - de l'ordre de 7,5 mois actuellement - en raison de la complexité croissante des obligations architecturales ou urbanistiques, ce qui secondairement a pour effet de favoriser les constructeurs structurés rompus à l'exercice - CAO, etc, par rapport aux petits indépendants.

Compte tenu des plans de financements mis en place pour les particuliers, l'activité génère peu de risques financiers, fonciers ou commerciaux.

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

## La demande

(source : "La maison individuelle : Recensement" - Réalisation Caron Marketing avec la collaboration de l'UNCFMI)

### Le marché repose sur deux tendances de fond :

La désertion des centres villes au profit des zones périphériques : les communes périphériques des grandes villes connaissent une croissance de plus de 3 % par an. Le désir profond des Français pour l'habitat individuel : entre 1994 et 1997, la part des maisons individuelles dans les logements mis en construction est passée de 48 % à 58 %.

Ces tendances sont soutenues par le sentiment d'insécurité qui croît dans les grands ensembles de banlieue, la cherté des loyers et la baisse durable des taux d'intérêt qui rend compétitive l'accession à la propriété.

Les acheteurs de maisons individuelles correspondent en majorité à une population très ciblée : un couple entre 25 et 40 ans, avec deux enfants, deux salaires et un revenu mensuel de 1 700 à 3 000 €, de catégorie socioprofessionnelle populaire. Le budget global moyen, terrain et maison est de 129 k€ avec un endettement de 95 k€, représentant trois années de revenus nets.

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

Cette crise, provoquée par des taux d'intérêt élevés (les prêts aidés étaient proches de 10 %) et une spéculation déraisonnable, a atteint son apogée en 1993 : 91 000 maisons individuelles ont été mises en chantier cette année là contre 146 000 en 1987.

Depuis, le marché s'est repris et **depuis 1995, les mises en chantier de maisons individuelles n'ont fait que progresser.** (La baisse constatée en 2001 est due à l'allongement des délais administratifs et devrait se stabiliser autour de 160 000 maisons individuelles par an.)

Parmi les facteurs favorables à la croissance, le plus important a été la baisse des taux d'intérêt, qui, entre 1991 et 1997, a permis une amélioration du pouvoir d'achat des acquéreurs de 17,5 %.

Une légère remontée des taux ne serait pas dissuasive à la bonne tenue du marché, d'autant que les formules de crédit long sur 25 et 30 ans allègent les mensualités qui sont l'élément budgétaire essentiel de l'acquéreur par comparaison avec un loyer.

Seule une flambée brutale des taux, actuellement improbable, pourrait casser la dynamique actuelle du marché, soutenu par la baisse du chômage et son corollaire, le moral des ménages. Dans cette hypothèse, les leaders de la profession seraient le mieux à même de reprendre les carnets de commandes des constructeurs défaillants.

En revanche, la rareté des terrains, et donc leur cherté, constitue le frein essentiel au développement du marché en zones périurbaines.

## La place du secteur dans l'économie

### Evolution de l'activité

Après la crise immobilière de 1989 à 1993, **la reprise s'est consolidée progressivement** dans la construction de maisons individuelles, alors que l'ensemble du bâtiment avait un peu plus de difficultés.

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

1. **Le retour de la confiance**, appuyé par l'évolution des statistiques de l'emploi et les perspectives de croissance économique.

2. **La baisse des taux**

La baisse tendancielle des taux a eu un impact fort sur la demande. L'incidence d'une légère remontée des taux d'intérêt n'aurait qu'une incidence faible sur la décision d'acquérir, les candidats étant plus sensibles à la notion de mensualité qu'à la notion de taux. En outre, plusieurs groupes bancaires proposent désormais des prêts à très long terme (25 et 30 ans) pour leurs clients primo acquéreurs (jeunes ménages qui accèdent à la propriété pour la première fois).

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

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

Aucune assurance sur la pérennité de ce dispositif n'était apportée à l'époque de sa mise en place.

La Loi "Solidarité et renouvellement urbain" comporte un volet sur la politique d'aide au logement (Article 60 du projet de loi) qui pérennise le prêt à taux zéro dans les dispositifs d'aides publiques (Article L 301-2 nouveau du Code de la Construction et de l'Habitation). Il est à noter cependant qu'une étude du Professeur Michel Moullart de l'Université de Paris (considéré comme le spécialiste, des études sur le financement du logement en France) a indiqué que la perte



potentielle, dans l'hypothèse de la suppression du PTZ ne serait que de l'ordre de 10 000 logements par an soit environ 3,5 % du marché.

En effet, la géographie de la reprise a mis en évidence l'inadaptation du PTZ en Ile-de-France et autour des grandes agglomérations en raison du prix du foncier.

Compte tenu des budgets relativement modestes, ces ménages, ne peuvent pas faire construire dans des zones où le coût de l'acquisition du terrain est élevé. Cependant, la suppression récente de la TVA sur les terrains à bâtir est un élément favorable pour les années à venir.

D'une manière générale, le surplus d'activité s'est traduit par un retour à une offre de produits plus basiques, toujours compte tenu du budget modeste des nouveaux futurs propriétaires.

En dépit de la reprise, il existe encore un certain déficit structurel de l'offre par rapport à la demande : le marché du logement continue à poursuivre son rattrapage.

La croissance devrait donc se poursuivre et sans atteindre des taux de 10 ou 12 %, rester dans une fourchette de 3 à 5 % en année moyenne.

## Les logements recherchés : une maison, de l'espace

*(extrait d'une enquête nationale réalisée par l'ANIL)*

Plus de 80 % des ménages souhaitent acquérir une maison individuelle.

Cette préférence pour l'individuel est particulièrement marquée pour les familles avec enfants : 92 % des couples avec deux enfants et plus souhaitent un logement individuel.

### Habitat souhaité selon le profil du ménage - toutes localisations

Ménage	Individuel	Collectif	Indéterminée
Couple	85 %	14 %	2 %
Couple + 1 enfant	88 %	11 %	1 %
Couple + 2 enfants	92 %	6 %	1 %
Isolé	53 %	45 %	2 %
Isolé + 1 enfant	62 %	36 %	2 %
Isolé + 2 enfants	70 %	28 %	3 %
<b>Total</b>	<b>83 %</b>	<b>16 %</b>	<b>2 %</b>

L'homogénéité des projets est de ce point de vue remarquable :

61 % des projets étudiés concernent l'achat d'une maison de quatre ou cinq pièces,

13 % l'achat de maisons de six pièces et plus,

9 % celui d'appartements de une à trois pièces,

8 % des maisons de moins de quatre pièces,

6 % des appartements de quatre pièces et plus.

## L'offre

En 2001 (source SITADEL du Ministère du Logement), 190 800 maisons individuelles ont été mises en chantier dont 82 % en secteur diffus.

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

Les grands groupes ont en effet plutôt tendance à vouloir mettre en place des stratégies d'offre globale. Or ces stratégies ne sont pas optimales, puisqu'elles ne répondent pas à la demande. Cela a pour conséquence majeure de laisser le secteur aux mains des PME-PMI auxquelles il convient mieux. En revanche, ces dernières ont souvent une assise régionale et n'ont pas les moyens suffisants pour se développer.

Le marché s'est considérablement assaini après la crise du début des années 90. D'une part Vivendi a racheté de nombreux intervenants de taille moyenne, et d'autre part la législation s'est fortement durcie, favorisant ainsi les constructeurs structurés, présentant une certaine surface financière : obligation de fournir des assurances techniques (dommage ouvrage), de remboursement d'acompte et de bonne fin (garantie de livraison à prix et délais convenus), évolution de la réglementation technique (thermique, acoustique), complexité pour l'élaboration des permis de construire (volet paysager).

Nous pouvons dénombrer aujourd'hui environ 3 920 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 et donc par une très faible concentration (voir tableau ci-dessous) :

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

	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
Nombre de constructeurs	4 750	4 103	4 045	3 722	3 931	3 689	4 250	4 220	4 128	3 921
<b>Gros Constructeurs &gt; 100</b>										
Nombre	50	43	58	77	79	87	89	105	128	145
Part du marché	22 %	20 %	27 %	26 %	30 %	32 %	33 %	36 %	41 %	41 %
<b>Moyens Constructeurs</b>										
Nombre	600	490	530	725	625	690	750	820	822	830
Part du marché	27 %	27 %	32 %	37 %	34 %	36 %	36 %	35 %	32 %	33 %
<b>Petits Constructeurs &lt; 20</b>										
Nombre	4 100	3 570	3 457	2 920	3 227	2 912	3 411	3 295	3 179	2 946
Part du marché	51 %	53 %	41 %	37 %	36 %	32 %	31 %	29 %	27 %	26 %

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

Les PME réalisant moins de 20 maisons/an représentent 75 % des entreprises, mais ne réalisent que 26 % du marché de la maison individuelle.

Celles qui réalisent entre 20 et 100 maisons par an représentent 21 % des entreprises et réalisent 33 % du marché de la maison individuelle.

Les constructeurs structurés réalisant + de 100 maisons/an sont au nombre de 145 et représente 4 % des entreprises de construction mais réalisent 41 % du marché de la maison individuelle.

Ces dernières seules ont des perspectives de croissance eu égard à la complexité croissante 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). 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 préfère conclure des accords de partenariat avec des entités à vocation nationale.

L'évolution de la typologie de la profession depuis 1991 est intéressante et on remarque que les constructeurs structurés réalisant + de 100 maisons/an sont en 10 ans passés de 50 à 145 et en parts de marchés de 22 % à 41 %, alors que les petits intervenants (- 20 maisons/an) sont passés sur la même période de 4100 à 2946 avec une part de marché qui a chuté de 51 % à 26 %.

## Positionnement de MAISONS FRANCE CONFORT sur le marché

MAISONS FRANCE CONFORT est aujourd'hui le deuxième constructeur national de maisons individuelles en secteur diffus (source : Union Nationale des Constructeurs de Maisons Individuelles).

### Evolution du marché français

Selon une étude de recensement de Caron Marketing faite en 2001, 145 constructeurs réalisent plus de 100 maisons par an et 3 850 constructeurs réalisent moins de 100 maisons par an.

	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
Secteur (en milliers)*	103,6	93,7	112,4	113	123,2	126,9	134,8	152,7	167,0	157,2
Croissance (%)		(9,6)	20,0	0,5	9,0	3,0	6,2	13,3	9,6	(5,9)
Groupe Maisons France Confort (en unités)	262	277	420	452	649	817	981	1 300	2 046	2 170
Croissance (%)		5,7	51,6	7,6	43,6	25,9	20,1	32,5	58,2	6,1
Part de marché de MFC (en %)	0,25	0,30	0,37	0,40	0,53	0,64	0,73	0,85	1,23	1,38

(sources : statistiques périodiques "Siclone" et "Sitadel" du Ministère de l'Équipement, des Transports et du Logement année 2001).

\* secteur du logement en individuel pur dit "secteur diffus".

Avec 2 170 ouvertures de chantiers en diffus en 2001, MAISONS FRANCE CONFORT ne représente que 1,38 % du marché total national, sur les 33 départements où il est actuellement présent. Les parts de marché des ventes du Groupe se situent en moyenne à 5 % avec des pointes sur certains départements qui atteignent 12 % dans le TARN, 7,7 % dans les Bouches-du-Rhône, 7,1 % dans le Calvados (Source étude Caron Marketing 09/2000).

Les ouvertures de chantiers dans le secteur groupé, par la FONCIERE RESIDENCES, ont été extrêmement marginales en 2001 et non représentatives. L'activité de cette filiale ayant porté essentiellement en 2001 sur les terrains.

## La concurrence

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

Les principaux points de comparaison nationaux dans le secteur ne sont en règle générale pas des concurrents.

### Constructeurs de maisons individuelles

Le groupe Maisons Individuelles (MISA), ex filiale de la CGIS, pôle immobilier de Vivendi, est le premier intervenant du secteur, a fait l'objet d'une opération de LBO en 1999 et a réalisé un chiffre d'affaires de 285 M€ en 2001. Les principales marques de ce Groupe sont Maisons Phénix, Maison Familiale et Catherine Mamet.

Le réseau C.G.I.E. regroupe une quarantaine de constructeurs totalement indépendants exploitant les marques comme Demeures de Provence et Challenges et réalisent environ 2 000 maisons.

Le réseau Maisons d'en France qui appartient aux différentes Caisses du Crédit Immobilier de France et qui regroupe, sous la marque MAISONS d'en FRANCE, environ 30 sociétés, totalement indépendantes et réalisant ensemble près de 2 000 maisons.

Les Architecteurs, réseau constitué d'une centaine de sociétés d'architecture travaillant sous la même enseigne, qui réalisent une partie de leur production en maisons individuelles.

### Autres constructeurs de logement

Opéra Construction qui réalise 100 % de son chiffre d'affaires en Alsace et en Lorraine s'est, grâce à son introduction récente au Second Marché de la Bourse de Paris, donnée de nouveaux moyens d'institutionnalisation et de développement. C'est un opérateur qui n'opère pas sur le même créneau que le groupe MAISONS FRANCE CONFORT, et qui développe une activité de promotion dégageant une rentabilité plus élevée mais générant des risques plus importants.

Kaufman & Broad, coté aux Etats-Unis (où les paramètres de marché ne sont absolument pas comparables aux données françaises) a introduit sa filiale française sur le Premier Marché en février 2000. C'est un promoteur, il n'intervient pas en secteur diffus.

Un certain nombre de facteurs de différenciation sont à noter avec Kaufman & Broad : la taille, la répartition de l'activité, le contrôle du capital, les relations avec l'actionnaire majoritaire, la localisation géographique des ventes.

MAISONS FRANCE CONFORT ne commercialise pas d'appartements ni de maisons en villages. Son activité est centrée sur le secteur diffus ce qui permet un meilleur équilibre entre l'Île-de-France et les régions (contrairement aux promoteurs).

Son Président, arrière petit-fils du fondateur, est directement ou indirectement l'actionnaire majoritaire de la Société.

MAISONS FRANCE CONFORT est propriétaire de ses marques et MAISONS FRANCE CONFORT ne verse donc pas de redevances à des tiers au titre de l'exercice de son activité.

Stradim qui est entré le 20 janvier 2000 sur le marché libre, est un promoteur Alsacien qui n'est pas un concurrent de MAISONS FRANCE CONFORT puisqu'il n'intervient pas sur le marché de la maison individuelle en secteur diffus.

## Evolution récente et perspectives au 30 avril 2002

### 1 - Stratégie de développement

#### Stratégie de croissance interne

MAISONS FRANCE CONFORT estime avoir un réel potentiel de développement en interne, en renforçant provisoirement sa présence dans les régions où elle est déjà implantée et particulièrement les plus récentes (Midi-Pyrénées) afin de compléter le maillage des marchés régionaux.

MAISONS FRANCE CONFORT entend également étendre son activité 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 est en mesure d'augmenter ses parts de marchés qui restent relativement faibles avec une moyenne de 5 % par zone de chalandise couverte dans les départements exploités (*étude Caron Marketing*).

#### Stratégie de croissance externe

L'entreprise, créée en 1919, est dirigée familialement depuis 4 générations dont les 2 dernières se sont exclusivement consacrées à la maison individuelle.

Cette ancienneté et cette implication dans le métier, avec une présence permanente au niveau du Syndicat Professionnel l'UNCFMI (l'Union Nationale des Constructeurs de Maisons Individuelles) ont donné à MAISONS FRANCE CONFORT et à ses dirigeants, une notoriété certaine, qui permet d'avoir une approche de fédérateur auprès des entreprises les plus performantes du secteur.

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

#### Recherche d'un complément de gamme à partir du foncier

Le développement est actuellement freiné par la rareté du foncier. La majorité des clients MAISONS FRANCE CONFORT ne sont pas propriétaires d'un terrain.

Hormis l'exploitation des fichiers terrains habituels, le Groupe commence à apporter des solutions et s'est doté en 1998 d'une structure à cet effet : FONCIERE RESIDENCES dont la vocation est de commercialiser, de façon indépendante, des terrains qu'elle aura préalablement achetés.

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

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

C'est vers cette deuxième activité que s'orientera, dès 2002, cette filiale compte tenu de l'allongement des délais administratifs pour les lotissements et de l'importance du portage financier.

L'activité de la FONCIERE RESIDENCES a été de 4,5 M€ en 2001, il est prévu une production de 8 M€ en 2002.

Cet élargissement de l'offre permettra entre autre, et au-delà de l'accession à la propriété, de toucher la clientèle grandissante des seniors ainsi que celle du locatif, et de réaliser des opérations très ciblées.

### **Perspectives d'évolution**

Les perspectives de croissance du marché sur le segment de la primo accession populaire et avec les produits actuels sont limitées à terme de 3 ou 4 ans : le "cœur de cible" se réduira et ses "taux d'action" ne pourront pas croître à l'infini (*source Caron Marketing*). D'où deux nécessités, élargir "l'assiette" de la clientèle vers des cibles complémentaires et préparer l'offre à une évolution des conditions du marché.

#### **a) Nécessité de s'orienter vers de nouveaux marchés "de niche"**

##### **La "maison-seniors"**

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

Un catalogue et une communication dédiés à cette clientèle ont été lancés en mars 2001.

##### **La "maison-jardin" de ville**

Elle correspond aux attentes de ménages intermédiaires et aisés pour qui l'alternative actuelle (un appartement en ville où une maison éloignée) n'est pas séduisante.

##### **La "maison locative"**

75 % de l'offre locative nouvelle est en collectif alors que 70 % des demandes seraient plus favorables à l'individuel ! le déficit d'offre annuel est de l'ordre de 20 000 maisons (*source Caron Marketing*).

Ce type de produit peut également rejoindre la cible seniors qui investira dans une maison locative qu'elle habitera ensuite. Un premier catalogue sera lancé en Midi-Pyrénées en juin 2002.

##### **"L'habitat travail"**

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

##### **La "maison moyen-haut de gamme"**

Ce marché est actuellement en plein développement compte tenu de la rareté de ce type d'habitat dans l'ancien.

#### **b) Nécessité de requalifier l'offre produit dans ses aspects fonctionnels :**

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

##### **1. La "réassurance"**

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

##### **2. L'économie**

La recherche d'économie se déplace vers les notions d'économies d'usage : facilité et gains de temps dans l'utilisation et l'entretien.

### 3. La santé

Toutes les notions de santé, et d'écologiquement correct prendront de l'importance dans les systèmes de motivation.

### 4. L'évolutivité

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

### 5. La productivité

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

### 6. L'urbanité

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

## **Stratégie d'offre**

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

- d'investir dans des études produits, sur les niches de croissance,
- de développer des économies d'échelle substantielles au niveau des approvisionnements en matériaux et de nouvelles méthodes constructives industrialisées,
- d'aborder une communication "grands médias" (et en particulier la TV), sans laquelle aucune stratégie d'offre n'est efficace,
- de spécialiser des forces de vente sur des clientèles très différentes.

On constate déjà qu'au cours des deux dernières années, les constructeurs ont bénéficié de la croissance de façon très proportionnelle à leur taille, par exemple pour 1998/1999 : > + 20 % pour les plus gros constructeurs, environ + 13 % pour les moyens constructeurs et + 6 % pour les petits constructeurs et le monde de l'artisanat (*source Caron Marketing*).

### **Comment la Société se situe-t-elle vis-à-vis de l'évolution du marché ?**

La société MAISONS FRANCE CONFORT continue à investir dans la recherche et les "études produits" principalement sur la maison "seniors" avec un premier catalogue dédié qui a été présenté à cette clientèle en mars 2001 et la maison locative en juin 2002.

Des premières études ont été lancées avec profil du futur, USINOR et KNAUF pour la mise au point d'un procédé industrialisé avec construction d'un prototype au second semestre 2002.

Enfin, la maîtrise foncière que souhaite développer MAISONS FRANCE CONFORT permettra de répondre aux marchés des maisons de ville, des maisons seniors, des maisons locatives directement liés à la localisation des terrains.

Seuls des constructeurs ayant des structures suffisantes seront à même de donner une réponse cohérente à ces nouvelles demandes.

## 2 - Evénements récents et perspectives d'avenir

### Rappel des objectifs

MAISONS FRANCE CONFORT est devenu le deuxième constructeur national de maisons individuelles en France (*source UNCFMI*).

Le Groupe continuera à se développer soit par la croissance interne et externe et proposera de nouveaux produits pour de nouvelles niches de marché :

- la maison senior,
- la maison locative,
- la maison travail,
- la maison de ville.

### Carnet de commandes

Commandes enregistrées par le Groupe en 2001 :

MAISONS FRANCE CONFORT :	2 166
MAISONS DE L'AVENIR :	505
OC RESIDENCES :	348
MAISONS BERVAL :	79
<b>Total</b>	<b>3 098</b>

### Evolution des commandes enregistrées par le Groupe en 2002

	Du 01/01/01 au 31/03/01	Du 01/01/02 au 31/03/02
MAISONS FRANCE CONFORT :	480	520
MAISONS DE L'AVENIR :	135	129
OC RESIDENCES :	78	98
MAISONS BERVAL :	–	27
<b>Total</b>	<b>693</b>	<b>774</b>

### Chiffres d'affaires 2002

Le chiffre d'affaires s'élève à environ 42 300 k€ pour la période du 1<sup>er</sup> janvier 2002 au 31 mars 2002. Ce montant est à rapprocher du volume d'activité du premier trimestre 2001 (39 600 k€).



### 3 - Bilan sur les prévisionnels

Comparaison comptes prévisionnels et réalisés 2001 (en k€)  
et comptes de résultats prévisionnels 2002 (en k€)

	Prévisionnel 2001	Réalisé 2001	Prévisionnel 2002
Produits Maisons France Confort consolidé			
Maisons France Confort	105 167	110 050	121 206
Foncière Résidences	8 127	4 826	8 088
Maisons de l'Avenir	25 075	24 297	27 292
OC Résidences	21 807	20 793	21 456
Maisons Berval		5 639	8 232
<b>Sous-total chiffre d'affaires</b>	<b>160 175</b>	<b>165 605</b>	<b>186 275</b>
Autres produits	1 409	1 426	1 960
<b>Sous-total produits d'exploitation</b>	<b>161 584</b>	<b>167 031</b>	<b>188 235</b>
Charges d'exploitation	153 402	160 148	179 226
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>8 182</b>	<b>6 883</b>	<b>9 009</b>
Résultat financier	408	706	304
<b>Résultat courant</b>	<b>8 590</b>	<b>7 589</b>	<b>9 313</b>
Résultat exceptionnel	(351)	(458)	(115)
Résultat avant impôt société	8 239	7 131	9 198
Impôts sur les sociétés	(3 160)	(2 562)	(3 361)
<b>Résultat net (avant amortissement survaleur)</b>	<b>5 079</b>	<b>4 569</b>	<b>5 837</b>
Dotations aux amortissements survaleur	(377)	(443)	(477)
<b>Résultat net consolidé</b>	<b>4 702</b>	<b>4 126</b>	<b>5 360</b>

**Comparaison bilan prévisionnels et réalisé 2001 (en k€)  
et bilans prévisionnels 2002 (en k€)**

<b>Actif</b>	<b>Prévisionnel 2001</b>	<b>Réalisé 2001</b>	<b>Prévisionnel 2002</b>
Investissement croissance externe	3 770	4 768	6 098
Amortissement écart d'acquisition	(669)	(736)	(1 310)
Actif immobilisé			
Brut	8 089	8 971	9 757
Amortissements	(4 086)	(4 515)	(5 183)
<b>Net</b>	<b>4 003</b>	<b>4 456</b>	<b>4 573</b>
Stocks	1 829	1 252	1 525
Clients	80 036	82 081	90 707
Autres créances	17 257	15 622	17 684
Disponibilités + valeurs mobilières	14 812	14 226	17 782
Charges constatées d'avance	18 446	16 961	19 056
<b>Total</b>	<b>139 485</b>	<b>138 630</b>	<b>156 115</b>
<b>Passif</b>	<b>Prévisionnel 2001</b>	<b>Réalisé 2001</b>	<b>Prévisionnel 2002</b>
Capital social + prime d'émission	8 271	8 448	8 448
Réserves + report à nouveau	6 146	5 965	6 476
Résultat de l'exercice	4 702	4 126	5 360
Provisions réglementées		1	
<b>Capitaux propres</b>	<b>19 118</b>	<b>18 539</b>	<b>20 283</b>
Provisions pour risques et charges	1 829	1 692	1 829
Emprunts et dettes financières	5 572	9 413	9 452
Acomptes sur commandes	56 863	55 823	63 266
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	33 234	31 165	36 588
Dettes fiscales et sociales	21 343	20 846	23 477
Autres dettes	1 525	1 153	1 220
<b>Total</b>	<b>139 485</b>	<b>138 630</b>	<b>156 115</b>

### Variations compte prévisionnel et réalisé 2001 en k€

Les objectifs de chiffre d'affaires ont été atteints.

Par contre, la hausse des prix de matériaux et surtout de la sous-traitance explique le pincement de la marge et donc des résultats légèrement inférieurs au prévisionnel.

	Prévisionnel 2001	Réalisé 2001	Ecart
Chiffre d'affaires	160 175	165 605	5 430
Résultat d'exploitation	8 182	6 883	(1 299)
Résultat financier	408	706	298
Résultat exceptionnel	(351)	(458)	(107)
Résultat net (avant amortissement survaleur)	5 079	4 569	(510)
<b>Résultat net (après amortissement des survaleurs)</b>	<b>4 702</b>	<b>4 126</b>	<b>(576)</b>

### Comptes prévisionnels 2002 - Hypothèses retenues

Les comptes prévisionnels du groupe MAISONS FRANCE CONFORT ont été établis à partir du réalisé à fin décembre 2001 et ils tiennent compte des chantiers en cours, du carnet de commandes, des prévisions et des évolutions définies par la Direction Générale de l'Entreprise, pour toutes les sociétés du Groupe.

La durée de l'exercice est de 12 mois.

Pour l'exercice 2002, la progression du chiffre d'affaires tient compte de 2 323 ventes en portefeuille et de 1 364 chantiers en cours au 31 décembre 2001 pour les sociétés MAISONS FRANCE CONFORT, MAISONS DE L'AVENIR, OC RESIDENCES, MAISONS BERVERAL, auquel il faut ajouter l'activité de la société FONCIERE RESIDENCES.

Les écarts d'acquisition constatés lors de la consolidation du Groupe : MAISONS DE L'AVENIR, OC RESIDENCES, MAISONS BERVERAL sont amortis sur 10 ans.

Pour l'exercice 2002, à périmètre constant, le Groupe devrait réaliser un chiffre d'affaires de + 188 000 k€ et dégager un résultat proche de 5 300 k€.

### Perspectives 2003

Il est prévu un accroissement de l'activité de 13 % environ, par rapport à 2002, auquel pourrait s'ajouter une ou plusieurs croissances externes.

Une rentabilité retrouvée devrait permettre d'obtenir un résultat d'environ 6 000 k€.

Le maintien des disponibilités du Groupe permet de financer de nouvelles croissances externes.

# COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2001

## Rapport du Conseil d'Administration incluant le rapport de gestion du Groupe et le rapport sur les résolutions à caractère extraordinaire

Chers Actionnaires,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale conformément à la loi et aux dispositions de nos statuts, à l'effet notamment de vous demander de statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2001.

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

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

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2001 ont été établis suivant les mêmes modes de présentation et les mêmes méthodes d'évaluation que l'exercice précédent, sous réserve toutefois des provisions pour annulation de commandes destinées à couvrir les charges activées pour des commandes annulées qui étaient antérieurement comptabilisées en résultat exceptionnel et qui, compte tenu du caractère récurrent de ces charges sont désormais comptabilisées en exploitation.

## L'activité

### 1. L'activité de l'ensemble du Groupe au cours de l'exercice écoulé

#### Le Groupe dont nous vous décrivons l'activité intègre les sociétés :

MAISONS FRANCE CONFORT  
MAISONS DE L'AVENIR  
OC RESIDENCES  
MAISONS BERVAL  
FC PROMOTION  
FC PACARA  
FONCIERES RESIDENCES  
M.A. COMMERCIALISATION

#### Éléments significatifs ressortant des comptes

Les comptes consolidés de notre Groupe font apparaître un chiffre d'affaires de 165 605 k€ en progression de 31 % et un résultat de 4 126 k€ contre 3 579 k€ pour l'exercice précédent après amortissement des écarts d'acquisition.

Les charges d'exploitation s'élèvent à 160 148 k€, en hausse de 32,2 %.

Le résultat financier est bénéficiaire de 705 k€, en progression de 24,7 %.

Nous vous demanderons d'approuver ces comptes.

#### Commentaires sur l'activité globale du Groupe au cours de l'exercice écoulé

##### Les faits marquants

Le Groupe a poursuivi au premier semestre 2001 sa politique de croissance externe avec l'acquisition, en mai dernier, de la société MAISONS BERVAL.

L'enseigne est présente depuis 1932 sur le marché de la construction milieu, haut de gamme et réalise une production d'environ 70 maisons pour un chiffre d'affaires d'environ 9 000 k€.

Cette intégration renforce l'offre produits et les services du Groupe en Ile-de- France.

Au cours de cet exercice, MAISONS FRANCE CONFORT est devenu le deuxième constructeur national.

Les ventes enregistrées sur l'exercice sont extrêmement satisfaisantes. Elles s'élèvent, pour l'ensemble du Groupe au 31 décembre, à 3 098 ventes, soit + 7,42 %, représentant un montant hors taxes de plus de 220 000 k€, soit une progression en volume de 15,30 %.

### **Les progrès réalisés et les difficultés rencontrées**

Nous avons connu, pendant cet exercice 2001, une conjoncture extrêmement perturbée, due paradoxalement à une excellente tenue du marché du bâtiment en général et du logement en particulier, ainsi qu'aux effets de la relance des travaux d'entretien pour les particuliers, compte tenu de l'abaissement de la TVA au taux de 5,5 %.

Cet afflux d'activité, qui a fait suite aux effets de la tempête de décembre 1999, a entraîné une grave pénurie de main-d'œuvre et de non disponibilité des entreprises.

Il s'en est suivi un allongement général des délais de construction et une moins bonne maîtrise des coûts de chantier.

Notre grande expérience, notre réactivité (nous avons augmenté nos tarifs de 8 % depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2001) et la qualité de nos équipes, ont permis de passer cet exercice dans de bonnes conditions, prouvant ainsi notre capacité à traverser sans encombre les aléas de la conjoncture.

### **Activité en matière de recherche et de développement**

Aucune des sociétés du Groupe n'a d'activité en la matière.

### **Evénements importants depuis la clôture**

Aucun événement de particulière importance ne mérite d'être signalé.

### **Evolution prévisible et perspectives d'avenir**

Compte tenu des ventes enregistrées en 2001 et de nos travaux en cours au 31 décembre 2001, nous comptons, à périmètre constant, atteindre une production pour 2002 d'environ 185 000 k€.

Nos augmentations de tarifs appliquées en 2001 et la sérénité retrouvée sur les chantiers après le début de l'année 2002, nous laissent espérer une amélioration de nos marges.

En fonction des opportunités qui pourraient se présenter, nous comptons continuer le maillage national par une ou deux croissances externes au cours de cet exercice et renforcer encore notre présence dans nos secteurs d'implantation, par l'ouverture de nouveaux points de vente.

### **Activité de nos filiales**

La société MAISONS DE L'AVENIR, dont nous possédons 99,87 % du capital, a réalisé un chiffre d'affaires de 24 237 k€, en hausse de 22,4 %.

Le résultat se solde par un bénéfice de 1 232 k€, en hausse de 9,6 %.

La société OC RESIDENCES, dont nous possédons 99,84 % du capital, a réalisé une production de 20 792 k€, en hausse de 7,40 %.

Le résultat se solde par un bénéfice de 806,2 k€.

La société FC PROMOTION, dont nous possédons 99,36 % du capital, a réalisé un chiffre d'affaires de 5 358 k€, en hausse de 3,6 %.

Le résultat se solde par un bénéfice de 21 k€.

La société FC PACARA, dont nous possédons 100 % du capital, a réalisé un chiffre d'affaires de 4 508 k€, en hausse de 7 %.

Le résultat se solde par un bénéfice de 1,8 k€.

La société en nom collectif FONCIERE RESIDENCES, dont nous possédons 99,99 % du capital, a réalisé un chiffre d'affaires de 4 826 k€, en hausse de 34,2 %.

Le résultat est un bénéfice de 0,55 k€.

La société M.A. COMMERCIALISATION, dont nous possédons par MAISONS DE L'AVENIR interposée 99,99 % du capital, a réalisé un chiffre d'affaires de 2 992 k€.

Le résultat est un bénéfice de 13 k€.

### **Prises de participation et de contrôle**

Nous vous précisons enfin, qu'au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2001, nous avons pris une participation de 99,90 % dans la société COFIGIM qui contrôlait la société MAISONS BERVAL. Ces deux sociétés ont fusionné le 31 décembre 2001 et nous possédons désormais 99,85 % du capital de la société MAISONS BERVAL.

Cette société a réalisé une production de 8 288 k€, en hausse de 13,4 %.

Le bénéfice de l'exercice ressort à 766,6 k€ après incidence du changement de méthodes sur l'exercice de consolidation (la méthode de l'achèvement a été remplacée par la méthode de l'avancement ; ce changement ayant une incidence positive sur le résultat de 295 k€).

### **Informations diverses concernant l'activité de Groupe**

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

La Société n'ayant pas d'engagements ni d'activités internationaux, n'a pas de risque de change à prendre en compte. Ses engagements financiers sont faibles et contractés à taux fixe, de sorte que le risque de taux est inexistant. Le cours de bourse a été stable et la Société possède à ce jour 36 519 actions propres dont 2 280 actions détenues dans le cadre du contrat de liquidité signé avec CIC Sécurities, de sorte que le risque est faible.

## **2. L'activité propre de la société MAISONS FRANCE CONFORT**

Quant à elle, la société MAISONS FRANCE CONFORT dont nous vous demandons d'approuver les comptes sociaux, a réalisé un chiffre d'affaires de 109 330 k€, en progression de 17,8 % et un résultat de 4 600 k€ contre 2 064 k€ pour l'exercice précédent.

Le résultat d'exploitation ressort à 3 987 k€, en hausse de 13,5 %.

Nous vous demanderons d'approuver ces comptes sociaux.

Les ventes enregistrées par MAISONS FRANCE CONFORT en 2001 ont été de 2 166 contre 1 966 en 2000, soit 10,17 % de plus pour un montant de 161 500 k€, soit près de 20 % de progression.

## Les résultats

### 1. L'affectation du résultat

L'affectation du résultat de notre Société que nous vous proposons est conforme à la loi et à nos statuts.

Nous vous proposons d'affecter le résultat de l'exercice qui s'élève à 4 600 126,82 € de la façon suivante :

Report à nouveau	313 909,48 €
Bénéfice de l'exercice	<u>4 600 126,82 €</u>
Total distribuable	4 914 036,30 €

Aux actionnaires à titre de dividendes,

une somme globale de	1 248 766,74 €	
Aux réserves ordinaires	3 000 000,00 €	
Le solde au compte de report à nouveau	<u>665 269,56 €</u>	
<b>Totaux</b>	<b>4 914 036,30 €</b>	<b>4 914 036,30 €</b>

Ainsi, le dividende revenant à chaque action, sera de	0,54 €
ce qui, compte tenu d'un avoir fiscal de	0,27 €
portera le revenu réel revenant à chaque action à	0,81 €

### 2. Le paiement des dividendes

Ce dividende sera payable le 21 juin 2002.

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

### 3. Les distributions antérieures de dividendes (CGI 243 bis)

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

Exercice	Dividende distribué		Avoir fiscal		Revenu réel	
	euros	francs	euros	francs	euros	francs
1998 (24 667 actions)	(O) 12,50	(O) 82,00	(O) 6,25	(O) 41,00	(O) 18,75	(O) 123,00
	(P) 12,50	(P) 82,00	(P) 6,25	(P) 41,00	(P) 18,75	(P) 123,00
	(P1) 12,50	(P1) 82,00	(P1) 6,25	(P1) 41,00	(P1) 18,75	(P1) 123,00
1999 (24 667 actions)	(O) 12,50	(O) 82,00	(O) 6,25	(O) 41,00	(O) 18,75	(O) 123,00
	(P) 12,50	(P) 82,00	(P) 6,25	(P) 41,00	(P) 18,75	(P) 123,00
	(P1) 12,50	(P1) 82,00	(P1) 6,25	(P1) 41,00	(P1) 18,75	(P1) 123,00
2000 (2 312 531 actions)	0,47	3,08	0,24	1,54	0,71	4,62

## **Le capital de la Société**

### **1. L'actionnariat de la Société**

Nous vous signalons l'identité des personnes détenant directement ou indirectement au 31 décembre 2001, plus de 5 %, de 10 %, de 20 %, de 33,33 %, de 50 %, ou de 66,66 % du capital social ou des droits de vote aux Assemblées Générales :

MFC PROUT GESTION	> 50 %
BTP CAPITAL INVESTISSEMENTS	> 5 %
GROUPE CIC	> 5 %

Cette liste n'a connu aucune modification au cours de l'exercice écoulé.

### **2. Les actions d'autocontrôle**

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

### **3. Les actions auto-détenues dans le cadre d'un programme de rachat d'actions**

Dans le cadre de l'autorisation conférée et conformément aux objectifs déterminés par l'Assemblée Générale du 18 mai 2001, la Société a procédé, entre le 18 mai 2001 et le 28 février 2002 (dernière information connue à ce jour) :

- à l'acquisition en bourse de 26 075 actions au cours moyen de 14,26 €, pour un montant total de 371,8 k€, hors frais de négociation,
- à la cession en bourse de 24 307 actions au cours moyen de 14,26 €, pour un montant total de 346,6 k€, hors frais de négociation.

Au 28 février 2002, le nombre des actions inscrites au nom de la Société est de 36 519 pour une valeur de 520,7 k€ évaluée aux cours d'achat moyen. Ce nombre d'actions, d'une valeur nominale globale de 19 739 €, représente 1,57 % du capital.

### **4. Les autorisations d'augmentations de capital**

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

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

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

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

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

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

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



## **5. L'autorisation d'un programme de rachat d'actions par la Société et la réduction de capital corrélative**

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

Cette autorisation met fin à l'autorisation donnée au Conseil d'Administration par l'Assemblée Générale Ordinaire du 18 mai 2001.

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

- procéder à la régularisation des cours de son action par intervention systématique en contre tendance,
- intervenir par achats et ventes en fonction des situations du marché,
- consentir des options d'achat d'actions à des salariés et des mandataires sociaux du Groupe et céder ou attribuer des actions aux salariés dans le cadre des dispositions légales,
- permettre la réalisation d'investissements ou de financements par la remise d'actions dans le cadre, soit d'opération de croissance externe, soit d'émission de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution d'actions de la Société,
- autoriser expressément le Conseil à réduire corrélativement le capital de la Société dans la limite de 10 % de son montant sur une période de 24 mois.

Le prix maximum d'achat est fixé à 33 € par action et le prix minimum de cession ou de transfert est fixé à 10 € par action.

Le montant maximal de l'opération est ainsi fixé à 7 631 349 €.

Ce programme de rachat d'actions a reçu le visa COB sous le numéro 02-507 en date du 6 mai 2002.

## Les mandataires

### 1. La liste des mandats et fonctions exercés par les mandataires sociaux (225-102-1 al. 3)

Nom des mandataires	Mandat dans la société	Date de nomination	Date de fin de mandat	Autre(s) fonction(s) dans la société	Mandats et/ou fonctions dans une autre société (groupe et hors groupe)
M. Patrick VANDROMME	Administrateur et P.D.G.	24 juin 1996	28 mai 2001	Néant	- Administrateur et DG MAISONS DE L'AVENIR - Administrateur et DG OC RESIDENCES - Administrateur et DG MAISONS BERAL - Gérant FC PROMOTION - Gérant FC PACARA - Gérant MFC PROUT GESTION
M. Philippe VANDROMME	Administrateur et D.G.	21 avril 2000	AGO 2006	Néant	- Administrateur MAISONS DE L'AVENIR - Administrateur OC RESIDENCES - Administrateur MAISONS BERAL
Mme Gilberte DUC	Administrateur	24 juin 1996	28 mai 2001	Néant	- Représentant permanent MFC dans MAISONS DE L'AVENIR - Représentant permanent MFC dans OC RESIDENCES - Représentant permanent MFC dans MAISONS BERAL
M. Christian LOUIS VICTOR	Administrateur	18 mai 2001	AGO 2007	Néant	- P.D.G. Compagnie Européenne de Garanties Immobilières - Président UNCFI
M.Willi MUSSMANN	Administrateur	21 avril 2000	AGO 2006	Néant	- Associé dans une société spécialisée dans le conseil et la direction d'entreprises

### 2. Les nominations, renouvellements et ratification de cooptations

Les mandats de membres du Conseil d'Administration de Monsieur Patrick VANDROMME et de Madame Gilberte DUC expirent avec la présente assemblée.

Nous vous suggérons de procéder à leur renouvellement pour une nouvelle période de six années qui expirera en 2008, au terme de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

### 3. Les jetons de présence

Le montant des jetons de présence sera maintenu à son niveau de l'exercice précédent.

#### 4. Les rémunérations des mandataires (225-102-1 al 1 et 2)

Mandataires	Dans la société			Dans les sociétés contrôlées	
	Rémunérations		Avantages en nature	Rémunérations	Avantages en nature
	Au titre du mandat	Autres rémunérations			
M. Patrick VANDROMME	181 000 €	Jetons présence : 915 €	Néant	Néant	Néant
M. Philippe VANDROMME	93 000 €	Jetons présence : 915 €	Néant	Néant	Néant
Mme Gilberte DUC	Néant	Jetons présence : 12 500 €	Néant	Néant	Néant
M. Christian LOUIS VICTOR	Néant	Jetons présence : 1 982 €	Néant	Néant	Néant
M. Willi MUSSMANN	Néant	Jetons présence : 1 982 €	Néant	Néant	Néant

Les montants sont exprimés en valeurs brutes.

### Les Commissaires aux Comptes

Le mandat de Commissaire aux Comptes titulaire de la société SOCOGEC et de son suppléant Monsieur Dominique FILOCHE est arrivé à expiration.

Nous vous suggérons de les renouveler pour une durée de six exercices.

### Les salariés

#### 1. La quotité de capital détenu à la clôture de l'exercice (225-102)

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

#### 2. L'augmentation de capital réservée (225-129 VII)

La présente assemblée devant statuer sur un projet d'augmentation de capital, il lui appartient de se prononcer sur une augmentation de capital réservée aux adhérents d'un P.E.E ou d'un P.P.E.S.V. et effectuée dans les conditions de l'article L 443-5 du code du travail.

### Les conventions réglementées

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

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

Certaines d'entre elles n'ont pu être préalablement autorisées par le Conseil. Il conviendra donc de les approuver dans les termes de l'article L 225-42 du code de commerce.

### Points divers

Nous vous demandons également de mettre en conformité les statuts de notre Société avec les nouvelles dispositions légales en vigueur, essentiellement celles résultant de la loi du 15 mai 2001 dite loi NRE. Cette loi apporte de nombreuses modifications au régime juridique applicable à la société anonyme.

## Les modifications apportées par la loi

La première innovation importante concerne l'organisation de la direction générale avec la dissociation faite entre les fonctions de président du Conseil d'Administration et celles de directeur général.

Cette dissociation n'est cependant pas obligatoire, le président pouvant être en même temps directeur général. Le choix entre le cumul ou la dissociation est de la compétence du Conseil d'Administration. C'est plus particulièrement sur ce point que le législateur nous oblige à corriger nos statuts.

La seconde innovation remarquable concerne la nouvelle définition des pouvoirs du Conseil d'Administration et de son président. Le Conseil d'Administration détermine les orientations de l'activité de la Société et veille à leur mise en œuvre. Il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la Société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent. De son côté, le président du Conseil veille au bon fonctionnement des organes de la Société et s'assure que les administrateurs sont en mesure de remplir leur mission.

Outre ces deux points, la loi du 15 mai 2001 contient d'autres règles qui ont des incidences directes sur le texte des statuts, notamment :

- La réduction du nombre maximal d'administrateurs (18 au lieu de 24).
- La désignation possible, par le Conseil d'Administration, sur proposition du directeur général, de directeurs généraux délégués (au maximum 5).
- L'extension du champ d'application des conventions réglementées.
- Les nouveaux droits reconnus aux actionnaires minoritaires.
- L'approbation des comptes consolidés.
- L'utilisation éventuelle de moyens de télécommunication pour la participation aux réunions sociales.

Enfin, la loi NRE n'est pas le seul texte rendant nécessaire une actualisation de nos statuts. Le nouveau code de commerce institué par l'ordonnance du 18 septembre 2000 qui a abrogé la loi de 1966 sur les sociétés commerciales impose également quelques corrections formelles.

Nous vous proposons en conséquence la modification des articles 9, 13 et 14 des statuts et de conférer pouvoirs pour l'exécution des formalités.

## Conclusion

Nous vous demanderons de donner quitus entier et définitif à votre Conseil d'Administration de sa gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2001, ainsi qu'aux Commissaires aux Comptes pour l'accomplissement de leur mission qu'ils vous relatent dans leur rapport général.

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

Le Conseil d'Administration

# COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2001

## BILAN ACTIF

en k€	Montant brut	Amortissement provision	Montant net 2001	Montant 2000 - réel	Montant 1999 pro forma
<b>Capital souscrit non appelé</b>					
<b>Immobilisations incorporelles</b>					
Frais d'établissement					
Frais de recherche					
Concessions, brevets et marques	498	434	64	45	74
Fonds commercial	294		294	226	190
Ecart acquisition	4 768	736	4 032	3 478	3 478
Acomptes et avances					
<b>Immobilisations corporelles</b>					
Terrains	1 094	100	994	762	615
Constructions	3 726	2 180	1 546	1 198	988
Installations techniques	335	238	97	83	71
Autres immobilisations corporelles	2 841	1 563	1 278	993	978
Immobilisations corporelles en cours	39		39	55	3
Acomptes et avances					
<b>Immobilisations financières</b>					
Titres de participation	11		11	9	13
Titres des sociétés M.E.					
Créances sur participations					
Autres titres immobilisés					
Prêts	3		3	6	
Autres immobilisations financières	130		130	113	131
<b>Actif immobilisé</b>	<b>13 739</b>	<b>5 251</b>	<b>8 488</b>	<b>6 968</b>	<b>6 540</b>
<b>Stocks et en-cours</b>					
Matières premières, approvisionnements	1 195	84	1 111	1 566	2 343
En-cours de production de biens	141		141	99	342
En-cours de production de services					
Produits intermédiaires et finis					
Marchandises					
Avances et acomptes	7		7	22	100
<b>Créances</b>					
Clients	82 579	498	82 081	63 672	41 612
Etat, impôt différé	324		324	389	331
Autres créances	15 420	129	15 291	11 942	6 261
<b>Divers</b>					
Actions propres	710		710	539	
Valeurs mobilières de placement	9 126		9 126	6 909	5 497
Disponibilités	4 390		4 390	4 653	3 109
<b>Comptes de régularisation</b>					
Charges constatées d'avance	16 961		16 961	14 684	11 466
<b>Actif circulant</b>	<b>130 853</b>	<b>711</b>	<b>130 142</b>	<b>104 475</b>	<b>71 061</b>
<b>Comptes de régularisation</b>					
<b>Total actif</b>	<b>144 592</b>	<b>5 962</b>	<b>138 630</b>	<b>111 443</b>	<b>77 601</b>

# COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2001

## BILAN PASSIF

en k€	2001	2000	1999 pro forma
Capital social	1 250	1 250	940
Prime d'émission	7 021	7 021	127
Ecart de réévaluation groupe			
Réserve légale	125	94	94
Réserves statutaires et contractuelles			
Réserves réglementées	52	52	52
Autres réserves	3 811	2 897	2 134
Réserves groupe	1 830	341	139
Report à nouveau	314	261	188
Résultat de l'exercice	4 122	3 576	1 916
Subventions d'investissement			
Provisions réglementées	1		
<b>Total capitaux propres</b>	<b>18 526</b>	<b>15 492</b>	<b>5 590</b>
Intérêts hors groupe	10	8	1
Résultat hors groupe	3	4	2
<b>Intérêts minoritaires</b>	<b>13</b>	<b>12</b>	<b>3</b>
Produits émissions titres participatifs			
Avances conditionnées			
<b>Autres fonds propres</b>			
Provisions pour risques	1 409	1 158	745
Provisions pour charges	107	261	342
Provisions pour impôts différés	176	291	233
<b>Total provisions risques et charges</b>	<b>1 692</b>	<b>1 710</b>	<b>1 319</b>
Emprunts obligataires convertibles			
Autres emprunts obligataires			
Emprunts et dettes financières établissements de crédit	8 659	4 310	4 975
Emprunts et dettes financières divers	754	665	745
Avances et acomptes clients	55 823	45 053	25 488
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	31 165	26 302	21 476
Dettes fiscales et sociales	20 846	16 967	10 742
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	1		2
Autres dettes	1 151	934	7 256
Produits constatés d'avance			4
<b>Total dettes</b>	<b>118 399</b>	<b>94 231</b>	<b>70 689</b>
<b>Total passif</b>	<b>138 630</b>	<b>111 445</b>	<b>77 601</b>

# COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2001

## COMPTE DE RÉSULTAT

en k€	2001	2000	1999 pro forma
<b>Produits d'exploitation</b>			
Ventes de marchandises France	164	151	58
Production vendue de biens France	161 325	123 507	117 486
Production vendue de services France	4 116	2 632	2 379
<b>Chiffre d'affaires net</b>	<b>165 605</b>	<b>126 289</b>	<b>119 922</b>
Production stockée	42	(120)	(17 212)
Production immobilisée	192	51	15
Subvention d'exploitation		3	2
Reprises sur amortissements, provisions et transferts de charges	933	1 038	1 131
Autres produits	259	176	268
<b>Produits d'exploitation</b>	<b>167 031</b>	<b>127 437</b>	<b>104 126</b>
Achats de marchandises	1	261	
Variation stock de marchandises	146	(177)	58
Achats de matières premières	33 462	22 167	20 844
Variation stock de matières premières	300	926	(908)
Autres achats et charges externes	102 909	79 660	64 892
Impôts et taxes	1 082	822	878
Salaires et traitements	13 584	10 608	8 556
Charges sociales	6 533	5 411	4 474
Participation des salariés			289
Dotations aux amortissements sur immobilisations	787	669	631
Dotations aux provisions sur immobilisations			
Dotations aux provisions sur actif circulant	396	242	117
Dotations aux provisions risques et charges	775	40	166
Autres charges	173	426	194
<b>Charges d'exploitation</b>	<b>160 148</b>	<b>121 055</b>	<b>100 190</b>
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>6 883</b>	<b>6 382</b>	<b>3 937</b>

# COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2001

## COMPTE DE RÉSULTAT

en k€	2001	2000	1999 pro forma
Bénéfice attribué ou perte transférée			
Perte supportée ou bénéfice transféré			
<b>Opérations en commun</b>			
Total produits financiers	1 123	928	555
Total charges financières	417	363	238
<b>Résultat financier</b>	<b>706</b>	<b>565</b>	<b>317</b>
<b>Résultat courant avant impôt</b>	<b>7 589</b>	<b>6 947</b>	<b>4 254</b>
Total produits exceptionnels	725	764	787
Total charges exceptionnelles	1 182	1 606	1 314
Résultat exceptionnel	(457)	(842)	(528)
Impôts dus sur les bénéfices	2 615	2 242	1 491
Impôts différés sur les bénéfices	(53)	(9)	25
<b>Bénéfice avant amortissement des écarts d'acquisition</b>	<b>4 570</b>	<b>3 872</b>	<b>2 210</b>
Dotations amortissements écarts acquisition	444	292	292
<b>Total produits</b>	<b>168 878</b>	<b>129 129</b>	<b>105 468</b>
<b>Total charges</b>	<b>164 753</b>	<b>125 550</b>	<b>103 550</b>
Résultat des sociétés intégrées	4125	3 580	1 918
Résultat des sociétés mises en équivalence			
<b>Résultat groupe</b>	<b>4 122</b>	<b>3 576</b>	<b>1 916</b>
<b>Résultat hors groupe</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>2</b>
Résultat courant par action avant impôts	3,29	3,01	17,25
Résultat net par action	1,78	1,55	7,77
Nombre d'actions	2 312 531	2 312 531	24 667



# COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2001

## TABLEAU DE FLUX DE TRÉSORERIE

(en k€)	2001	2000	1999
<b>Flux de trésorerie liés a l'activité</b>			
Résultat net des sociétés intégrées	4 126	3 580	1 539
Amortissements et provisions	1 428	1 498	448
Variation des impôts différés	(50)	(9)	0
Plus-value de cessions nettes d'impôt	(237)	(26)	1
Quote-part dans les résultats des sociétés mises en équivalence	0	0	0
<b>Marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées</b>	<b>5 267</b>	<b>5 043</b>	<b>1 988</b>
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence	0	0	0
<b>Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité</b>	<b>(5 644)</b>	<b>2 602)</b>	<b>(223)</b>
Flux net de trésorerie généré par l'activité	(377)	(2 441)	1 765
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement</b>			
Acquisitions d'immobilisations	(1 550)	(882)	(677)
Cessions d'immobilisations, nettes d'impôt	442	120	37
Incidence des variations de périmètre	421	(4 458)	0
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement</b>	<b>(687)</b>	<b>(5 220)</b>	<b>(640)</b>
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations de financement</b>			
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	(1 087)	(308)	(308)
Dividendes versés aux minoritaires des sociétés intégrées	0	0	0
Augmentations de capital en numéraire	0	7 204	0
Emission d'emprunts	2 084	3 083	829
Remboursement d'emprunts	(1 225)	(1 073)	(496)
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement</b>	<b>(228)</b>	<b>8 906</b>	<b>25</b>
<b>Variation de trésorerie</b>	<b>(1 293)</b>	<b>1 084</b>	<b>1 150</b>
Trésorerie d'ouverture	11 057	4 930	3 780
Trésorerie de clôture	9 764	11 057	4 930
Incidence des variations des cours des devises	0	0	0

# COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2001

## BESOINS EN FONDS DE ROULEMENT

(en k€)

Détermination des besoins en fonds de roulement	Exercice 2001	Exercice 2000	Exercice 1999
<b>Actif circulant</b>			
Stock et en cours	1 252	1 664	2 426
Fournisseurs	7	22	0
Clients	82 081	63 672	28 909
Autres créances	15 615	12 331	4 778
Charges constatées d'avance	16 961	14 684	10 434
Disponibilités	14 226	12 101	5 825
<b>Total I</b>	<b>130 142</b>	<b>104 474</b>	<b>52 372</b>
<b>Dettes</b>			
Impôt société différé passif	176	291	233
Intérêts courus sur dettes financières	36	32	27
Concours bancaires	3 900	1 065	895
Clients	55 822	45 053	22 892
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	31 165	26 302	14 301
Dettes sociales	20 846	16 967	7 833
Autres dettes	1 153	934	1 077
Produits constatés d'avance	0	0	0
<b>Total II</b>	<b>113 098</b>	<b>90 644</b>	<b>47 258</b>
<b>Besoins en fonds de roulement (I - II)</b>	<b>17 044</b>	<b>13 830</b>	<b>5 114</b>

# ANNEXES AUX COMPTES CONSOLIDÉS

## (LES CHIFFRES SONT PRÉSENTÉS EN EUROS)

Les comptes consolidés au 31 décembre 2001 sont établis conformément au nouveau Code de commerce et au règlement CRC 99-02 du 29 avril 1999.

### 1. Périmètre et modalité de consolidation

#### 1.1 Périmètre

La société MAISONS FRANCE CONFORT a consolidé par intégration globale les sociétés dont elle détient une participation significative de plus de 50 %.

Sociétés intégrées globalement : SARL FC PROMOTION, SARL FC PACARA, SNC FONCIÈRE MFC, SA MAISONS DE L'AVENIR, SARL M.A.C., S.A. OC RÉSIDENCES, SA MAISONS BERVAL.

#### Liste des sociétés consolidées

Société	Activité	Adresse sociale	N° Siret	% intérêt	% contrôle	Méthode
Maisons France Confort	Construction	2, route d'Ancinnes 61000 Alençon	9 572 031 400 012	100,00	100,00	mère
FC Promotion	Commercialisation	2, route d'Ancinnes 61000 Alençon	31 754 209 000 020	99,36	99,36	globale
FC Pacara	Commercialisation	6, route d'Ancinnes 61000 Alençon	41 330 812 300 012	100,00	100,00	globale
OC Résidences	Construction	160, av Ch. de Gaule 81100 Castres	32 825 267 100 024	99,84	99,84	globale
Maisons de l'Avenir	Construction	19, rue Jean Jaurès 29000 Quimper	32 962 626 100 021	99,87	99,87	globale
M.A.C.	Commercialisation	19, rue Jean Jaurès 29000 Quimper	34 869 076 900 024	99,87	100,00	globale
Foncière MFC	Marchand de biens	2, route d'Ancinnes 61000 Alençon	42 122 198 700 017	100,00	100,00	globale
Maisons BERVAL	Construction	La Haute Borne 77100 Mareuil-les-Meaux	34 827 938 100 019	99,85	99,85	globale

Sont exclues du périmètre de consolidation les sociétés dont l'importance n'est pas significative eu égard à leur chiffre d'affaires et leur résultat.

#### Liste des sociétés exclues du périmètre

Société	% d'intérêt	Activité	Valeur comptable de la participation en k€	Capitaux propres en k€
SCI Les Escourtines	100	Achat/Vente terrain	1,4	1,5
Sarl Géphimo <sup>(1)</sup>	37,5	Achat/Vente biens immobiliers	2,8	8,5
SCI La Haute Borne	99	Achat/Vente terrain	1,5	1,5

(1) Données au 31 décembre 2000.

## 1.2 Date de clôture

La consolidation est réalisée sur la base des comptes sociaux arrêtés au 31 décembre 2001. Toutes les sociétés sont consolidées sur un exercice de 12 mois, excepté S.A. MAISONS BERVERAL qui entre dans le périmètre à compter du 3 mai 2001.

## 1.3 Traitement de la consolidation

### 1.3.1 Opérations intra-groupe

Les opérations internes et les comptes réciproques ont été éliminés.

### 1.3.2 Retraitement des crédits-bails

Les crédits-bails ont été retraités afin de dégager la partie amortissement et la partie frais financiers. Ce retraitement s'est effectué en immobilisant la valeur des biens puis en calculant sur cette valeur un amortissement à un taux correspondant à la durée du crédit-bail. Un emprunt correspondant est simulé et les intérêts sont passés en charges par différence entre les loyers versés et le remboursement théorique de l'emprunt. Ce traitement a été effectué dans la Société Mère exclusivement, l'impact du crédit-bail étant négligeable dans les filiales.

### 1.3.3 Ecart d'acquisition

L'écart d'acquisition représente la différence résiduelle qui est constatée lors de l'entrée d'une entreprise dans le périmètre de consolidation, entre le coût d'acquisition de ses titres et la part de l'entreprise détentrice dans ses capitaux propres. Cet écart fait l'objet d'un amortissement linéaire dont la période n'excède pas 10 ans.

A la date d'entrée dans le périmètre du groupe MAISONS FRANCE CONFORT, les écarts d'acquisition concernant les sociétés MAISONS DE L'AVENIR, OC RÉSIDENCES et MAISONS BERVERAL ont été déterminés comme suit :

- coût d'acquisition des titres détenus :	k€ 9 844
- quote-part dans les capitaux propres :	k€ 5 076
soit un écart d'acquisition brut de :	k€ 4 768 se détaillant comme suit :

(k€)	Maison Avenir	OC Résidences	Maison Berval	Total
<b>Ecart d'acquisition brut</b>	<b>2 239</b>	<b>1 531</b>	<b>998</b>	<b>4 768</b>
Amortissement antérieur	220	72	0	292
Amortissement de l'exercice	224	153	67	444
<b>Cumul des amortissements</b>	<b>444</b>	<b>225</b>	<b>67</b>	<b>736</b>
<b>Ecart d'acquisition net</b>	<b>1 795</b>	<b>1 306</b>	<b>931</b>	<b>4 032</b>

Il est précisé que pour calculer les écarts d'acquisition la Société a considéré que :

- la valeur comptable des immobilisations reflétait la "juste valeur" telle que définie par la nouvelle norme sur les comptes consolidés,
- à l'occasion de l'intégration des sociétés MAISONS BERVERAL dans le périmètre de la consolidation celle-ci a procédé au changement dans ses méthodes comptables afin de les harmoniser avec celles du groupe MAISONS FRANCE CONFORT. L'impact de ces changements a été imputé sur l'écart d'acquisition.

## 2. Principes, règles et méthodes comptables

Les comptes consolidés sont établis en conformité avec les dispositions légales et réglementaires en vigueur en France ainsi qu'avec les principes généralement admis au plan international.

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de :

- continuité de l'exploitation,
- indépendance des exercices,
- permanence des méthodes, à l'exception du point développé dans le paragraphe 3-2,

et conformément aux règles générales 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 principales méthodes sont les suivantes :

### 2.1 Immobilisations incorporelles

Les procédés, droits et valeurs similaires sont enregistrés à leur coût d'acquisition. Les amortissements sont calculés suivant le mode linéaire sur une durée de 1 an.

Les marques, les fonds commerciaux et droits aux bail sont enregistrés à leur coût d'acquisition. Une provision est éventuellement comptabilisée en fonction de leur valeur réelle :

Fonds commerciaux	117 k€
Droits au bail	176 k€
	<hr/>
	293 k€

### 2.2 Immobilisations corporelles

La valeur brute des éléments de l'actif immobilisé correspond à leur coût d'acquisition ou de production.

Les amortissements sont calculés suivant le mode linéaire sur la durée de vie estimée des immobilisations.

Types d'immobilisations	Mode	Durée
Constructions	Linéaire	20 à 33 ans
Matériel et outillage	Linéaire	5 à 8 ans
Installations générales	Linéaire	5 ans
Matériel de transport	Linéaire	5 à 8 ans
Matériel de bureau	Linéaire	3 à 5 ans
Mobilier de bureau	Linéaire	5 à 10 ans

### 2.3 Stocks et en cours

Les stocks de matières premières et matériaux sont évalués au dernier prix d'achat connu.

Les stocks de terrain sont valorisés au coût de revient, composé du prix d'achat, des frais accessoires d'achat et de la valeur des travaux exécutés.

Le Groupe comptabilise ses travaux selon la méthode de l'avancement. Les "en-cours" restants correspondent aux "en-cours" de production de l'atelier menuiserie valorisés au coût direct (matière première majorée de la main-d'œuvre directe).

## 2.4 Créances clients

Compte tenu de la nature des contrats, de leur homogénéité et de la connaissance suffisante du bénéfice prévisionnel, il a été procédé à l'enregistrement en chiffre d'affaires des travaux en fonction de leur degré d'avancement. Ce montant est constaté à l'actif du bilan au compte 417 "Créances sur travaux non encore facturables".

Les créances clients incluent la valorisation de l'avancement des travaux en cours de réalisation 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.

La position des comptes au 31 décembre 2001 en k€ est la suivante :

Créances sur travaux non facturables brutes	75 338
Avances et acomptes	(55 823)
Montant net	<u>19 515</u>

Les créances clients sont valorisées à leur valeur nominale. Une provision pour dépréciation est comptabilisée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

## 2.5 Valeurs mobilières de placement

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.

## 2.6 Actions propres

- La Société détient, pour assurer la régulation des cours, 481 k€ d'actions propres.
- La Société a mis en place un contrat de liquidité avec le groupe CIC et EIFB en vue de favoriser la liquidité des transactions. La quote-part dans ce compte est de 60 % et représente un montant de 229 k€.

De la quote-part du résultat du fonds au 31 décembre 2001 revenant à MAISONS FRANCE CONFORT, il ressort un bénéfice latent de 3 k€.

## 2.7 Charges constatées d'avance

Elles correspondent :

- aux frais commerciaux engagés lors de la vente d'une maison. Elles sont intégrées aux charges de l'entreprise à mesure de l'avancement des travaux,
- aux frais techniques de bureau d'étude, nécessaires à l'obtention des permis de construire qui sont intégrés aux charges selon une méthode identique à celle décrite ci-dessus.

L'activation de ces charges est justifiée par l'existence d'un carnet de commandes de maisons dont la réalisation s'échelonne au cours des deux exercices suivants, et par la connaissance du degré d'avancement des chantiers selon le rapport déboursé engagé/déboursé alloué.

## 2.8 Fiscalité différée

La méthode utilisée pour la fiscalité différée est la méthode du report variable conformément au règlement CRC 99-02 du 29 avril 1999.

## 2.9 Autre information

Indemnité de départ en retraite

Il n'est constitué aucune provision pour engagements de retraite, car les sociétés du groupe MAISONS FRANCE CONFORT ont souscrit des contrats d'assurance externes destinés à couvrir les coûts futurs.

## 3. Faits caractéristiques de l'exercice

### 3.1 Acquisition des MAISONS BERVAL

Le 3 mai 2001, la société MAISONS FRANCE CONFORT a fait l'acquisition de la Société Cofigim ayant l'activité de Holding et détenant la majorité des parts et des droits de vote de la société MAISONS BERVAL. Cette première société a ultérieurement été absorbée par la seconde à effet au 1<sup>er</sup> juillet 2001. Du groupe restructuré, il reste aujourd'hui une seule société : MAISONS BERVAL.

Notre Société détient au 31 décembre 2001, 3 376 actions sur 3 381 que compose le capital.

Les chiffres clés en k€ de l'année 2001 relatifs à cette filiale sont les suivants :

Société	Capitaux propres	Chiffre d'affaires	Résultat net année entière	Résultat net 01/05-31/12/2001
Maisons Berval	1 395	10 764	766	332

Le résultat net de 766 k€ correspond au résultat de l'exercice 2001 et il intègre le changement de méthode. Le résultat intégré en consolidés ressort à 332 k€.

Compte tenu de l'incidence non significative de cette variation de périmètre, il n'a pas été établi de compte pro forma.

### 3.2 Changement de méthode

Les provisions pour annulations de commande, destinées à couvrir les charges activées pour des commandes annulées, étaient antérieurement comptabilisées en résultat exceptionnel. Compte tenu du caractère récurrent de ces charges il a été décidé de comptabiliser ces provisions en exploitation.

L'incidence sur la présentation du compte de résultat est la suivante :

	2001	Pro forma 2000	2000
<b>Résultat courant</b>	<b>7 588</b>	<b>6 797</b>	<b>6 947</b>
Charges exceptionnelles	(1 182)	(1 028)	(1 606)
Produits exceptionnels	725	336	764
I.S.	(2 562)	(2 233)	(2 233)
<b>Résultat net avant amortissement des écarts d'acquisition</b>	<b>4 569</b>	<b>3 872</b>	<b>3 872</b>

## 4. Notes sur le bilan et le compte de résultat

Les chiffres sont présentés en milliers d'euros

### 4.1 Immobilisations

	Valeur brute début exercice	Variation périmètre	Acquisitions	Diminutions	Valeur brute fin exercice
Brevets/concessions/licences	360	30	118	9	498
Fonds de commerce, droit au bail	226	23	45		294
Ecart acquisition	3 770		998		4 768
<b>Total immobilisations incorporelles</b>	<b>4 356</b>	<b>53</b>	<b>1 161</b>	<b>9</b>	<b>5 560</b>
Terrains et agencements	853	200	66	27	1 094
Constructions	3 254	281	507	315	3 726
Matériel et outillage	284		54	12	326
Autres immobilisations	2 104	212	728	154	2 890
<b>Total immobilisations corporelles</b>	<b>6 495</b>	<b>693</b>	<b>1 355</b>	<b>507</b>	<b>8 036</b>
Titres de participation	9		2		11
Autres immobilisations financières	119	8	31	26	132
<b>Total immobilisations financières</b>	<b>128</b>	<b>8</b>	<b>33</b>	<b>26</b>	<b>143</b>
<b>Total général</b>	<b>10 979</b>	<b>754</b>	<b>2 549</b>	<b>542</b>	<b>13 739</b>
Dont crédit-bail	460				460

### 4.2 Amortissements

	Amortissements début exercice	Variation périmètre	Augmentations	Diminutions	Amortissements fin d'exercice
Brevets/concessions/licences	314	19	101		434
Fonds de commerce, droit au bail					
Ecart acquisition	292		444		736
<b>Total immobilisations incorporelles</b>	<b>606</b>	<b>19</b>	<b>544</b>		<b>1 170</b>
Agencement terrains	91		9		100
Constructions	2 056	163	179	218	2 180
Matériel et outillage	201		34	3	231
Autres immobilisations	1 057	141	487	115	1 569
<b>Total immobilisations corporelles</b>	<b>3 404</b>	<b>304</b>	<b>709</b>	<b>336</b>	<b>4 081</b>
<b>Total général</b>	<b>4 011</b>	<b>323</b>	<b>1 253</b>	<b>336</b>	<b>5 250</b>
Dont crédit-bail	306		73		379

Éléments	Début	Augmentations	Dotations	Fin exercice
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Prime de remboursement des obligations				



### 4.3 Provisions inscrites au bilan

Le Groupe répond au règlement du CRC n°2000-06 relatif à la nouvelle définition des Passifs.

	Montant début exercice	Variation périmètre	Augmentations	Diminutions	Montant fin exercice
Provisions pour litiges	450		195	42	603 (a)
Provisions pour SAV	43	8	244	43	252 (b)
Provisions à caractère social	261			32	229 (c)
Provisions annulation commandes	577	9	341	587	341 (d)
Autres	87		39	36	90
Impôts différés	291			115	176
<b>Provisions pour risques et charges</b>	<b>1 710</b>	<b>18</b>	<b>820</b>	<b>855</b>	<b>1 692</b>
Provisions pour dépréciation des immobilisations financières					
Provisions pour dépréciation stocks	76		84	76	84
Provisions pour dépréciation clients	368		188	58	498
Autres provisions pour dépréciation	57		124	51	129
<b>Autres provisions</b>	<b>501</b>		<b>396</b>	<b>186</b>	<b>711</b>
<b>Total général</b>	<b>2 211</b>	<b>18</b>	<b>1 216</b>	<b>1 041</b>	<b>2 386</b>

#### (a) Provisions pour litiges

Ces provisions sont destinées à couvrir le risque sur les dossiers qui font l'objet d'une procédure judiciaire.

#### (b) Provisions pour SAV

Ces provisions permettent de couvrir les coûts supplémentaires des chantiers réceptionnés dans les 3 derniers mois de la clôture de l'exercice. L'augmentation constatée provient d'un changement d'affectation comptable au niveau de la maison mère. Ce risque, calculé sur les mêmes bases était comptabilisé dans le poste fournisseurs.

#### (c) Provisions à caractère social

Ce montant est principalement constitué :

- d'une provision constituée en 2000 afin de compléter le niveau de participation de l'exercice précédent. Cette dernière représente une charge de personnel qui sera versée en janvier 2002,
- d'une provision pour treizième mois relative à l'année 1993 à payer aux salariés lors de leur départ. Celle-ci fait l'objet de reprise à mesure des départs constatés.

#### (d) Provisions pour annulations de commandes

Ces provisions couvrent le risque d'annulations de commandes (calculé statistiquement) ayant fait l'objet d'une activation des charges commerciales.

### 4.4 Stocks

	2001			2000
	Valeur brute	Provisions	Valeur nette	Valeur nette
Matières premières	1 195	84	1 111	1 565
En-cours de production	141		141	99
<b>Total</b>	<b>1 336</b>	<b>84</b>	<b>1 252</b>	<b>1 664</b>

#### 4.5 Etat des créances

	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'un an
Autres immobilisations financières	130	44	86
Clients	82 579	81 645	934
Impôts différés	324	324	
Autres créances	15 421	15 421	
<b>Total</b>	<b>98 454</b>	<b>97 433</b>	<b>1 020</b>

#### 4.6 Capital

	Nombre d'actions	Valeur nominale	Résultat par action
Actions	2 312 531	0,54	1,78

#### 4.7 Variation des capitaux propres

	Montants
<b>Situation au 31 décembre 2000</b>	<b>15 503</b>
Distribution de dividendes	(1 087)
Résultat	4 126
Variation du périmètre	(2)
<b>Situation au 31 décembre 2001</b>	<b>18 539</b>

#### 4.8 Ventilation par échéance des dettes

	A - 1 an	De 1 à 5 ans	De + 5 ans	Total
Crédit-bail	56	9		65
Emprunt obligataire				
Emprunt	814	1 413	2 576	4 803
Concours bancaire courant et solde créditeur de banque	4 462			4 462
Intérêts courus	84			84
Avances et acomptes sur commandes	55 823			55 823
Fournisseurs	31 165			31 165
Dettes fiscales et sociales	20 847			20 847
Autres dettes	1 153			1 153
Produits constatés d'avance				
<b>Total</b>	<b>114 402</b>	<b>1 422</b>	<b>2 576</b>	<b>118 399</b>

#### 4.9 Produits à recevoir

Montants des produits à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan	Montants
Clients et comptes rattachés	2 193
Autres créances	95
Trésorerie	
<b>Total</b>	<b>2 288</b>

#### 4.10 Charges à payer

Montants des charges à payer inclus dans les postes suivants du bilan	Montants
Intérêts courus sur emprunts	84
Fournisseurs et comptes rattachés	2 555
Dettes fiscales et sociales	4 065
Autres dettes	920
<b>Total</b>	<b>7 623</b>

#### 4.11 Charges et produits constatés d'avance

	Charges	Produits
Exploitation	16 961	
Financiers		
Exceptionnels		
<b>Total</b>	<b>16 961</b>	<b>0</b>

#### 4.12 Charges à répartir

Néant

#### 4.13 Dettes garanties par des sûretés réelles

	Montant garanti en k€	Garanties
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	3 095	Nantissement des titres acquis
Emprunts et dettes financières diverses		
<b>Total</b>	<b>3 095</b>	

#### 4.14 Engagements financiers

	Montants
Effets escomptés non échus	
Cautions données auprès des établissements de crédit	
Engagements en matière de pensions et retraites	(*)
Engagements en matière de crédit-bail	
Intérêts non courus, non échus sur emprunts et sur crédit-bail et immeuble retraits	269
<b>Total</b>	<b>269</b>

(\*) Le montant des droits qui seraient acquis par les salariés au titre de l'indemnité de départ en retraite est versé à un organisme externe.

#### 4.15 Impôts différés

Ventilation impôt différé	31/12/2001	31/12/2000
<b>Actif</b>		
Impôt sur décalage temporaire		
Organic	82	66
Participation	121	106
Autres	1	6
<b>Impôt sur retraitement</b>		
Reprise provision risques annulation	121	212
Autres		
<b>Total actif</b>	<b>324</b>	<b>389</b>
<b>Passif</b>		
<b>Impôt sur retraitement</b>		
Crédit-bail	7	12
Dotations aux amortissements	169	279
Autres		
<b>Total passif</b>	<b>176</b>	<b>291</b>

#### 4.16 Allègement et accroissement de la dette future d'impôts

L'allègement de la dette future d'impôts est retraité en consolidation par la constatation d'impôts différés sur tous les décalages temporaires.

#### 4.17 Ventilation de l'impôt sur les bénéficiaires

	Résultat avant impôts	Impôts
Résultat courant	7 588	2 562
Résultat exceptionnel	(458)	
Résultat net	4 126	

Il n'y a pas de provision pour impôt société sur distribution de dividendes.

#### 4.18 ARD disponibles et moins-values à long terme

Le Groupe ne dispose d'aucun ARD ni de moins-value à long terme reportables.

#### 4.19 Ventilation des effectifs

	2001	2000	1999
Cadres	42	42	25
VRP	107	91	56
Employés	371	327	235
<b>Total</b>	<b>520</b>	<b>460</b>	<b>316</b>

#### 4.20 Rémunérations des dirigeants

Les rémunérations et accessoires, versés aux administrateurs du Groupe s'élèvent à :

Salaire	584 k€
Déplacement	80 k€

#### 4.21 Ventilation du chiffre d'affaires net

	2001	2000	1999
Ventes de maisons et de terrains en secteur diffus	156 733	123 658	92 548
Promotion immobilière	4 756	-	-
Prestations de services	4 116	2 632	2 196

#### 4.22 Résultat financier

Les éléments significatifs du compte de résultat financier sont représentés par :

- Les intérêts et charges assimilées sur les emprunts et dettes financières 403 k€.
- Des produits d'escompte de règlement pour 850 k€.

#### 4.23 Détail des charges et produits exceptionnels

	Charges	Produits
Cession d'immobilisations	166	442
Provisions risques	38	33
Charges exceptionnelles sur marchés	671	
Divers	307	250
<b>Total</b>	<b>1 182</b>	<b>725</b>

# RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2001

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous avons procédé au contrôle des comptes consolidés de la société MAISONS FRANCE CONFORT S.A., relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2001, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Nous avons effectué notre audit selon les normes professionnelles applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à examiner, par sondages, les éléments probants justifiant les données contenues dans ces comptes. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis et les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes et à apprécier leur présentation d'ensemble. Nous estimons que nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

Nous certifions que les comptes consolidés, établis conformément aux règles et principes comptables applicables en France, sont réguliers et sincères et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière, ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les entreprises comprises dans la consolidation.

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons l'attention du lecteur sur le point 3.2 de l'annexe aux comptes consolidés traitant, du changement de méthode comptable intervenu aux cours de la période.

Par ailleurs, nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport sur la gestion du Groupe, conformément aux normes professionnelles applicables en France. Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Alençon, le 6 mai 2002

KPMG Audit  
Département de KPMG S.A.

Thierry Lefèvre  
*Associé*

Yves Gouhir  
*Associé*

SOCOGE

Alain Muelle

# COMPTES CONSOLIDÉS PRO FORMA

## BILAN ACTIF

en k€	31/12/2001	31/12/2000 pro forma
Immobilisations incorporelles	4 390	3 746
Immobilisations corporelles	3 955	2 993
Immobilisations financières	143	128
<b>Actif immobilisé</b>	<b>8 488</b>	<b>6 867</b>
Stocks et en-cours	1 252	(2 385)
Avances et acomptes	6	22
Clients et comptes rattachés	82 081	71 296
Autres créances	15 615	12 616
Valeurs mobilières de placement	9 836	7 855
Disponibilités	4 390	3 990
<b>Actif circulant</b>	<b>113 181</b>	<b>93 394</b>
Charges constatées d'avance	16 961	15 206
<b>Total actif</b>	<b>138 630</b>	<b>115 466</b>

# COMPTES CONSOLIDÉS PRO FORMA

## BILAN PASSIF

en k€	31/12/2001	31/12/2000 pro forma
Capital social	1 250	1 250
Prime d'émission	7 021	7 021
Réserve légale	125	94
Réserves réglementées	52	52
Autres réserves	3 811	2 897
Réserves Groupe	1 830	750
Report à nouveau	314	261
Résultat Groupe	4 122	3 996
Provisions réglementées	1	0
<b>Capitaux propres</b>	<b>18 526</b>	<b>16 321</b>
<b>Intérêts minoritaires</b>	<b>13</b>	<b>12</b>
Provisions pour risques	1 409	1 158
Provisions pour charges	107	261
Provisions pour impôts différés	176	291
<b>Provisions risques et charges</b>	<b>1 692</b>	<b>1 710</b>
Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit	8 659	4 304
Emprunts et dettes financières divers	754	574
Avances et acomptes reçus	55 823	46 862
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	31 165	26 452
Dettes fiscales et sociales	20 847	18 295
Dettes sur immobilisations	2	3
Autres dettes	1 151	934
Produits constatés d'avance		
<b>Dettes</b>	<b>118 399</b>	<b>97 424</b>
<b>Total passif</b>	<b>138 630</b>	<b>115 466</b>



# COMPTES CONSOLIDÉS PRO FORMA

## COMPTE DE RÉSULTAT

en k€	31/12/2001	31/12/2000 pro forma
Ventes de marchandises	164	151
Production de biens	161 325	132 711
Production de services	4 116	2 811
<b>Chiffre d'affaires net</b>	<b>165 605</b>	<b>135 674</b>
Production stockée	42	(120)
Production immobilisée	192	53
Subvention d'exploitation		3
Reprise de provisions	934	1 237
Autres produits	259	177
<b>Produits d'exploitation</b>	<b>167 031</b>	<b>137 023</b>
Achats de marchandises	146	84
Achats de matières premières	33 763	30 058
Autres charges externes	102 909	80 123
Impôts et taxes	1 082	878
Salaires	13 584	11 410
Charges sociales	6 533	5 705
Dotations aux amortissements	787	694
Dotations aux provisions sur actif	396	335
Dotations aux provisions risques et charges	775	148
Autres charges	173	427
<b>Charges d'exploitation</b>	<b>160 148</b>	<b>129 861</b>
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>6 883</b>	<b>7 162</b>
Produits financiers	1 123	930
Charges financières	417	363
<b>Résultat courant</b>	<b>7 588</b>	<b>7 728</b>
Produits exceptionnels	725	776
Charges exceptionnelles	1 182	1 607
Impôt société	2 562	2 524
<b>Résultat net avant amortissement des écarts d'acquisition</b>	<b>4 569</b>	<b>4 373</b>
Amortissements des écarts acquisition	444	373
<b>Résultat net après amortissement des écarts d'acquisition Groupe</b>	<b>4 122</b>	<b>3 996</b>
<b>Résultat net hors Groupe</b>	<b>3</b>	<b>4</b>

(1) La S.A. OC Résidences a été acquise début juillet 2000. Le pro forma tient compte au titre de l'exercice 2000 de la période du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin selon la méthode de l'avancement pour cette société.

# ANNEXES AUX COMPTES CONSOLIDÉS PRO FORMA AU 31 DÉCEMBRE 2000, INTÉGRANT OC RÉSIDENCES SUR 12 MOIS

## 1. Périmètre et modalité de consolidation

### 1.1 Périmètre

Le groupe MAISONS FRANCE CONFORT a englobé pour l'établissement des comptes de la société OC RÉSIDENCES sur douze mois.

#### Liste des sociétés consolidées

Société	Activité	Adresse sociale	N° Siret	% intérêt	% contrôle	Méthode
Maisons France Confort	Construction	2, route d'Ancinnes 61000 Alençon	9 572 031 400 012	100,00	100,00	mère
FC Promotion	Commercialisation	2, route d'Ancinnes 61000 Alençon	31 754 209 000 020	99,36	99,36	globale
FC Pacara	Commercialisation	6, route d'Ancinnes 61000 Alençon	41 330 812 300 012	100,00	100,00	globale
OC Résidences	Construction	160, av Ch. de Gaule 81100 Castres	32 825 267 100 024	99,84	99,84	globale
Maisons de l'Avenir	Construction	19, rue Jean Jaurès 29000 Quimper	32 962 626 100 021	99,87	99,87	globale
M.A.C.	Commercialisation	19, rue Jean Jaurès 29000 Quimper	34 869 076 900 024	99,87	100,00	globale
Foncière Résidences	Marchand de biens	2, route d'Ancinnes 61000 Alençon	42 122 198 700 017	100,00	100,00	globale

### 1.2 Date de clôture

La consolidation pro forma est réalisée sur la base des comptes sociaux arrêtés au 31 décembre 2000. Toutes les sociétés sont consolidées sur un exercice de 12 mois.

### 1.3 Traitement de la consolidation

#### Opération intra-groupe

Les opérations internes et les comptes réciproques sont éliminés.

#### Retraitement des crédits-bails

Les crédits-bails de la société OC RESIDENCES n'ont pas été retraités en raison de leur caractère non significatif.

#### Ecart d'acquisition

Les écarts d'acquisition ont été portés dans chaque filiale pour leur montant net après amortissement calculé sur une durée de 10 ans.

(k€)	Maison Avenir	OC Résidences
<b>Ecart d'acquisition brut</b>	<b>2 239</b>	<b>1 531</b>
Amortissement	(220)	(153)
<b>Montant net</b>	<b>2 019</b>	<b>1 378</b>

#### Engagement et retraite

Il n'est constitué aucune provision pour engagements de retraite car les sociétés du groupe MAISONS FRANCE CONFORT ont souscrit des contrats d'assurance externes destinés à couvrir les coûts futurs.

#### **1.4 Homogénéité des méthodes comptables**

Pour l'ensemble du Groupe, les travaux ont été comptabilisés selon la méthode de l'avancement.

La société OC RÉSIDENCES ayant été acquise et consolidée à partir du 1<sup>er</sup> juillet 2000, les retraitements au niveau du compte de résultat ont consisté à intégrer les réalisations du premier semestre de cette filiale selon la méthode de l'avancement en vigueur dans le groupe MAISONS FRANCE CONFORT.

Le résultat pro forma tient également compte de l'amortissement de l'écart d'acquisition (amorti sur 10 ans) pour une année complète.

# RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS PRO FORMA

Mesdames, Messieurs

Vous nous avez demandé d'examiner les comptes consolidés pro forma couvrant la période du 1<sup>er</sup> janvier 2000 au 31 décembre 2000, tels qu'ils sont joints au présent rapport, établis à l'occasion de la variation de périmètre liée à l'acquisition des sociétés de la société OC RÉSIDENCES réalisée durant l'exercice 2000 et dont les modalités vous sont présentées dans l'annexe des comptes consolidés pro forma.

Ces comptes consolidés pro forma ont été établis sous votre responsabilité, à partir des comptes historiques consolidés du groupe MAISONS FRANCE CONFORT arrêtés au 31 décembre 2000, et qui ont fait l'objet, de notre part, d'un audit selon les normes de la profession. Ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir une assurance raisonnable que ces comptes ne comportent pas d'anomalies significatives. Notre audit nous a conduit à exprimer une opinion sans réserve. Une observation visant à attirer l'attention du lecteur sur la note 3.4 de l'annexe, qui présente les effets du nouveau référentiel comptable résultant de l'application du règlement 99-02 du C.R.C. a été formulée.

Les comptes du groupe de la société OC RÉSIDENCES ont été audités par le Cabinet DB Consultant, et ont fait l'objet de certification sans réserve ni observation.

Nous avons effectué notre examen des comptes consolidés pro forma selon les normes de la profession. Ces normes requièrent une évaluation des procédures mises en place pour le choix des conventions et l'établissement des comptes pro forma ainsi que la mise en œuvre des diligences permettant d'apprécier si les conventions retenues sont cohérentes, de vérifier la traduction chiffrée de ces dernières et de s'assurer de la conformité des méthodes comptables utilisées avec celles suivies pour l'établissement des derniers comptes clos le 31 décembre 2001.

Les comptes consolidés pro forma ont vocation à traduire l'effet sur des informations financières historiques de la réalisation, à une date antérieure à sa survenance réelle ou raisonnablement envisagée, d'une opération ou d'un événement donné. Ils ne sont toutefois pas nécessairement représentatifs de la situation financière ou des performances qui auraient été constatées si l'opération ou l'événement était survenu à une date antérieure à celle de sa survenance réelle ou envisagée.

A notre avis, les conventions retenues constituent une base raisonnable pour présenter les effets de l'intégration de nouvelles filiales dans les comptes consolidés pro forma, leur traduction chiffrée est appropriée et les méthodes comptables utilisées sont conformes à celles suivies pour l'établissement des comptes consolidés arrêtés au 31 décembre 2001.

Alençon, le 6 mai 2002

KPMG Audit  
Département de KPMG S.A.

Thierry Lefèvre  
Associé

Yves Gouhir  
Associé

SOCOGE

Alain Muelle

# COMPTES SOCIAUX AU 31 DÉCEMBRE 2001

## BILAN ACTIF

en k€	Montant brut	Amortissement provision	Montant net 2001	Montant 2000	Montant 1999 réel
<b>Capital souscrit non appelé</b>					
<b>Immobilisations incorporelles</b>					
Frais d'établissement					
Frais de recherche					
Concessions, brevets et marques	322	296	26	30	67
Fonds commercial	165		165	165	165
Autres immobilisations incorporelles					
Acomptes et avances					
<b>Immobilisations corporelles</b>					
Terrains	893	100	793	736	588
Constructions	3 001	1 841	1 160	917	819
Installations techniques	302	221	82	79	60
Autres immobilisations corporelles	1 334	680	653	534	466
Immobilisations corporelles en cours	39		39	55	3
Acomptes et avances					
<b>Immobilisations financières</b>					
Titres de participation	10 093		10 093	7 567	135
Créances sur participations					
Autres titres immobilisés					
Prêts					
Autres immobilisations financières	60		60	67	63
<b>Actif immobilisé</b>	<b>16 209</b>	<b>3 138</b>	<b>13 071</b>	<b>10 150</b>	<b>2 366</b>
Stocks et en-cours					
Matières premières, approvisionnements	756		756	987	1 111
En-cours de production de biens	94		94	52	65
En-cours de production de services					
Produits intermédiaires et finis					
Marchandises					
Avances et acomptes					
<b>Créances</b>					
Clients	53 803	448	53 355	44 687	28 841
Autres créances	12 009	35	11 974	9 365	5 671
Capital souscrit et appelé, non versé					
<b>Divers</b>					
Valeurs mobilières de placement	3 821		3 821	4 557	3 565
(dont actions propres : 710 k€)	2 857		2 857	2 368	2 117
Disponibilités					
<b>Comptes de régularisation</b>					
Charges constatées d'avance	12 788		12 788	11 707	10 423
<b>Actif circulant</b>	<b>86 128</b>	<b>483</b>	<b>85 645</b>	<b>73 723</b>	<b>51 792</b>
<b>Comptes de régularisation</b>					
<b>Total actif</b>	<b>102 337</b>	<b>3 621</b>	<b>98 716</b>	<b>83 873</b>	<b>54 158</b>

# COMPTES SOCIAUX AU 31 DÉCEMBRE 2001

## BILAN PASSIF

En k€	2001	2000	Réel 1999
Capital social (dont versé : 1 250 k€)	1 250	1 250	940
Prime d'émission	6 752	6 752	127
Ecart de réévaluation groupe			
Réserve légale	125	94	94
Réserves statutaires et contractuelles			
Réserves réglementées	52	52	52
Autres réserves	3 811	2 897	2 134
Report à nouveau	314	261	188
Résultat de l'exercice	4 600	2 064	1 144
Subventions d'investissement			
Provisions réglementées			
<b>Total capitaux propres</b>	<b>16 904</b>	<b>13 370</b>	<b>4 679</b>
Produits émissions titres participatifs			
Avances conditionnées			
<b>Autres fonds propres</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Provisions pour risques	762	408	240
Provisions pour charges	80	234	85
<b>Total provisions pour risques et charges</b>	<b>842</b>	<b>642</b>	<b>325</b>
Emprunts obligataires convertibles			
Autres emprunts obligataires			
Emprunts et dettes financières établissements de crédit	3 531	2 955	904
Emprunts et dettes financières diverses	3 796	3 168	493
Avances et acomptes clients	37 523	33 165	22 892
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	24 209	20 490	13 888
Dettes fiscales et sociales	11 001	9 197	7 570
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			
Autres dettes	910	886	3 406
Produits constatés d'avance		0	0
<b>Total dettes</b>	<b>80 970</b>	<b>69 861</b>	<b>49 153</b>
<b>Total passif</b>	<b>98 716</b>	<b>83 873</b>	<b>54 158</b>

# COMPTES SOCIAUX AU 31 DÉCEMBRE 2001

## COMPTE DE RÉSULTAT

	2001	2000	Réel 1999
<b>Produits d'exploitation</b>			
Ventes de marchandises France			
Production vendue de biens France	106 151	90 298	91 586
Production vendue de services France	3 179	2 434	2 180
<b>Chiffre d'affaires net</b>	<b>109 330</b>	<b>92 732</b>	<b>93 766</b>
Production stockée	42	(26)	(14 919)
Production immobilisée	124	51	15
Subvention d'exploitation			
Reprises sur amortissements, provisions et transferts de charges	56	225	158
Autres produits	155	77	31
<b>Produits d'exploitation</b>	<b>109 707</b>	<b>93 059</b>	<b>79 051</b>
Achats de marchandises			
Variation stock de marchandises			
Achats de matières premières	19 330	16 517	13 739
Variation stock de matières premières	230	127	(189)
Autres achats et charges externes	75 174	63 219	55 592
Impôts et taxes	610	487	506
Salaires et traitements	5 838	5 274	3 841
Charges sociales	3 611	3 120	2 292
Dotations aux amortissements sur immobilisations	443	459	364
Dotations aux provisions sur immobilisations			
Dotations aux provisions sur actif circulant	193	133	107
Dotations aux provisions risques et charges	196		
Autres charges	95	211	104
<b>Charges d'exploitation</b>	<b>105 720</b>	<b>89 547</b>	<b>76 358</b>
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>3 987</b>	<b>3 512</b>	<b>2 693</b>
Bénéfice attribué ou perte transférée			
Perte supportée ou bénéfice transféré			
<b>Opérations en commun</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Total produits financiers	3 203	787	373
Total charges financières	311	291	91
<b>Résultat financier</b>	<b>2 892</b>	<b>496</b>	<b>281</b>
<b>Résultat courant avant impôt</b>	<b>6 879</b>	<b>4 008</b>	<b>2 974</b>
Total produits exceptionnels	346	86	134
Total charges exceptionnelles	993	1 179	823
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>(647)</b>	<b>(1 093)</b>	<b>(689)</b>
Participation des salariés	340	138	289
Impôt dus sur les bénéfices	1 292	713	852
<b>Total produits</b>	<b>113 255</b>	<b>93 932</b>	<b>79 557</b>
<b>Total charges</b>	<b>108 655</b>	<b>91 868</b>	<b>78 413</b>
<b>Bénéfice</b>	<b>4 600</b>	<b>2 064</b>	<b>1 144</b>

# COMPTES SOCIAUX

## RÉSULTAT DES CINQ DERNIERS EXERCICES

Nature des indications	1997	1998	1999	2000	2001
<b>I. Capital en fin d'exercice</b>					
Capital social	863 890,47 €	940 114,98 €	940 114,98 €	150 000 €	1 250 000 €
Nombre des actions ordinaires existantes	16 000 O	16 000 O	16 000 O	2 312 531	2 312 531
Nombre des actions à dividende prioritaire (sans droit de vote) existantes	4 000 P 2 667 P1	4 000 P 4 667 P1	4 000 P 4 667 P1		
Nombre maximal d'actions futures à créer :					
- Par conversion d'obligations	2 000,00 €				
- Par exercice de droits de souscription					
<b>II. Opérations et résultat de l'exercice</b>					
Chiffre d'affaires hors taxes	49 042 538,31 €	56 094 944,79 €	93 765 769,10 €	92 731 697 €	109 329 915,68 €
Résultat avant impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	1 533 822,19 €	1 815 982,75 €	2 599 538,38 €	3 611 575,15 €	6 976 110,63 €
Impôts sur les bénéficiaires	411 537,95 €	525 334,89 €	851 808,43 €	713 197,97 €	1 291 798,70 €
Participation des salariés due au titre de l'exercice	112 765,78 €	153 666,93 €	288 823,96 €	137 749,58 €	340 420,94 €
Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	479 980,55 €	743 442,33 €	1 144 024,84 €	2 064 020,51 €	4 600 126,69 €
Résultat distribué	17 531,64 P	308 357,71 €	2 022 694 €	1 086 890,30 €	1 248 766,74 €
<b>III. Résultat par action</b>					
	<b>7 623,40 P1</b>				
Résultat après impôts, participation des salariés mais avant dotations aux amortissements et provisions	44,54 €	46,09 €	59,14 €	1,19 €	2,31 €
Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	21,18 €	30,14 €	46,38 €	0,89 €	1,99 €
Dividende attribué à chaque action (a)	ACTIONS O : 0	12,50 €	12,50 €	0,47 €	0,54 €
	ACTIONS P : 4,38				
	ACTIONS P1 : 2,86				
<b>IV. Personnel</b>					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	180	192	224	246	270
Montant de la masse salariale de l'exercice	3 745 366,85 €	4 057 133,93 €	3 841 285,94 €	5 273 590,95 €	5 837 512,21 €
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, œuvres sociales, etc.)	2 271 929,26 €	2 440 217,88 €	2 291 551,28 €	3 119 633,21 €	3 610 400,07 €



# ANNEXES AUX COMPTES SOCIAUX

## AU 31 DÉCEMBRE 2001

La présente annexe se rapporte au bilan avant répartition clos au 31 décembre 2001.

L'exercice a une durée de 12 mois. Les notes et tableaux présentés ci-après font partie intégrante des comptes annuels. Cette annexe est établie en euros.

### 1. Faits caractéristiques de l'exercice

#### 1.1 Acquisition de la société MAISONS BERVAL

Le 1<sup>er</sup> mai 2001, la société MAISONS FRANCE CONFORT a fait l'acquisition de COFIGIM SA HOLDING, détentrice de la SA BERVAL.

Du groupe restructuré, il reste aujourd'hui une seule société "MAISONS BERVAL".

Notre Société détient 3 376 actions sur 3 381 que compose le capital.

Les chiffres clés en 2001 sont les suivants :

Capitaux propres	1 395 k€
Chiffre d'affaires	10 764 k€
Résultat net	767 k€

#### 1.2 Autres informations

A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2001, l'assurance dommage ouvrage est payée directement par le client. Cette modification a entraîné une réduction du poste assurance et du poste chiffre d'affaires de 1 058 k€.

Les comptes courants des filiales ont été reclassés à juste titre pour 2 562 k€ en emprunts et dettes financières diverses.

Contrairement à l'exercice précédent, les factures sous-traitants datées entre le 1<sup>er</sup> et le 8 janvier 2002 ont été rattachées aux réalisations de l'exercice 2001, entraînant un accroissement des travaux non facturés de 200 k€.

### 2. Principes, règles et méthodes comptables

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base : continuité de l'exploitation, indépendance des exercices, conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels. La méthode de base généralement retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Les principales méthodes sont les suivantes :

#### 2.1 Bilan actif

##### 2.1.1 Immobilisations incorporelles.

Les marques, procédés, droits et valeurs similaires sont enregistrés à leur coût d'acquisition. Les sommes dépensées au cours de l'exercice concernent les logiciels pour 39 k€. Les amortissements sont calculés suivant le mode linéaire sur une durée de 1 an.

## Fonds Commercial

Les fonds de commerce exploités sont les suivants :

- Benoit Construction, a été acquis en 1991 pour :	1,5 k€
- Marque JFR a été acquis en 1993 pour :	7,6 k€
- New Art a été acquis en 1993 pour :	18 k€
- Fonds de commerce et marque Balency ont été acquis en 1994 pour :	53 k€
- Fonds de commerce Demeures Jacques Jullien acquis en 1999 pour :	15 k€

## Droit au bail

Les droits aux bails ont été acquis pour l'exploitation des locaux commerciaux de :

- Caen	23 k€
- Orléans	35 k€
- Moisselles	11 k€

Les fonds commerciaux et droits aux bails sont enregistrés à leur coût d'acquisition. Une provision est éventuellement comptabilisée en fonction de leur valeur réelle.

### 2.1.2 Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles figurent au bilan pour les coûts d'acquisition.

Les principaux investissements réalisés au cours de l'exercice sont notamment représentés par :

Nature des immobilisations	Montants en k€ Investissements directs	Crédit-bail
Terrains	66	
Constructions	432	
Matériels et outillages	40	
Installations générales	26	
Matériel de transport	33	
Matériel de bureau et informatique	284	

### 2.1.3 Immobilisations corporelles - Amortissements pour dépréciation

Les amortissements sont calculés suivant le mode linéaire sur la durée de vie estimée des immobilisations.

Types d'immobilisations	Mode	Durée
Constructions	Linéaire	20 à 33 ans
Matériels et outillages	Linéaire	5 à 8 ans
Installations générales	Linéaire	5 ans
Matériel de transport	Linéaire	5 à 8 ans
Matériel de bureau	Linéaire	3 à 5 ans
Mobilier de bureau	Linéaire	5 à 10 ans

### 2.1.4 Liste des filiales et participations

La valeur brute de participations est constituée par le coût d'achat hors frais accessoires.

Lorsque la valeur estimée à la clôture d'un exercice est inférieure à la valeur brute, une provision pour dépréciation est constituée du montant de la différence.

## Tableau des filiales et participations en k€

Renseignements détaillés sur chaque filiale et participation	Capital	Capitaux propres autres que capital	Quote-part du capital détenu %	Valeur comptable des titres détenus		Prêts et avances consentis par la société et non encore remboursés	Montant des cautions et avals donnés par la société	Chiffre d'affaires H.T. du dernier exercice	Résultat du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice
				Brute	Nette					
<b>Filiales (détenues à + de 50 %)</b>										
Sarl FC Promotion	60	251	99,36	38	38	-	-	5 359	21	156
Sarl FC PACARA	60	10	100,00	38	38	-	-	4 508	2	-
SnC Foncière MFC	15	19	99,00	15	15	1 806	-	4 826	0,5	-
S.A. Maisons de l'Avenir	600	1 863	99,87	3 659	3 659	-	-	24 238	1 233	1 066
S.A. OC Résidences	600	2 485	99,84	3 810	3 810	-	-	20 793	806	761
Maisons Berval	600	795	99,85	2 526	2 526	-	-	10 764	767	457
<b>Participations (détenues entre 10 et 50%)</b>										
Sarl Gephimo <sup>(1)</sup>	8	1,5	37,50	3	3	84		123	0	

(1) Les chiffres communiqués sont ceux du 31 décembre 2000.

### 2.1.5 Titres de participation

Achat de 5 sur 3 000 actions MAISONS Berval, soit 0,18 %

Achat de 2 999 sur 3 000 actions COGEFIM, soit 99,97 %

Après fusion des 2 entités, MAISONS FRANCE CONFORT détient 3 376 actions Berval sur 3 381.

### 2.1.6 Evaluation des stocks

Les stocks de matières premières et matériaux sont évalués au dernier prix d'achat connu.

### 2.1.7 Evaluation des en-cours

Les "en-cours" correspondent aux "en-cours" de production de l'atelier menuiserie valorisés au coût direct (matière première majorée de la main-d'œuvre directe).

### 2.1.8 Créances clients

L'exigibilité de toutes les créances de l'actif circulant est inférieure à un an.

Compte tenu de la nature des contrats et de leur homogénéité, de la connaissance suffisante du bénéfice prévisionnel, il a été procédé à l'enregistrement en chiffre d'affaires des travaux en fonction de leur degré d'avancement. Ce montant est constaté à l'actif du bilan au compte 417 "Créances sur travaux non encore facturables".

Les créances clients incluent la valorisation de l'avancement des travaux en cours de réalisation. 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.

La position des comptes au 31 décembre 2001 en k€ est la suivante :

Créances sur travaux non facturables	46 182
Avances et acomptes	(37 523)
Montant net	8 659

Les créances clients sont valorisées à leur valeur nominale. Une provision pour dépréciation est comptabilisée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

### 2.1.9 Valeurs mobilières de placement

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.

Actions propres	710
Sicav monétaires	3 111
<b>Total</b>	<b>3 821</b>

### 2.1.10 Actions propres

La Société détient pour assurer la régulation des cours 481 k€ d'actions propres.

Une provision pour dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire, calculée sur la base du dernier mois de cotation est inférieure au coût d'acquisition.

### 2.1.11 Contrat de liquidité

La Société a mis en place un contrat de liquidité avec le groupe CIC et EIFB en vue de favoriser la liquidité des transactions. La quote-part dans ce compte est de 60 % et représente un montant de 229 k€.

De la quote-part du résultat du fond au 31 décembre 2001 revenant à MAISONS FRANCE CONFORT, il ressort un bénéfice latent de 3 k€.

### 2.1.12 Charges constatées d'avance

Elles correspondent :

- aux frais commerciaux engagés lors de la vente d'une maison. Elles sont intégrées aux charges de l'entreprise à mesure de l'avancement des travaux.
- aux frais techniques de bureau d'étude, nécessaires à l'obtention des permis de construire qui sont intégrés aux charges selon une méthode identique à celle décrite ci-dessus.

L'activation de ces charges est justifiée par l'existence d'un carnet de commandes de maisons dont la réalisation s'échelonne au cours des deux exercices suivants et par la connaissance du degré d'avancement des chantiers selon le rapport déboursé engagé/déboursé alloué.

## 2.2 Bilan passif

### 2.2.1 Capital

Le capital est composé de 2 312 531 actions de 0,54 € de valeur nominale.

### 2.2.2 Accroissement et allègements de la dette future d'impôts (en k€)

L'impôt payé d'avance au titre des charges non déductibles l'année de leur comptabilisation se décompose comme suit :

Base

Organic	136	
Participation des salariés	340	
Taux d'imposition : 34,33 %		476
Allègement de la dette future d'impôts		163

### 2-2-3 Provisions pour risques et charges

La Société répond au règlement du CRC n°2000-06 relatif à la nouvelle définition des passifs.

### 2.2.3.1 Provision pour risques

Evolution des provisions pour risques :

	31 décembre 2000	Dotation	Reprise	31 décembre 2001
Service après-vente		196		196
Litige	408	35		443
Social	152		30	122

#### Service après-vente

Une provision au titre du service après-vente est calculée en fonction des dernières réceptions de la période soit 196 k€.

Cette somme était calculée sur les mêmes bases en 2000 mais elle était comptabilisée en fournisseurs et comptes rattachés.

#### Litiges

Une provision pour litiges est comptabilisée pour un montant de 443 k€. Elle est appréhendée chantier par chantier

#### Social

La provision a caractère social comptabilisée en franchise d'impôt au cours de l'exercice précédent pour un montant de 152 k€ a été reprise partiellement au cours de l'exercice pour 30 k€. Le solde 122 k€, représente une charge de personnel qui sera versée en janvier 2002.

### 2.2.3.2 Provision pour charges

Treizième mois

Evolution des provisions pour charges

	31 décembre 2000	Dotation	Reprise	31 décembre 2001
Prime treizième mois	82		2	80

Une provision pour treizième mois relative à l'année 1993 à payer aux salariés lors de leur départ a été comptabilisée pour un montant de 80 k€ . Celle ci fait l'objet de reprise à mesure des départs constatés.

### 2-2-4 Dettes financières (k€)

	Total	A + 1 an au plus	Entre 1 an et 5 ans	Plus de 5 ans
Emprunts et établissement de crédit	3 531	1 076	2 455	
Emprunts, dettes financières diverses	3 797	3 180	617	
Autres dettes	911	911		
<b>Total</b>	<b>8 239</b>	<b>5 167</b>	<b>3 072</b>	

L'intégralité des emprunts est souscrit à taux fixe.

### 3. Informations relatives au compte de résultat

#### 3.1 Ventilation du chiffre d'affaires

	Chiffre d'affaires (k€)
Production	106 150 k€
Prestation de services	3 179 k€

#### 3.2 Ventilation effectif moyen

Personnel salarié	
Ouvriers/Employés	243
Cadres	27
<b>Total</b>	<b>270</b>

#### 3.3 Rémunération des dirigeants

La rémunération et accessoires, versée aux administrateurs (en k€) s'élève à :

Salaires	274
Déplacements	68

#### 3.4 Résultat financier (en k€)

<b>Produits :</b>	
Produits de placements	254
Escomptes de règlement pour paiement comptant	509
Dividendes filiales	2 440
<b>Charges :</b>	
Intérêts sur emprunt	140
Intérêts sur participation	36
Rémunération des comptes intra	86
Agios bancaires	48

#### 3.5 Résultat exceptionnel ( en k€ )

<b>Produits :</b>	
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	153
Produits sur cessions immobilisations	162
Reprise provision pour litiges	30
<b>Charges :</b>	
Charges exceptionnelles sur marchés	537
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	121
Valeurs comptables des actifs cédés	52
Subvention filiale foncière résidence	247
Dotations exceptionnelles aux provisions	36

### 3.6 Ventilation impôt sur les bénéfices (k€)

	Résultat courant	Résultat exceptionnel et participation
Résultat avant impôt	6 879	(647)
Participation		(340)
Impôt de droit commun	(1 459)	167
Résultat après impôt	5 420	(820)

Méthode exposée :

Les corrections fiscales ont été reclassées selon leur nature en résultat courant et en résultat exceptionnel.

## 4. Engagements financiers

### 4.1 Intérêts courus sur emprunts

moins d'1 an :	27 k€
de 1 à 5 ans :	0 k€
plus de 5 ans :	-

### 4.2 Crédit-bail

	Montant (k€)
<b>Valeur origine</b>	<b>255</b>
Cumul exercices antérieurs	110
Dotation de l'exercice	64
<b>Total</b>	<b>174</b>
	<b>Montant (k€)</b>
<b>Redevances payées</b>	
Cumul exercices antérieurs	123
Exercice	73
<b>Total</b>	<b>196</b>
<b>Redevances restant à payer</b>	
A 1 an au plus	37
A plus d'1 an et 5 ans au plus	31
A plus de 5 ans	0
<b>Total</b>	<b>68</b>
<b>Valeur résiduelle</b>	
A 1 an au plus	1
A plus d'1 an et 5 ans au plus	6
<b>Total</b>	<b>7</b>
Montant pris en charge dans l'exercice	73

### **4.3 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 la S.A MAISONS FRANCE CONFORT s'élève à 2 435 k€.

L'impôt comptabilisé dans nos comptes s'élève à 1 292 k€.

### **4.4 Engagements pris en matière de retraite**

La Société a externalisé l'indemnité de départ en retraite au cours de l'exercice 2000.

## **5. Renseignements divers**

### **5.1 Identité des sociétés mères consolidant les comptes de la Société**

MAISONS FRANCE CONFORT

2, route d'Ancinnes

61000 Alençon



# RAPPORT GÉNÉRAL

## DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

### SUR LES COMPTES SOCIAUX (EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2001)

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2001, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société MAISONS FRANCE CONFORT S.A., tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- les vérifications spécifiques et les informations prévues par la loi.

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

#### 1. Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes professionnelles applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à examiner, par sondages, les éléments probants justifiant les données contenues dans ces comptes. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis et les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes et à apprécier leur présentation d'ensemble. Nous estimons que nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

Nous certifions que les comptes annuels, établis conformément aux règles et principes comptables applicables en France, sont réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la Société à la fin de cet exercice.

#### 2. Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes professionnelles applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Conseil d'Administration et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

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

Alençon, le 6 mai 2002

KPMG Audit  
Département de KPMG S.A.

Thierry Lefèvre  
Associé

Yves Gouhir  
Associé

SOCOGEC

Alain Muelle

# RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES (EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2001)

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de Commissaires aux Comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

## 1. Conventions autorisées au cours de l'exercice

En application de l'article L. 225-40 du Code de Commerce nous avons été avisés des conventions qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre conseil d'administration.

Il ne nous appartient pas de rechercher l'existence éventuelle d'autres conventions mais de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles de celles dont nous avons été avisés, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé. Il vous appartient, selon les termes de l'article 92 du décret du 23 mars 1967, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

### Avec la société Foncière Résidence

Administrateur concerné :

Monsieur Patrick Vandromme, gérant de la société Foncière Résidence au cours du premier semestre 2001.

Nature et objet :

Subvention

Modalités :

Votre société a accordé à la société Foncière Résidence, sa filiale, une subvention d'équilibre de 247 000 euros. Cette subvention est assortie d'une clause dite de retour à meilleure fortune.

## 2. Convention approuvée au cours d'un exercice antérieur dont l'exécution s'est poursuivie durant l'exercice

Par ailleurs, en application du décret du 23 mars 1967, nous avons été informés que l'exécution de la convention suivante, approuvée au cours d'un exercice antérieur, s'est poursuivie au cours du dernier exercice.

Nature et objet

Rente viagère en contrepartie d'une acquisition immobilière antérieure.

Modalités

Votre société a versé au cours de l'exercice, à Madame Duc, administrateur, une rente viagère de 9 909 €.

Nous avons effectué nos travaux selon les normes professionnelles applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Alençon, le 6 mai 2002

KPMG Audit

Département de KPMG S.A.

Thierry Lefèvre  
Associé

Yves Gouhir  
Directeur associé

SOCOGEC

Alain Muelle

# RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

## SUR L'ORDRE DU JOUR EN MATIÈRE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE À CARACTÈRE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 28 MAI 2002

Chers Actionnaires,

- Nous vous avons réunis en Assemblée Générale conformément à la loi et aux dispositions de nos statuts, à l'effet notamment de vous demander de statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2001.
- Les convocations à la présente Assemblée ont été régulièrement effectuées et les documents prévus par la réglementation en vigueur vous ont été adressés ou ont été tenus à votre disposition dans les délais impartis. Ces documents ont été transmis au comité d'entreprise.

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

- Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2001 ont été établis suivant les mêmes modes de présentation et les mêmes méthodes d'évaluation que l'exercice précédent, sous réserve toutefois des provisions pour annulation de commandes destinées à couvrir les charges activées pour des commandes annulées qui étaient antérieurement comptabilisées en résultat exceptionnel et qui, compte tenu du caractère récurrent de ces charges sont désormais comptabilisées en exploitation.

### 1. L'activité

#### 1.1 L'activité de l'ensemble du Groupe au cours de l'exercice écoulé

##### 1.1.1 Le Groupe dont nous vous décrivons l'activité intègre les sociétés :

MAISONS FRANCE CONFORT

MAISONS DE L'AVENIR

OC RESIDENCES

MAISONS BERVAL

FC PROMOTION

FC PACARA

FONCIERES RESIDENCES

M.A. COMMERCIALISATION

##### 1.1.2 Éléments significatifs ressortant des comptes

Les comptes consolidés de notre Groupe font apparaître un chiffre d'affaires de 165 605 k€ en progression de 31 % et un résultat de 4 126 k€ contre 3 579 k€ pour l'exercice précédent après amortissement des écarts d'acquisition.

Les charges d'exploitation s'élèvent à 160 148 k€, en hausse de 32,2 %.

Le résultat financier est bénéficiaire de 705 k€, en progression de 24,7 %.

Nous vous demanderons d'approuver ces comptes.

##### 1.1.3 Commentaires sur l'activité globale du Groupe au cours de l'exercice écoulé

###### Les faits marquants

Le Groupe a poursuivi au premier semestre 2001 sa politique de croissance externe avec l'acquisition, en mai dernier, de la société MAISONS BERVAL.

L'enseigne est présente depuis 1932 sur la marché de la construction milieu, haut de gamme et réalise une production d'environ 70 maisons pour un chiffre d'affaires d'environ 9 millions d'euros.

Cette intégration renforce l'offre produits et les services du Groupe en Ile-de-France.

Au cours de cet exercice, MAISONS FRANCE CONFORT est devenu le deuxième constructeur national.

Les ventes enregistrées sur l'exercice sont extrêmement satisfaisantes. Elles s'élèvent, pour l'ensemble du groupe au 31 décembre, à 3 098 ventes, soit + 7,42 %, représentant un montant hors taxes de plus de 220 millions d'euros, soit une progression en volume de 15,30 %.

### **Les progrès réalisés et les difficultés rencontrées**

Nous avons connu, pendant cet exercice 2001, une conjoncture extrêmement perturbée, due paradoxalement à une excellente tenue du marché du bâtiment en général et du logement en particulier, ainsi qu'aux effets de la relance des travaux d'entretien pour les particuliers, compte tenu de l'abaissement de la TVA au taux de 5,5 %.

Cet afflux d'activité, qui a fait suite aux effets de la tempête de décembre 1999, a entraîné une grave pénurie de main-d'œuvre et de non disponibilité des entreprises.

Il s'en est suivi un allongement général des délais de construction et une moins bonne maîtrise des coûts de chantier.

Notre grande expérience, notre réactivité (nous avons augmenté nos tarifs de 8 % depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2001) et la qualité de nos équipes, ont permis de passer cet exercice dans de bonnes conditions, prouvant ainsi notre capacité à traverser sans encombre les aléas de la conjoncture.

### **Activité en matière de recherche et de développement**

Aucune des sociétés du Groupe n'a d'activité en la matière.

### **Événements importants depuis la clôture**

Aucun événement de particulière importance ne mérite d'être signalé.

### **Evolution prévisible et perspectives d'avenir**

Compte tenu des ventes enregistrées en 2001 et de nos travaux en cours au 31 décembre 2001, nous comptons, à périmètre constant, atteindre une production pour 2002 d'environ 185 millions d'euros.

Nos augmentations de tarifs appliquées en 2001 et la sérénité retrouvée sur les chantiers après le début de l'année 2002, nous laissent espérer une amélioration de nos marges.

En fonction des opportunités qui pourraient se présenter, nous comptons continuer le maillage national par une ou deux croissances externes au cours de cet exercice et renforcer encore notre présence dans nos secteurs d'implantation, par l'ouverture de nouveaux points de vente.

## **2. Activité de nos filiales**

La société MAISONS DE L'AVENIR, dont nous possédons 99,87 % du capital, a réalisé un chiffre d'affaires de 24 237 k€, en hausse de 22,4 %.

Le résultat se solde par un bénéfice de 1 232 k€, en hausse de 9,6 %.

La société OC RESIDENCES, dont nous possédons 99,84 % du capital, a réalisé un chiffre d'affaires de 20 792 k€, en baisse de 11,20 %.

Le résultat se solde par un bénéfice de 806,2 k€.

La société FC PROMOTION, dont nous possédons 99,36 % du capital, a réalisé un chiffre d'affaires de 5 358 k€, en hausse de 3,6 %.

Le résultat se solde par un bénéfice de 21 k€.

La société FC PACARA, dont nous possédons 100 % du capital, a réalisé un chiffre d'affaires de 4 508 k€, en hausse de 7 %.

Le résultat se solde par un bénéfice de 1,8 k€.

La société en nom collectif FONCIERE RESIDENCES, dont nous possédons 99,99 % du capital, a réalisé un chiffre

d'affaires de 4 826 k€, en hausse de 34,2 %.

Le résultat est un bénéfice de 0,55 k€.

La société M.A. COMMERCIALISATION, dont nous possédons par MAISONS DE L'AVENIR interposée 99,99 % du capital, a réalisé un chiffre d'affaires de 2 992 k€.

Le résultat est un bénéfice de 13 k€.

### **Prises de participation et de contrôle**

Nous vous précisons enfin, qu'au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2001, nous avons pris une participation de 99,90 % dans la Société COFIGIM qui contrôlait la société MAISONS BERVAL. Ces deux sociétés ont fusionné le 31 décembre 2001 et nous possédons désormais 99,85 % du capital de la société MAISONS BERVAL.

Cette société a réalisé une production de 8 288 k€, en hausse de 13,4 %.

Le bénéfice de l'exercice ressort à 766,6 k€ après incidence du changement de méthodes sur l'exercice de consolidation (la méthode de l'achèvement a été remplacée par la méthode de l'avancement ; ce changement ayant une incidence positive sur le résultat de 295 k€).

### **Informations diverses concernant l'activité de Groupe**

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

La Société n'ayant pas d'engagements ni d'activités internationaux, n'a pas de risque de change à prendre en compte. Ses engagements financiers sont faibles et contractés à taux fixe, de sorte que le risque de taux est inexistant. Le cours de bourse a été stable et la Société possède à ce jour 34 563 actions propres dans le cadre du contrat de liquidité signé avec CIC Sécurities, de sorte que le risque est faible.

## **2. L'activité propre de la société Maisons France Confort**

Quant à elle, la société MAISONS FRANCE CONFORT, dont nous vous demandons d'approuver les comptes sociaux, a réalisé un chiffre d'affaires de 109 330 K€, en progression de 17,8 % et un résultat de 4 600 K€ contre 2 064 K€ pour l'exercice précédent.

Le résultat d'exploitation ressort à 3 987 K€ en hausse de 13,5 %.

Nous vous demanderons d'approuver ces comptes sociaux.

Les ventes enregistrées par MAISONS FRANCE CONFORT en 2001 ont été de 2 166 contre 1 966 en 2000, soit 10,17 % de plus pour un montant de 161 500 K€, soit près de 20 % de progression.

Le Conseil d'Administration



# AUTRES INFORMATIONS

## Réglementation Professionnelle

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

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

Le schéma est le suivant : le client qui est en l'occurrence maître d'ouvrage non professionnel est propriétaire du terrain sur lequel il confie au constructeur la construction de sa maison individuelle.

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

MAISONS FRANCE CONFORT peut intervenir également en tant que vendeur et non plus constructeur lorsqu'il achète des terrains, construit et vend terrains et maisons en l'état futur d'achèvement.

C'est ce qui est appelé couramment opération de promotion en secteur groupé où le vendeur a la maîtrise d'un programme qu'il commercialise.

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

MAISONS FRANCE CONFORT est tenu de respecter la réglementation applicable en matière d'urbanisme prescrite par les plans d'urbanisme locaux élaborés par les communes (plan d'occupation des sols, 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 de produits immobiliers, MAISONS FRANCE CONFORT est soumis au droit commun de la vente, à la réglementation sur le contrat de construction et à la réglementation issue du droit de la consommation. Ainsi, la loi du 31 décembre 1989 (loi Neiertz) accorde aux acquéreurs non professionnels une faculté de rétractation d'une durée de sept jours à compter de la réception du contrat définitif, ou du contrat définitif 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).

En tant que constructeur, MAISONS FRANCE CONFORT est également tenu des dispositions de la loi Neiertz faisant bénéficier chaque client d'une faculté de rétractation.

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 échancier-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.

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

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

Ce dispositif de garantie est complété par une assurance de dommage obligatoire instituée par la loi n°78-12 du 4 janvier 1978, l'assurance dite de "dommages-ouvrage". Le maître d'ouvrage ou le constructeur pour le compte de celui-ci, doit souscrire cette assurance avant l'ouverture du chantier.

Elle garantit, en dehors de toute recherche de responsabilité, le paiement des travaux de réparation des dommages relevant de la garantie décennale que doivent souscrire les professionnels.

Cette assurance de préfinancement permet donc au maître d'ouvrage d'être indemnisé très rapidement.

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

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

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

Les pouvoirs publics interviennent de longue date pour soutenir l'accès à la propriété.

Cette action se traduit au travers de deux formes : la mise en place d'un secteur aidé et d'un système de financements administrés, qui complètent le secteur libre. En outre, la construction de logement bénéficie d'un dispositif remanié en 1998, dit "amortissement Besson".



## Les aides

### Les aides à la pierre

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

Depuis le 1<sup>er</sup> octobre 1995, les prêts aidés par l'Etat connus sous le nom de prêts PAP ont été remplacés par un nouveau système très avantageux de prêts consentis avec un taux d'intérêt de 0 % et dont le remboursement très étalé dans le temps peut bénéficier, dans certains cas, d'un différé qui peut aller jusqu'à 15 ans et 6 mois.

Contrairement aux PAP, ils peuvent être distribués par l'ensemble des prêteurs et portent l'appellation de "prêt à 0 %".

En 2001, 102 000 prêts à 0 % ont été octroyés.

Ces prêts dynamisent depuis plusieurs années le secteur de la maison individuelle.

### Les aides à la personne

Elles ne sont disponibles qu'après acquisition du logement. Les ménages perçoivent une aide pour alléger le poids du loyer ou pour faciliter le remboursement du crédit.

Le système est conçu pour accompagner les jeunes ménages (principalement) pendant les années où leurs ressources sont en théorie plus faibles et où la cellule familiale s'agrandit.

Les aides à la personne sont financées par les régimes sociaux, le budget de l'Etat et une contribution des entreprises.

### Les financements administrés

En plus des aides qu'il accorde, l'Etat intervient aussi en réglementant une partie du marché, créant de ce fait une voie intermédiaire entre le secteur libre et le secteur aidé.

Un des principaux objectifs des pouvoirs publics est de laisser les banques financer le logement français.

C'est dans cette optique que s'est développée, à partir de 1965, l'épargne logement qui a eu pour but d'orienter l'épargne des ménages vers l'acquisition de leur résidence principale.

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

Dans l'éventualité où le recours à des prêts aidés n'est pas envisageable, il reste les prêts immobiliers classiques, dits du secteur libre.

Remboursables chaque mois, ces prêts s'étalent sur une période de 2 à 20 ans, voire 30 ans pour les jeunes primo accédants. Dans le cas d'une construction, l'emprunteur peut généralement bénéficier d'un différé de remboursement du capital pendant une certaine période.

### Le dispositif "Besson"

Le dispositif fiscal en faveur de la construction de logements (dit "amortissement Besson") instauré par la loi n°98-1266 du 30 décembre 1998 a institué un statut de bailleur conventionné qui s'est substitué à compter du 1<sup>er</sup> janvier 1999 au régime de l'amortissement Périssol avec lequel il a cohabité jusqu'au 31 août 1999. Ce statut (qui présente un caractère permanent) concerne non seulement les propriétaires de logements neufs qui bénéficient d'un régime d'amortissement accéléré, mais aussi les propriétaires de logements anciens auxquels est accordée une déduction forfaitaire majorée sur les revenus fonciers.

Dans le cadre de ce dispositif, qui n'est pas borné dans le temps, les propriétaires de logements neufs acquis à partir du 1<sup>er</sup> janvier 1999 peuvent bénéficier d'un amortissement sur 9 ans d'un montant de 50 % de la valeur d'acquisition, l'imputation des déficits fonciers sur le revenu global étant toutefois limitée à 10 670 € par an. Le taux de déduction appliqué sur l'investissement est fixé à 8 % pour les 5 premières années et à 2,5 % pour les quatre années suivantes. Le logement doit être loué pour une période de neuf ans et doit servir d'habitation principale au locataire.

Ce régime dérogatoire peut bénéficier aux logements d'habitation sous réserve du respect des conditions suivantes :

- le logement doit répondre à des normes d'habitabilité fixées par décret ;
- les conditions tenant à l'usage d'habitation principale sont identiques à celles relatives au dispositif Périssol ;
- le locataire ne doit pas faire partie du même foyer fiscal, ou être ascendant ou descendant du bailleur ;
- les ressources du foyer locataire ne doivent pas excéder les plafonds fixés par décret révisés chaque année (par exemple pour un couple marié avec deux enfants habitant en Ile-de-France, le plafond est fixé pour 2002 à 44 910 € de revenu imposable et à 35 299 € dans les autres régions) ;
- le loyer ne doit pas excéder les plafonds fixés par décret révisés chaque année (soit, pour 2002, 12,50 € par m<sup>2</sup> pour Paris et les communes limitrophes, 11 € pour les autres communes de l'agglomération parisienne, 8,5 € pour les communes de plus de 100 000 habitants, et 8 € pour les autres communes).

L'impact de ces mesures fiscales a été particulièrement important pour les secteurs collectif et individuel groupé qui ont profité de ces mesures et plus spécialement à la fin du dispositif Périssol où de nombreux dossiers ont été déposés.

Le secteur de l'individuel diffus, (celui de MAISONS FRANCE CONFORT), n'a été que très peu concerné jusqu'à présent par ce marché.

Toutefois, la maison individuelle locative neuve est un marché appelé à se développer dans les prochaines années et MAISONS FRANCE CONFORT entend développer cette niche de marché en proposant, dès 2002, un catalogue Maison Locative sur la région Midi-Pyrénées.

- Contrairement aux appartements (surtout les studios et les F2), il y a un important déficit d'offre par rapport à la demande potentielle des maisons en location (70 % des ménages français préfèrent l'habitat individuel. Mais l'offre en locatif neuf est à 80 % formée de logements collectifs).

- Et il y a une ouverture de l'intérêt pour ce type d'investissement. Les rendements des autres types d'épargne diminuent alors que "l'amortissement Besson" améliore considérablement celui de l'investissement locatif dans le neuf.

A côté du marché des accédants à la propriété, ce marché de l'investissement locatif est donc pour les prochaines années une opportunité à saisir par les constructeurs de maisons individuelles.

## **Facteur de risques**

### **Risques liés aux conditions macroéconomiques**

#### **Cyclicité de l'activité**

Le monde de la construction est en général soumis à un mouvement saisonnier de production basse pendant la période d'hiver (janvier/février) dû aux intempéries, ainsi que pendant la période d'été (congés du mois d'août).

Bien qu'elle soit moins sensible que les activités de construction d'immeubles collectifs qui subissent les risques de stock de produits finis, et de promotion en secteur groupé, qui au minimum subissent le portage du terrain, la construction de maisons individuelles rencontre des fluctuations annuelles corrélées principalement à l'évolution du pouvoir d'achat et de la confiance des ménages, aux anticipations que ces derniers font sur l'emploi ainsi qu'à l'évolution des taux d'intérêt.

Toutefois, plusieurs éléments amortisseurs limitent l'amplitude des variations, notamment l'allongement de la durée des crédits, les aides de l'Etat qui ont tendance à se pérenniser.

En outre, le carnet de commandes est un clignotant très important qui, compte tenu de la durée d'exécution d'un contrat (en moyenne 17 mois) donne une bonne visibilité sur l'évolution de la conjoncture.

MAISONS FRANCE CONFORT est organisé (commercialisation par des agents indépendants, sous-traitance de plus de 2/3 des prestations, réserves foncières) pour passer sans encombre les périodes de basse conjoncture.

Elle aurait par ailleurs, dans le cadre d'une baisse du marché, de nombreuses possibilités de reprise de carnets de commandes ou de chantiers en cours de constructeurs défaillants.

Outre les moyens financiers qu'elle possède, MAISONS FRANCE CONFORT a une bonne expérience dans ce domaine (reprise en 1993 et 1994 de MAISONS JFR, MAISONS BENOIST CONSTRUCTION et MAISONS NEW ART).

### **Risque de concurrence**

L'activité de construction de maisons individuelles est très fortement concurrentielle car les coûts techniques d'entrée sont faibles. 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 (MI SA) régionaux et locaux.

Toutefois, les constructeurs développant une marque nationale, 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 1997.

### **Risques réglementaires**

Dans la conduite de son activité, MAISONS FRANCE CONFORT est tenu de respecter de nombreuses réglementations qui ont tendance à se complexifier. 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 ceux des petits opérateurs indépendants.

De même, la modification de la réglementation fiscale, et plus particulièrement la suppression de certains avantages fiscaux, peut avoir une influence importante sur le marché de l'immobilier et par conséquent influencer sur la situation financière des opérateurs.

Toutefois, MAISONS FRANCE CONFORT n'est actuellement que peu impliqué par ce type de mesures qui concerne essentiellement le locatif.

En outre, le risque de hausse des taux à long terme, ou du contingentement du prêt à taux zéro, qui diminuerait le nombre potentiel d'acquéreur serait amoindri par, d'une part, l'allongement récent des durées de remboursement qui peuvent s'étaler sur 25 et 30 ans (réduisant d'autant les mensualités) et, d'autre part, par les prêts à taux variables qui deviennent plus attractifs lorsque le niveau des taux fixes est plus élevé.

### **Risques techniques**

MAISONS FRANCE CONFORT procède généralement par l'intermédiaire de son bureau d'étude, à une étude sur la qualité du terrain afin de déterminer les risques liés à la nature du sol. Néanmoins, le Groupe peut rencontrer des problèmes liés à la qualité des sols pendant ou après les travaux, qui peuvent entraîner des coûts supplémentaires.

Ce risque est marginal pour MAISONS FRANCE CONFORT et est par ailleurs couvert par l'assurance responsabilité civile dans le cadre des erreurs d'implantation ou de conception. Seule la franchise reste à la charge de l'entreprise.

Ces risques sont provisionnés chaque année selon le nombre de sinistres en cours.

Pour toutes les opérations en VEFA, une étude des sols par cabinet spécialisé est systématiquement réalisée avec étude des fondations spéciales si nécessaire, éliminant ainsi toute responsabilité directe du Groupe.

### **Risques pollution**

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

Risques liés aux fournisseurs et aux sous-traitants

L'activité de MAISONS FRANCE CONFORT repose sur une multitude de sous-traitants et de fournisseurs, dont aucun n'est exclusif. Toutefois, la taille significative de MAISONS FRANCE CONFORT abrite relativement bien la Société contre les risques de pénurie de main-d'œuvre en haute conjoncture.

### **Risques clients**

Les clients de MAISONS FRANCE CONFORT sont essentiellement des particuliers dont la mise en place du financement de leur construction doit obligatoirement être confirmée (accord de prêt et signature de ce dernier chez notaire) préalablement à toute ouverture de chantier.

Aucune construction n'est commencée sans que soit apportée la preuve d'un financement à 100 % (y compris la partie apport personnel qui doit être attestée par une banque).

De ce fait, et également du fait que tous les règlements sont effectués par chèque ou virement, le risque d'impayé n'existe pratiquement pas.

Les provisions annuelles pour clients douteux sont de l'ordre de 200 k€/an soit 0,20 % environ du chiffre d'affaires.

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

L'activité de MAISONS FRANCE CONFORT repose sur une multitude de sous-traitants et de fournisseurs dont aucun n'est exclusif.

### **Risques de taux**

La société n'ayant pas d'engagement ni d'activité international n'a pas de risque de change à prendre en compte. Les engagements financiers sont faibles et contractés à taux fixe, de sorte que le risque de taux est inexistant.

### **Autres risques**

#### **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. On ne peut exclure dans le cadre d'opérations de lotissement que ce risque puisse également exister.

#### **Risques liés au 35 heures**

Un accord d'entreprise a été signé fin 2001. Les comptes prévisionnels 2002 ont intégré les conséquences de la diminution du temps de travail dans le Groupe.

### **Assurances souscrites par le groupe MFC**

Au 31 décembre 2001, les assurances souscrites par le Groupe sont les suivantes :

- Garantie de remboursement d'acomptes,
- Garantie de livraison,
- Assurance dommages ouvrages,
- Tous risques chantiers,
- Assurance responsabilité décennale,
- Assurance responsabilité civile,
- Flotte automobile,
- Assurance marchandises transportées,
- Tous risques informatiques,
- Responsabilité des dirigeants.

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.

### **Litiges et faits exceptionnels**

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

### **Propriété intellectuelle**

MAISONS FRANCE CONFORT est propriétaire de ses marques et il n'existe pas de dépendance à cet égard.

### **Dénomination sociale (article 2 des statuts)**

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

### **Siège social**

2, route d'Ancinnes - 61000 Alençon

### **Forme juridique**

Société Anonyme de droit français à Conseil d'Administration régie par le Code de commerce.

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

### **Nationalité**

Française

### **Date de constitution et durée de la Société**

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

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

### **Objet social (article 3 des statuts)**

La Société a pour objet :

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

### **Registre du commerce et des sociétés**

RCS Alençon B 095 720 314

### **Code NAF**

452 A

### **Lieu où peuvent être consultés les documents et renseignements relatifs à la Société**

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

### **Exercice social (article 17 des statuts)**

L'exercice social commence le 1<sup>er</sup> janvier et finit le 31 décembre.

### **Franchissement de seuils**

A l'exception des seuils légaux définis par l'article L233.7 du Code de commerce, la Société n'a pas prévu de seuils statutaires à déclarer.

### **Répartition statutaire des bénéfices (article 18 des statuts)**

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

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

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

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

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

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

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

### **Titres au porteur identifiables (article 9 des statuts)**

La Société est en droit de demander à la SICOVAM à tout moment, conformément aux articles L228.2 et 228.3 du Code de commerce, contre rémunération à sa charge, le nom, ou s'il s'agit d'une personne morale, la dénomination, la nationalité et l'adresse du détenteur de titres conférant immédiatement ou à terme le droit de vote dans ses propres assemblées d'actionnaires, ainsi que la quantité de titres détenue par chacun d'eux et, le cas échéant, les restrictions dont les titres peuvent être frappés.

### **Assemblées générales**

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

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

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

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

Les votes s'expriment soit à main levée soit par appel nominal. Il ne peut être procédé à un scrutin secret dont l'assemblée fixera les modalités qu'à la demande de membres représentant, par eux-mêmes ou comme mandataires, la majorité requise pour le vote de la résolution en cause.

Chaque membre de l'assemblée a droit à autant de voix qu'il possède ou représente d'actions sans limitation, sous réserve des dispositions légales ou statutaires pouvant restreindre l'exercice de ce droit.

Un droit de vote double est toutefois accordé aux titulaires d'actions nominatives entièrement libérées lorsque ces actions sont inscrites depuis quatre ans au moins au nom d'un même actionnaire. Il est également conféré dès leur émission, aux actions nominatives attribuées gratuitement à un actionnaire à raison d'actions anciennes pour lesquelles ce dernier bénéficiait déjà de ce droit.

Le droit de vote double cesse de plein droit pour toutes actions ayant fait l'objet d'une conversion au porteur ou d'un transfert de propriété sous réserve des exceptions prévues par la loi.

Chaque fois qu'il est nécessaire de posséder un certain nombre d'actions pour exercer un droit, il appartient aux propriétaires qui ne possèdent pas ce nombre de faire leur affaire du groupement requis.

### **Droits de vote double**

Tout actionnaire a autant de voix qu'il possède d'actions ou en représente, sans aucune limitation que celles prévues par la loi.

Toutefois, un droit de vote double (instauré par l'Assemblée Générale Mixte du 21 avril 2000) est attribué avec effet rétroactif à toutes les actions entièrement libérées pour lesquelles il est justifié d'une inscription nominative depuis quatre ans au moins, au nom du même actionnaire.

En cas d'augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes d'émission, ce droit de vote double bénéficiera, dès leur émission, aux actions nouvelles attribuées gratuitement à un actionnaire à raison d'actions anciennes pour lesquelles il bénéficie déjà de ce droit.

## Capital social

Le capital de la Société s'élève à 1 250 000 € divisé en 2 312 531 actions ordinaires entièrement libérées. Le nombre total de droits de vote est de 3 734 081 sauf autodétention.

## Droits potentiels sur le capital

Il n'existe pas de droits potentiels sur le capital.

## Capital autorisé non émis

### Autorisations d'émettre

L'Assemblée Générale Mixte du 21 avril 2000 a autorisé le Conseil d'Administration, avec faculté de délégation au président, à procéder pendant une période de 26 mois, à l'émission, en France ou sur les marchés étrangers, soit en francs français, soit en euros, ou de sa contre-valeur en autres monnaies ou unités monétaires de valeurs mobilières donnant accès, immédiat ou à terme, au capital de la Société.

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

### Options de souscription

Néant.

## Autres titres donnant accès au capital

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

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

Date	Nature de l'opération	Augmentation du capital	Prime d'émission et d'apport	Nombre de titres émis	Montant cumulé du capital social	Nombre d'actions
27 novembre 1978	Transformation de la Société (nominal 250 F)	-	-	-	900 000 F	3 600
8 avril 1981	Incorporation (nominal 250 F)	600 000 F	-	2 400	1 500 000 F	6 000
8 avril 1981	Augmentation de capital en numéraire (nominal 250 F)	1 000 000 F	-	4 000	2 500 000 F	10 000
7 novembre 1994	Incorporation (nominal 250 F)	2 500 000 F	-	10 000	5 000 000 F	20 000
7 novembre 1994	Augmentation de capital en numéraire (nominal 250 F)	666 750 F	333 375 F	2 667	5 666 750 F	22 667
7 décembre 1998	Conversion d'OC*	500 000 F	500 000 F	2 000	6 166 750 F	24 667
21 avril 2000	Augmentation de capital par prélèvement sur la prime d'émission	392 820 F	-	-	6 559 570 F	24 667
21 avril 2000	Conversion euros (suppression de la référence à la valeur nominale)	-	-	-	1 000 000 €	1 850 025
21 avril 2000	Augmentation de capital (introduction)	250 000 €	7 381 349 €	462 506	1 250 000 €	2 312 531

\* 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 PROUT Gestion.



## Répartition du capital et des droits de vote au 31 mars 2002

La répartition du capital de la société MAISONS FRANCE CONFORT, à la date du 31 mars 2002, et à la connaissance de la Société, est la suivante :

Actionnaires	Actions		Vote	
	Nombre	%	Nombre	%
MFC PROUT GESTION***	1 221 000	52,80	2 278 200	61,61
Patrick VANDROMME	37 168	1,60	37 318	1,01
Pascal VANDROMME	[88 350 (NP)]*	[3,82 (NP)]		[4,78 (NP)]
Aline VANDROMME	[88 350 (NP)]*	[3,82 (NP)]		[4,78 (NP)]
Jean VANDROMME	176 700 (US)**	7,64 (US)	353 400	9,56 (US)
BTP CAPITAL INVESTISSEMENT****	183 000	7,92	366 000	9,90
Groupe CIC	230 563	9,97	230 563	6,25
Public divers	427 581	18,49	432 081	11,67
Autodétention	36 519	1,58	0	0
<b>Total</b>	<b>2 312 531</b>	<b>100</b>	<b>3 697 562</b>	<b>100</b>

\* NP = nue propriété.

\*\* US = usufruit.

\*\*\* MFC PROUT GESTION = holding de gestion de la famille VANDROMME.

\*\*\*\* BTP CAPITAL INVESTISSEMENT = société de capital risque (Groupe Crédit Coopératif).

A la connaissance de la Société, aucun actionnaire, autre que ceux mentionnés dans le tableau ci-dessus, ne détient plus de 5 % du capital ou des droits de vote et il n'existe pas de pacte d'actionnaires.

Au cours de l'année, les déclarations de franchissements de seuils suivantes ont été faites : Néant.

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

- Pacte d'actionnaires : Néant.

- Titre de capital potentiel : Néant.

	% actions	% droits de vote
Organes d'administration	1,6	1,0
Salariés de l'entreprise	inférieur à 1 %	inférieur à 1 %

Nombre approximatif d'actionnaires : 2 500.

Les droits de vote double représentent 76,80 % des droits de vote.

## Evolution de l'actionnariat en pourcentage sur 3 ans

Actionnaires	1999		2000 <sup>(4)</sup>		2001 <sup>(4)</sup>	
	Actions <sup>(2)</sup>	Droit de vote <sup>(3)</sup>	Actions	Droit de vote	Actions	Droit de vote
MFC PROUT GESTION	65,25	65,25	52,80	64,73	52,80	61,72
Patrick VANDROMME	0,008	0,008	1,60	1,06	1,60	1,01
Pascal VANDROMME	0	0	[3,82 (NP)] <sup>(5)</sup>	[2,51 (NP)] <sup>(5)</sup>	[3,82 (NP)] <sup>(5)</sup>	[4,79 (NP)] <sup>(5)</sup>
Aline VANDROMME	0	0	[3,82 (NP)] <sup>(5)</sup>	[2,51 (NP)] <sup>(5)</sup>	[3,82 (NP)] <sup>(5)</sup>	[4,79 (NP)] <sup>(5)</sup>
Jean VANDROMME	19,10	19,10	7,64 (US) <sup>(6)</sup>	5,02 (US) <sup>(6)</sup>	7,64 (US) <sup>(6)</sup>	9,58 (US) <sup>(6)</sup>
BTP CAPITAL INVESTISSEMENT	14,93	14,93	7,91	10,40	7,91	9,91
Public (hors autodétention)	0	0	28,42 <sup>(7)</sup>	18,79	28,21 <sup>(7)</sup>	17,78
Petits porteurs	0,72	0,72	0	0	0	0
Autodétention	0	0	1,63	0	1,84	0
<b>Total</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

(2) 24 667 actions après conversion de 2 000 obligations convertibles.

(3) Il n'existe pas d'action à droit de vote double en 1998 et 1999.

(4) Situation au 31 décembre.

(5) Nue propriété.

(6) Usufruit.

(7) Petits porteurs inclus.

## Marché du titre

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

Cotation de 693 759 actions dont 462 506 actions nouvelles et 251 253 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.

Mois	Nombre de titres échangés <sup>(1)</sup>	Cours extrêmes		Capitaux échangés k€
		Plus hauts €	Plus bas €	
05/2000*	7 107	16,50	16,50	117,265
06/2000	18 861	16,50	13,50	286,490
07/2000	6 267	16,00	14,30	97,107
08/2000	8 641	14,80	13,30	117,204
09/2000	2 869	14,80	13,25	40,275
10/2000	9 234	16,10	13,30	130,308
11/2000	10 113	16,00	13,35	140,159
12/2000	9 457	15,20	11,60	126,767
01/2001	2 753	16,60	14,25	40,998
02/2001	9 548	16,00	13,00	147,841
03/2001	10 430	16,50	14,99	165,700
04/2001	7 516	15,20	14,25	111,876
05/2001	13 607	17,41	14,00	264,647
06/2001	33 175	17,00	15,01	518,736
07/2001	9 641	16,00	15,50	150,293
08/2001	6 793	16,00	14,50	104,643
09/2001	8 522	15,75	10,89	120,569
10/2001	34 352	16,20	10,80	428,333
11/2001	23 312	14,97	13,80	334,651
12/2001	14 037	15,00	13,60	199,935
01/2002	14 298	14,98	12,52	192,819
02/2002	38 206	14,58	13,01	531,438
03/2002	30 513	16,00	14,00	462,135
04/2002	50 217	18,50	15,00	837 967

Source : fininfo.

(\*) A partir du 30 mai 2000.

(1) Les titres échangés correspondent aux achats et ventes du mois.

## Dividendes sur 5 ans

Exercice clos le	Montant net total distribué (en €)	Dividende net			Dividende			Avoir Fiscal	
		Actions O	Actions P <sup>(1)</sup>	Actions P1 <sup>(2)</sup>	Actions O	Actions P	Actions P1	Actions O	Actions P
31 décembre 2001	1 248 766,74 <sup>(6)</sup>	0,54	-	-	0,27	-	-	-	-
31 décembre 2000	1 086 889,58 <sup>(3)</sup>	0,47 (4)	-	-	0,23	-	-	-	-
31 décembre 1999	308 357,71 <sup>(5)</sup>	12,50	12,50	12,50	6,25	6,25	6,25	6,25	6,25
31 décembre 1998	308 357,71 <sup>(5)</sup>	12,50	12,50	12,50	6,25	6,25	6,25	6,25	6,25
31 décembre 1997	25 155,04 <sup>(5)</sup>	7,58	7,58	7,58	3,80	3,80	3,80	3,80	3,80

(1) Action privilégiée P donnant droit à un dividende prioritaire de 115 % du capital libéré. Privilège supprimé lors de l'Introduction en Bourse.

(2) Action privilégiée P1 donnant droit à un dividende prioritaire de 2,85 € par action. Privilège supprimé lors de l'Introduction en Bourse.

(3) Dividende proposé à l'Assemblée Générale du 18 mai 2001.

(4) Le nombre d'actions qui était de 22 667 en 1996 et 1997, 24 667 en 1998 et 1999 a été porté à 2 312 531 par division des actions existantes au 21 avril 2000 et par suite de l'augmentation de capital réalisée à l'occasion de l'introduction sur le Second Marché. Le nominal est actuellement de 0,54 €.

(5) Actions de 38 11 euros de valeur nominale.

(6) Dividende proposé à l'Assemblée Générale du 28 mai 2002.

Conformément aux dispositions légales, les dividendes et acomptes sur dividendes sont prescrits dans un délai de cinq ans au profit de l'Etat.

# ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE

## **Conseil d'Administration**

### **Président**

Patrick VANDROMME

Renouvelé le 24 juin 1996 pour un mandat venant à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2001.

Autres fonctions dans le Groupe :

- Administrateur et Directeur Général de MAISONS DE L'AVENIR
- Administrateur et Directeur Général de OC RESIDENCES
- Administrateur et Directeur Général de MAISONS BERVAL
- Gérant de FC PROMOTION
- Gérant de FC PACARA
- Gérant de MFC PROUT GESTION

### **Administrateur directeur général**

Philippe VANDROMME

Nommé le 21 avril 2000 pour un mandat venant à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2005.

Autres fonctions dans le Groupe :

- Administrateur de MAISONS DE L'AVENIR
- Administrateur de OC RESIDENCES
- Administrateur de MAISONS BERVAL

### **Administrateurs**

Christian LOUIS-VICTOR

Nommé le 15 décembre 1995 pour un mandat venant à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2006.

(Président de la Compagnie Européenne de Garanties Immobilières)

(Président de l'Union Nationale des Constructeurs de Maisons Individuelles)

Gilberte DUC

Renouvelée le 24 juin 1996 pour un mandat venant à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2001.

Autres fonctions :

- Représentant permanent de MAISONS FRANCE CONFORT dans MAISONS DE L'AVENIR
- Représentant permanent de MAISONS FRANCE CONFORT dans OC RESIDENCES
- Représentant permanent de MAISONS FRANCE CONFORT dans MAISONS BERVAL

Willi MUSSMANN

Nommé le 21 avril 2000 pour un mandat venant à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2005.

(Associé dans une société spécialisée dans le conseil et la direction d'entreprise)

## Comité de Direction

Patrick VANDROMME	Président Directeur Général
Philippe VANDROMME	Directeur Général ; Direction de la région Ile-de-France et Haute-Normandie
Michel MARTIN	Directeur Financier
Gérard MASNIERES	Directeur de la région PACA

## Fonctionnement du Conseil

### Réunions

Le Conseil d'Administration s'est réuni 4 fois au cours de l'année 2001.

### Dispositions particulières

Aucune disposition particulière n'a été adoptée à ce jour concernant l'organisation des réunions du Conseil d'Administration. Il n'a pas été constitué de Comité à l'intérieur du Conseil. Il existe un Comité de Direction ci-avant désigné.

### Rémunérations

Le montant global des rémunérations perçues par les membres du Comité de Direction, au titre de l'année 2001, s'est élevé à 392 k€.

Le montant global des jetons de présence alloués au Conseil d'Administration en 2001 s'est élevé à 18 293 €.

## Conventions réglementées

Elles figurent au Rapport Spécial des Commissaires aux Comptes en page 68

Depuis la clôture, aucune convention n'a été conclue.

## Prêts et garanties accordées

Aucun prêt n'a été accordé ni aucune garantie n'a été consentie.

## Options

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

## Personnel

Contrat d'intéressement : néant

Participation : régime légal - accord de participation du 19 décembre 1996

Montant des sommes affectées sur 5 ans en k€ :

2001	340
2000	138
1999	289
1998	154
1997	113

# RÉSOLUTIONS

PROPOSÉES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE ORDINAIRE

ET EXTRAORDINAIRE DU 28 MAI 2001

## Résolutions en matière ordinaire

### Première résolution

#### *Approbation des comptes*

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des rapports du Conseil d'Administration et des Commissaires aux Comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2001 approuve, tels qu'ils ont été présentés, les comptes annuels arrêtés à cette date se soldant par un bénéfice de 4 600 126,82 €.

#### *Deuxième résolution - approbation des comptes consolidés*

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 2001 approuve ces comptes tels qu'ils ont été présentés se soldant par un bénéfice de 4 125 540 €.

### Troisième résolution

#### *Approbation des conventions réglementées*

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

### Quatrième résolution

#### *Affectation du résultat*

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

Origine :

Bénéfice de l'exercice	4 600 126,82 €
Report à nouveau	313 909,48 €

Affectation

Aux actionnaires à titre de dividendes,	1 248 766,74 €	
A la réserve ordinaire	3 000 000,00 €	
Au report à nouveau	665 269,56 €	
<b>Totaux</b>	<b>4 914 036,30 €</b>	<b>4 914 036,30 €</b>

Le dividende revenant à chaque action, serait ainsi fixé à	0,54 €,
représentant, compte tenu d'un avoir fiscal de	0,27 €
un revenu réel de	0,81 €

Il serait mis en paiement au plus tard le 30 juin 2002.

L'Assemblée Générale précise en outre qu'au cas où, lors de la mise en paiement du dividende, la Société détiendrait certaines de ses propres actions, la somme correspondant aux dividendes non versés en raison de ces actions sera affectée au compte "Report à nouveau".

L'Assemblée Générale reconnaît enfin qu'il lui a été rappelé qu'au titre des trois précédents exercices, les dividendes distribués à chaque action et l'avoir fiscal correspondant se sont élevés respectivement à :

Exercice	Dividende distribué		Avoir fiscal		Revenu réel	
	euros	francs	euros	francs	euros	francs
1998 (24 667 actions)	(O) 12,50	(O) 82,00	(O) 6,25	(O) 41,00	(O) 18,75	(O) 123,00
	(P) 12,50	(P) 82,00	(P) 6,25	(P) 41,00	(P) 18,75	(P) 123,00
	(P1) 12,50	(P1) 82,00	(P1) 6,25	(P1) 41,00	(P1) 18,75	(P1) 123,00
1999 (24 667 actions)	(O) 12,50	(O) 82,00	(O) 6,25	(O) 41,00	(O) 18,75	(O) 123,00
	(P) 12,50	(P) 82,00	(P) 6,25	(P) 41,00	(P) 18,75	(P) 123,00
	(P1) 12,50	(P1) 82,00	(P1) 6,25	(P1) 41,00	(P1) 18,75	(P1) 123,00
2000 (2 312 531 actions)	0,47	3,08	0,24	1,54	0,71	4,62

## Cinquième résolution

### *Renouvellement de mandats d'administrateurs*

L'Assemblée Générale, sur proposition du Conseil d'Administration, décide de renouveler pour une durée de 6 années devant expirer en 2008 lors de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé, le mandat d'administrateur de Monsieur Patrick VANDROMME et de Madame Gilberte DUC

## Sixième résolution

### *Renouvellement de mandats de Commissaires aux Comptes*

L'Assemblée Générale, sur proposition du Conseil d'Administration, décide de renouveler pour une durée de 6 exercices le mandat de Commissaire aux Comptes titulaire de la société SOCOGEC - 1, rue d'Alençon - 61250 Condé-sur-Sarthe, et celui de son suppléant, Monsieur Dominique FILOCHE.

## Septième résolution

### *Programme de rachat d'actions*

L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration et de la note d'information visée par la COB, autorise ce dernier, pour une période de dix-huit mois, conformément aux articles L. 225-209 et suivants du Code de commerce, à procéder à l'achat, en une ou plusieurs fois aux époques qu'il déterminera, d'actions de la Société dans la limite de 10 % du nombre d'actions composant le capital social, soit sur la base du capital actuel, 231 253 actions.

Cette autorisation met fin à l'autorisation donnée au Conseil d'Administration par l'Assemblée Générale ordinaire du 18 mai 2001.

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

- procéder à la régularisation des cours de son action par intervention systématique à contre tendance,
- intervenir par achats et ventes en fonction des situations du marché,
- consentir des options d'achat d'actions à des salariés et des mandataires sociaux du Groupe et céder ou attribuer des actions aux salariés dans le cadre des dispositions légales,
- permettre la réalisation d'investissements ou de financements par la remise d'actions dans le cadre, soit d'opération de croissance externe, soit d'émission de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution d'actions de la Société,
- remettre les actions acquises dans le cadre d'opérations d'échange, par voie d'offres ou autrement initiées par la Société,
- procéder à l'annulation des actions acquises, sous réserve de l'autorisation conférée par l'Assemblée Générale des actionnaires.



Ces achats d'actions pourront être opérés par tous moyens, y compris par voie d'acquisition de blocs de titres et aux époques que le Conseil d'Administration appréciera, y compris en période d'offres publiques. Les actions acquises au titre de la présente autorisation pourront être conservées, cédées ou transférées par tous moyens et à tout moment, y compris en période d'offre publique. Elles pourront également être utilisées dans le cadre de plan d'options d'achat d'actions consenties à des salariés et mandataires sociaux du Groupe et de cession ou d'attribution aux salariés du Groupe. Elles pourront également être annulées dans les conditions légales.

Le prix maximum d'achat est fixé à 33 € par action et le prix minimum de cession ou de transfert est fixé à 10 € par action. En cas d'opération sur le capital notamment de division ou de regroupement des actions ou d'attribution gratuite d'actions, les montant sus-indiqués seront ajustés dans les mêmes proportions. Le prix de cession ou de transfert sera toutefois fixé dans les conditions légales pour les cessions ou transferts d'actions réalisés dans le cadre de plan d'option d'achat d'actions et de cessions ou d'attributions d'actions aux salariés.

Le montant maximal de l'opération est ainsi fixé à 7 631 349 €.

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

## **Résolutions en matière extraordinaire**

### **Huitième résolution**

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

- 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 de la Société à émettre ou à l'achat d'actions existantes de la Société provenant de rachats effectués dans les conditions prévues par la loi, cette autorisation étant donnée au Conseil d'Administration pour une durée de 38 mois à compter de ce jour.
- décide que les bénéficiaires de ces options seront :
  - d'une part, les salariés ou certain d'entre eux, ou certaines catégories du personnel,
  - d'autre part, les mandataires sociaux définis par la loi,tant de la société MAISONS FRANCE CONFORT que des sociétés ou groupements d'intérêt économique qui lui sont liés dans les conditions de l'article L.225-180 du Code de commerce,
- décide, en cas d'octroi d'options de souscription, que le prix de souscription des actions par les bénéficiaires sera déterminé 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 de souscription seront consenties,
- décide, en cas d'octroi d'options d'achat, que le prix 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,
- décide qu'aucune option de souscription ou d'achat ne pourra être consentie moins de 20 séances de bourse après le détachement des actions d'un coupon donnant droit à un dividende ou à une augmentation de capital,
- prend acte de ce que la présente autorisation comporte, au profit des bénéficiaires des options de souscription,

- renonciation expresse des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions qui seront émises au fur et à mesure des levées d'option,
- 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 ; fixer les conditions d'ancienneté que devront remplir ces bénéficiaires ; décider des conditions dans lesquelles le prix et le nombre des actions pourront être ajustés, notamment dans les hypothèses prévues aux articles L.174-8 à 174-16 du décret du 23 mars 1967,
    - 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 3 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 pouvant découler de la mise en œuvre de la présente autorisation, modifier les statuts et, généralement, faire le 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.

## **Neuvième résolution**

### ***Délégation pour augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription***

L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des Commissaires aux Comptes et conformément aux dispositions du Code de commerce et, notamment, de l'alinéa 3 de son article L. 225-129-III :

- 1.** Délègue au Conseil d'Administration les pouvoirs nécessaires à l'effet de procéder à l'augmentation du capital, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera :
  - a.** par émission, soit en euros, soit en monnaies étrangères ou en toute autre unité de compte établie par référence à un ensemble de monnaies, d'actions, de bons et/ou de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme, à tout moment ou à date fixe, à des actions de la Société par souscription, conversion, échange, remboursement, présentation d'un bon ou de toute autre manière, à l'exception d'actions de priorité ;
  - b.** et/ou par incorporation au capital de primes, réserves, bénéfices ou autres dont la capitalisation sera légalement et statutairement possible et sous forme d'attribution d'actions gratuites ou d'élévation de la valeur nominale des actions existantes ;
- 2.** Fixe à vingt-six mois la durée de validité de la présente délégation, décomptée à compter du jour de la présente Assemblée.
- 3.** Décide de fixer, ainsi qu'il suit, les limites des montants des émissions autorisées en cas d'usage par le Conseil d'Administration de la présente délégation de pouvoirs :

Le montant nominal global des actions susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation ne pourra dépasser le plafond de 312 500 € et ne pourra par conséquent porter le capital à un montant supérieur à 1 562 500 €.

Le plafond ainsi arrêté inclut la valeur nominale globale des actions supplémentaires à émettre éventuellement pour préserver, conformément à la loi, les droits des titulaires des valeurs mobilières donnant droit à des actions.

En outre, sur ce plafond s'imputera le montant nominal global des actions émises, directement ou non, en vertu de la résolution qui suit.

4. En cas d'usage par le Conseil d'Administration de la présente délégation de pouvoirs dans le cadre des émissions visées au 1/a/ ci-dessus :
- a. décide que la ou les émissions seront réservées par préférence aux actionnaires qui pourront souscrire à titre irréductible,
  - b. confère néanmoins au Conseil d'Administration la faculté d'instituer un droit de souscription à titre réductible,
  - c. décide que si les souscriptions à titre irréductible, et le cas échéant à titre réductible, n'ont pas absorbé la totalité de l'émission, le Conseil d'Administration pourra utiliser, dans les conditions prévues par la loi et dans l'ordre qu'il déterminera, l'une et/ou l'autre des facultés ci-après :
    - limiter l'augmentation de capital au montant des souscriptions sous la condition que celui-ci atteigne les trois quarts au moins de l'augmentation décidée,
    - répartir librement tout ou partie des titres émis non souscrits,
    - offrir au public tout ou partie des titres émis non souscrits, sur le marché français et/ou international,
  - d. constate et décide, en tant que de besoin, que la présente délégation emporte de plein droit, au profit des porteurs des titres émis, renonciation expresse par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux titres auxquels les titres émis donnent droit.
5. Décide que le Conseil d'Administration aura tous les pouvoirs nécessaires pour procéder, dans les conditions fixées par la loi, aux émissions autorisées de valeurs mobilières conduisant à l'augmentation de capital, en constater la réalisation et procéder à la modification corrélative des statuts.

Le Conseil d'Administration est notamment habilité à l'effet :

- d'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,
  - en ce qui concerne toute incorporation au capital de primes, réserves, bénéfices ou autres, de décider, le cas échéant que les droits formant rompus ne seront pas négociables et que les actions correspondantes seront vendues, les sommes provenant de la vente étant allouées aux titulaires des droits dans le délai fixé par les dispositions légales,
  - de déléguer lui-même au président les pouvoirs nécessaires à la réalisation de l'augmentation de capital, ainsi que celui d'y surseoir dans les limites et selon les modalités que le Conseil d'Administration peut préalablement fixer.
6. La présente délégation annule et remplace la délégation de même nature conférée par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 21 avril 2000, à laquelle elle se substitue.

## **Dixième résolution**

### ***Délégation pour augmentation de capital avec suppression du droit préférentiel de souscription***

L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des Commissaires aux Comptes et conformément aux dispositions du Code de commerce et notamment son article L 225-129-111 :

1. Délègue au Conseil d'Administration les pouvoirs nécessaires à l'effet de procéder à l'augmentation du capital, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, sur le marché français et/ou international, en faisant publiquement appel à l'épargne, par émission soit en euros, soit en monnaies étrangères ou en toute autre unité de compte établie par référence à un ensemble de monnaies :
- d'actions, de bons et/ou de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme, à tout moment ou à date fixe, à des actions de la société que ce soit par souscription, conversion, échange, remboursement, présentation d'un bon ou de toute autre manière, à l'exception d'actions de priorité ; étant précisé que ces titres pourront être émis à

l'effet de rémunérer des titres qui seraient apportés à la Société dans le cadre d'une offre publique d'échange sur titres répondant aux conditions fixées à l'article L 225-148 du Code de commerce.

- 2.** Fixe à vingt-six mois la durée de validité de la présente délégation, décomptée à compter du jour de la présente assemblée.
- 3.** Décide de fixer, ainsi qu'il suit, les limites des montants des émissions autorisées en cas d'usage par le Conseil d'Administration de la présente délégation de pouvoirs :
  - Le montant nominal global des actions susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation ne pourra dépasser le plafond de 312 500 € et ne pourra par conséquent porter le capital à un montant supérieur à 1 562 500 €.
  - Le plafond ainsi arrêté inclut la valeur nominale globale des actions supplémentaires à émettre éventuellement pour préserver, conformément à la loi, les droits des titulaires des valeurs mobilières donnant droit à des actions.
  - En outre, sur ce plafond, s'imputera le montant nominal global des actions émises, directement ou non, en vertu de la précédente résolution de la présente assemblée.
- 4.** Décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux titres faisant l'objet de la présente résolution, en laissant toutefois au Conseil d'Administration la faculté de conférer aux actionnaires, pendant un délai et selon les modalités qu'il fixera et pour tout ou partie d'une émission effectuée, une priorité de souscription ne donnant pas lieu à la création de droits négociables et qui devra s'exercer proportionnellement au nombre des actions possédées par chaque actionnaire et pourra être éventuellement complétée par une souscription à titre réductible ; étant précisé qu'à la suite de la période de priorité, les titres non souscrits feront l'objet d'un placement public.
- 5.** Constate et décide, en tant que de besoin, que la présente délégation emporte de plein droit, au profit des porteurs des titres émis, renonciation expresse par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux titres auxquels les titres émis donnent droit.
- 6.** Décide que la somme revenant, ou devant revenir, à la Société pour chacune des actions émises dans le cadre de la présente délégation de pouvoirs, après prise en compte, en cas d'émission de bons autonomes de souscription d'actions, du prix d'émission desdits bons, sera au moins égale à la moyenne des premiers cours de l'action constatés pendant dix jours de bourse consécutifs choisis parmi les vingt jours de bourse précédant le début de l'émission des valeurs mobilières précitées après, le cas échéant, correction de cette moyenne pour tenir compte de la date de jouissance.
- 7.** Décide que le Conseil d'Administration aura tous les pouvoirs nécessaires pour procéder, dans les conditions fixées par la loi, aux émissions autorisées de valeurs mobilières conduisant à l'augmentation du capital, en constater la réalisation et procéder à la modification corrélative des statuts.

Le Conseil d'Administration est notamment habilité à l'effet de :

- en cas d'émission de titres appelés à rémunérer des titres apportés dans le cadre d'une offre publique d'échange :
  - \* arrêter la liste des titres apportés à l'échange,
  - \* fixer les conditions d'émission, la parité d'échange ainsi que le montant de la soulte en espèces à verser, le cas échéant,
  - \* déterminer les modalités d'émission,
- à sa seule initiative, imputer 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 ;
- de déléguer lui-même au président les pouvoirs nécessaires à la réalisation de l'augmentation de capital, ainsi que celui d'y surseoir dans les limites et selon les modalités que le Conseil d'Administration peut préalablement fixer.

8. La présente délégation annule et remplace la délégation de même nature conférée par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 21 avril 2000, à laquelle elle se substitue.

### **Onzième résolution**

#### ***Autorisation d'utiliser les délégations en période d'Offre Publique d'Achat ou d'Echange***

L'Assemblée Générale décide que les délégations de pouvoirs conférées aux deux résolutions qui précèdent, pourront être utilisées par le Conseil d'Administration, en cas d'Offre Publique d'Achat ou d'Echange portant sur les valeurs mobilières émises par la Société, sous réserve que la décision de procéder à l'augmentation du capital soit prise antérieurement au dépôt de l'offre.

La présente autorisation est valable jusqu'à la date de réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2002.

### **Douzième résolution**

#### ***Augmentation de capital réservée aux adhérents PEE***

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial du Commissaire aux Comptes, statuant en application des articles L. 225-129 VII et L. 225-138 du Code de commerce et de l'article L. 443-5 du Code du travail :

1. Autorise le Conseil d'Administration, s'il le juge opportun, sur ses seules décisions, à augmenter le capital social en une ou plusieurs fois par l'émission d'actions de numéraire et, le cas échéant, par l'attribution gratuite d'actions ou d'autres titres donnant accès au capital, réservées aux salariés et dirigeants de la société et de sociétés qui lui sont liées au sens de l'article L. 225-180 du Code de commerce adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise ou d'un plan partenarial d'épargne salariale volontaire de la Société ;
2. Supprime en faveur de ces personnes le droit préférentiel de souscription aux actions qui pourront être émises en vertu de la présente autorisation ;
3. Fixe à cinq ans à compter de la présente assemblée la durée de validité de cette autorisation ;
4. Limite le montant nominal maximum de la ou des augmentations pouvant être réalisées par utilisation de la présente autorisation à 3 % de réalisation de cette augmentation ;
5. Décide que le prix des actions à émettre, en application du point 1. de la présente délégation, ne pourra être ni inférieur de plus de 20 %, ou 30 % dans le cas d'un plan partenarial d'épargne salariale, à la moyenne des premiers cours cotés de l'action lors des 20 séances de bourse précédant la décision du Conseil d'Administration relative à l'augmentation de capital et à l'émission d'actions correspondante, ni supérieure à cette moyenne ;
6. Confère tous pouvoirs au Conseil d'Administration pour mettre en œuvre la présente autorisation, prendre toutes mesures et procéder à toutes formalités nécessaires.

### **Treizième résolution**

#### ***Délégation pour réduction de capital dans le cadre d'un programme de rachat d'actions***

L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration et du rapport des Commissaires aux Comptes, et statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Extraordinaires :

1. Donne au Conseil d'Administration l'autorisation d'annuler, sur ses seules décisions, en une ou plusieurs fois, dans la limite de 10 % du capital, soit 231.253 actions, les actions que la Société détient ou pourra détenir par suite des rachats réalisés dans le cadre de l'article L. 225-209 du Code de commerce ainsi que de réduire le capital social à due concurrence conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Le montant maximum de la réduction de capital autorisée s'élève à 125 000 €.

2. Fixe à 24 mois à compter de la présente Assemblée soit jusqu'au 18 mai 2004, la durée de validité de la présente autorisation.
3. Donne au Conseil d'Administration pour réaliser les opérations nécessaires à de telles annulations et aux réductions corrélatives du capital social, de modifier en conséquence les statuts de la Société et accomplir toutes les formalités requises.

### **Quatorzième résolution**

#### **Mise en conformité du pacte social - adaptation des statuts aux dispositions de la loi du 15 mai 2001 sur les nouvelles régulations économiques**

L'Assemblée Générale décide la mise en harmonie des statuts avec les dispositions de la loi du 15 mai 2001 sur les nouvelles régulations économiques et décide en conséquence la modification des articles 9, 13, et 14 des statuts :

#### **“Article 9 - forme des actions” :**

A l'alinéa 2, les termes “[...]conformément aux articles 263-1 et 263-2 de la loi du 24 juillet 1966[...]” sont remplacés par “[...]conformément aux articles L.228-2 et L.228-3 du Code de Commerce[...]”.

#### **“Article 13 - Conseil d'Administration”**

*Ancienne rédaction :*

*“La Société est administrée par un Conseil d'Administration composé de trois membres au moins et douze au plus ; toutefois, en cas de fusion, ce nombre de douze personnes pourra être dépassé dans les conditions et limites fixées par la loi.*

*Le nombre d'actions dont chaque administrateur est tenu d'être propriétaire, conformément aux prescriptions légales, est fixé à deux.*

*La durée des fonctions des administrateurs est de 6 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 est convoqué par le Président qui arrête l'ordre du jour ; celui-ci peut n'être fixé qu'au moment de la réunion. Celle-ci doit se tenir au siège social. Elle peut toutefois se tenir en tout autre local ou localité indiqués 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 la loi. “*

*Le Conseil d'Administration est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société. Il doit exercer ses pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux expressément attribués par la loi aux assemblées d'actionnaires.*

*Nouvelle rédaction :*

#### **“Article 13 - Conseil d'Administration - Composition “**

*“La Société est administrée par un Conseil d'Administration composé de trois membres au moins et dix-huit au plus ; toutefois, en cas de fusion, ce nombre de dix-huit personnes pourra être dépassé dans les conditions et limites fixées par les dispositions du Code de commerce.*

*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 deux.*

*La durée des fonctions des administrateurs est de six 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 ou 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 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 représente le Conseil d'Administration. Il 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.*

#### **“Article 14 - Président et directeurs généraux”**

*Ancienne rédaction :*

*“Le Conseil d'Administration élit parmi ses membres son Président. Sur la proposition de celui-ci, il peut nommer un ou plusieurs directeurs généraux dans les conditions prévues par la loi.*

*La limite d'âge des fonctions de Président et, éventuellement, de Directeur Général, est fixé à 72 ans.*

*Le Président du Conseil d'Administration assume sous sa responsabilité la direction générale de la Société.*

*Il représente la Société dans ses rapports avec les tiers. Sous réserve des pouvoirs que la loi attribue expressément aux assemblées d'actionnaires ainsi que des pouvoirs qu'elle réserve de façon spéciale au Conseil d'Administration, et dans la limite de l'objet social, le Président est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la société.*

*Le ou les Directeurs Généraux disposent, à l'égard des tiers, des mêmes pouvoirs que le Président.*

*Dans le cadre de l'organisation interne de la Société, ces pouvoirs peuvent être limités par la Conseil d'Administration sans que cette limitation soit opposable aux tiers.”*

*Nouvelle rédaction :*

#### **“Article 14 - Direction générale”**

*“La direction générale est assumées, 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 pouvoirs 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 directeurs généraux délégués peuvent être limités par le Conseil d'Administration sans que cette limitation soit opposable aux tiers."*

## **Quinzième résolution**

### **Formalites**

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



# RESPONSABLE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE ET RESPONSABLES DU CONTRÔLE DES COMPTES

## Responsable du document de référence

Monsieur Patrick Vandromme

Président du Conseil d'Administration de MAISONS FRANCE CONFORT

## Attestation du responsable du document de référence

“A ma connaissance, les données du présent document de référence sont conformes à la réalité ; elles comprennent toutes les informations nécessaires aux investisseurs pour fonder leur jugement sur le patrimoine, l'activité, la situation financière, les résultats et les perspectives de l'émetteur. Elles ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.”

Patrick Vandromme  
Président du Conseil d'Administration

## Responsables du contrôle des comptes et attestation des Commissaires aux Comptes

### Commissaires aux Comptes titulaires

KPMG Audit

4, rue Alfred Kastler - 14053 Caen cedex

Représenté par M. Thierry LEFEVRE et M. Yves GOUHIR

Nommé le 13 juillet 1999

Mandat venant à échéance à l'Assemblée Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2004

SOCOGE

BP 321 - 61000 Alençon Cedex

Représenté par M. Alain MUELLE

Nommé le 13 juillet 1999

Mandat venant à échéance à l'Assemblée Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2001

### Commissaires aux Comptes suppléants

Marianne SAMAMA

1, rue Claude Bloch - BP 5093 - 14078 Caen cedex

Nommée le 13 juillet 1999

Mandat venant à échéance à l'Assemblée Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2004

Dominique FILOCHE

BP 321 - 61009 Alençon cedex

Nommé le 13 juillet 1999

Mandat venant à échéance à l'Assemblée Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2001

Messieurs Daniel BEAUMONT et Jean-Michel GUGUEN étaient Commissaires aux Comptes en 1998.

## **Attestation des Commissaires aux Comptes sur le document de référence**

En notre qualité de Commissaires aux Comptes de la société MAISONS FRANCE CONFORT S.A., et en application du règlement COB 98-01, nous avons procédé, conformément aux normes professionnelles applicables en France, à la vérification des informations sur la situation financière et les comptes historiques données dans le présent document de référence.

Ce document de référence a été établi sous la responsabilité du Président du Conseil d'Administration. Il nous appartient d'émettre un avis sur la sincérité des informations qu'il contient portant sur la situation financière et les comptes.

Nos diligences ont consisté, conformément aux normes professionnelles applicables en France, à apprécier la sincérité des informations portant sur la situation financière et les comptes, à vérifier leur concordance avec les comptes ayant fait l'objet d'un rapport. Elles ont également consisté à lire les autres informations contenues dans le document de référence, afin d'identifier le cas échéant les incohérences significatives avec les informations portant sur la situation financière et les comptes, et de signaler les informations manifestement erronées que nous aurions relevées sur la base de notre connaissance générale de la Société acquise dans le cadre de notre mission. S'agissant de données prévisionnelles isolées résultant d'un processus d'élaboration structuré, cette lecture a pris en compte les hypothèses retenues par les dirigeants et leur traduction chiffrée.

Les comptes annuels et les comptes consolidés des exercices clos les 31 décembre 1999, 2000 et 2001, arrêtés par le Conseil d'Administration, ont fait l'objet d'un audit par nos soins, selon les normes professionnelles applicables en France, et ont été certifiés sans réserve. Toutefois, nous avons formulé une observation dans nos rapports sur les comptes consolidés :

- au 31 décembre 1999, relative au changement de méthode comptable intervenu au cours de l'exercice pour tenir compte des recommandations du plan comptable révisé (Art. 380-I),
- au 31 décembre 2000, visant à attirer l'attention du lecteur sur la note 3-4 de l'Annexe, qui présente les effets du nouveau référentiel comptable résultant du règlement 99-02 du C.R.C.,
- au 31 décembre 2001, visant à attirer l'attention du lecteur sur la note 3-2 de l'Annexe qui expose les effets du changement de méthode de comptabilisation des provisions pour annulation de commandes intervenu au cours de l'exercice.

Les comptes consolidés pro forma au 31 décembre 2000, établis afin de tenir compte de l'activité de la société OC RESIDENCES, acquise en juillet 2000, pour la période du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2000, et présentés dans ce document de référence ont fait l'objet d'un examen par nos soins selon les normes professionnelles applicables en France. Au terme de cet examen qui a fait l'objet d'un rapport, présenté page 57 du présent document de référence, nous avons conclu que les conventions retenues constituent une base raisonnable pour présenter les effets de l'intégration de cette nouvelle filiale dans les comptes consolidés pro forma, que leur traduction chiffrée est appropriée et que les méthodes comptables utilisées sont conformes à celles utilisées pour l'établissement des comptes consolidés arrêtés au 31 décembre 2001.

Les comptes consolidés pro forma au 31 décembre 1999, établis sur la base d'un nouvel organigramme du Groupe intégrant les sociétés des groupes MAISONS DE L'AVENIR et OC RESIDENCES acquises respectivement en janvier et juillet 2000, et présentés dans ce document de référence ont fait l'objet d'un examen par nos soins selon les normes professionnelles applicables en France. Au terme de cet examen qui a fait l'objet d'un rapport, nous avons conclu que les conventions retenues constituent une base raisonnable pour présenter les effets de l'intégration de nouvelles filiales dans les comptes consolidés pro forma, que leur traduction chiffrée est appropriée et que les méthodes comptables utilisées sont conformes à celles utilisées pour l'établissement des comptes consolidés arrêtés au 31 décembre 2000.

Sur la base de ces diligences, nous n'avons pas d'autre observation à formuler sur la sincérité des informations portant sur la situation financière et les comptes, présentées dans ce document de référence.

Alençon, le 12 juin 2002

Commissaires aux Comptes

KPMG Audit  
Département de KPMG S.A.

Thierry Lefèvre  
*Associé*

Yves Gouhir  
*Associé*

SOCOGE

Alain Muelle

## **Responsable de l'information**

Patrick VANDROMME

Président Directeur Général

MAISONS FRANCE CONFORT

2, route d'Ancinnes

61001 Alençon Cedex

Tél. 02 33 80 66 61

Fax 02 33 29 69 42

# TABLEAU DE CONCORDANCE

Afin de faciliter la lecture du rapport annuel enregistré comme document de référence, nous vous prions de trouver ci-dessous, un sommaire renvoyant aux principales informations exigées dans le cadre du règlement 98-01 de la Commission des Opérations de Bourse.

Sections	Rubriques	Pages
1.1	Noms et fonctions du responsable du document	102
1.2	Attestation du responsable	102
1.3	Nom et adresse des contrôleurs légaux	102
3.1	Renseignements de caractère général concernant l'émetteur	62
3.2	Renseignements de caractère général concernant le capital	85
3.3	Répartition actuelle du capital et des droits de vote	86
3.4	Marché des titres de l'émetteur	88
3.5	Dividendes	89
4.1	Présentation de la Société et du Groupe	4
4.3	Faits exceptionnels et litiges	82
4.4	Effectifs	49
4.5	Politique d'investissement	7
5.1	Comptes consolidés du Groupe	34
5.2	Comptes sociaux de la Société	58
6.2	Intérêts des dirigeants dans le capital	50
7.1	Evolution récente	18-21
7.2	Perspectives d'avenir	19-21-24



Le présent document de référence a été enregistré auprès de la Commission des Opérations de Bourse le 12 juin 2002 sous le numéro R.02-147.

Il ne peut être utilisé à l'appui d'une opération financière que s'il est complété par une note d'opération visée par la Commission des Opérations de Bourse.

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

Cet enregistrement, effectué après examen de la pertinence et de la cohérence de l'information donnée sur la situation de la société, n'implique pas l'authentification des éléments comptables et financiers présentés.