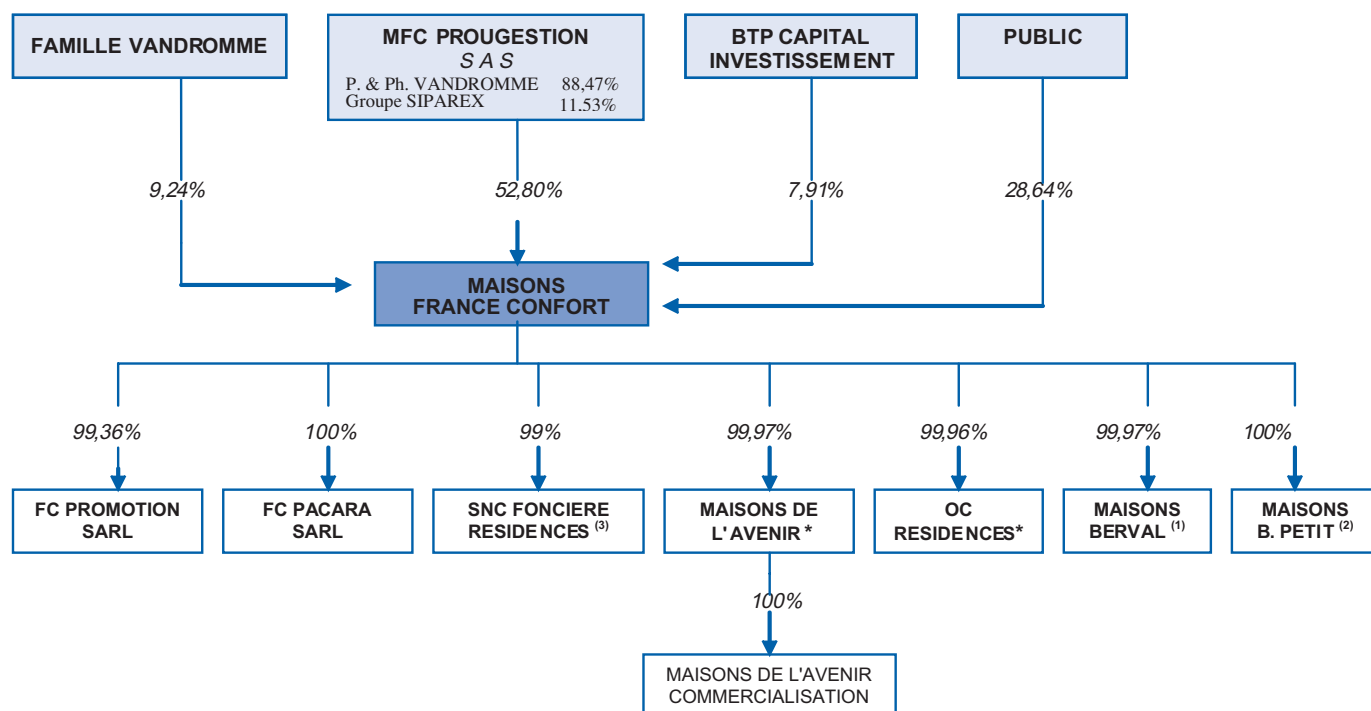


SOMMAIRE

Activité	3
Le positionnement de MAISONS FRANCE CONFORT sur son secteur	4
Comptes consolidés	
Rapport de gestion	24
Bilans	34
Compte de résultat	36
Flux de Trésorerie	37
Fonds de roulement	38
Annexes aux comptes consolidés	39
Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés	51
Comptes sociaux	
Bilans	52
Compte de résultat	54
Résultat des 5 derniers exercices	55
Annexes aux comptes sociaux	56
Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes sociaux	69
Rapport du Conseil d'Administration	71
Autres Informations	72
Gouvernement d'entreprise	86
Résolutions	88
Responsable du document de référence et responsables du contrôle des comptes	91
Tableau de concordance	94

ACTIVITÉ

Organigramme au 31 mars 2003



* Acquisitions en 2000

(1) Acquisitions en 2001

(2) Acquisitions en 2002

(3) Anciennement FONCIERE MFC

NB : les pourcentages correspondent aux pourcentages de contrôle.

Tableau des filiales

Données en K€

Société	Activité	Acquisition 2002/2002	Chiffres d'affaires		Résultat net comptable	
			2001	2002	2001	2002
FC Promotion	Commercialisation		5 359	5 915	21	50
FC PACARA	Commercialisation		4 508	5 995	2	66
Foncières Résidences	Marchand de biens		4 826	5 214	1	4
OC Résidences	Construction	11/07/00	20 793	21 827	806	1 159
Maisons de l'Avenir	Construction	01/01/00	24 238	28 513	1 233	1 595
M.A.C.	Commercialisation	01/01/00	2 993	3 832	13	80
Maisons Berval	Construction	01/05/01	10 764	9 080	404	661
Maisons Bruno Petit	Construction	01/07/02	-	3 525*	-	173*

* Chiffre d'affaires et résultat net du 2^e semestre 2002

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 cédée à ses cadres en 1999 (source : recensement 2001 des constructeurs réalisé par Caron Marketing - 9, rue Danton, 92150 Suresnes - avec la collaboration de l'UNCMI Syndicat professionnel des constructeurs de maisons individuelles - 3, avenue du Président Wilson, Paris 16^e).

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 quatre dernières années, MAISONS FRANCE CONFORT a multiplié son chiffre d'affaires par plus de 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 (5,2 M€ de CA en 2002) 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 (1 641 commandes en 2002),
MAISONS BALENCY (279 commandes en 2002).

Les marques régionales sont :

BENOIST CONSTRUCTION (26 commandes en 2002),
MAISONS DE MANON (137 commandes en 2002),
JFR (77 commandes en 2002),
MAISONS DE L'AVENIR (592 commandes en 2002),
OC RÉSIDENCES (382 commandes en 2002).
MAISONS BERVAL (75 commandes en 2002)
MAISONS BRUNO PETIT (128 commandes en 2002)

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, MAISONS Berval et MAISONS BRUNO PETIT intégrées au Groupe en 2000, 2001 et 2002, 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 93 K€ TTC pour une surface habitable moyenne de 104 m².

En 2000, 2 046 ouvertures de chantiers et 2 795 commandes ; en 2001, 2 170 ouvertures de chantiers et 3 098 commandes ; en 2002, 2 543 ouvertures de chantiers et 3 337 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 province, entre 130 et 150 K€ (surface moyenne du terrain 850 m²).

Activités 2002

Chiffres clés complémentaires

Etat des commandes par marque

Marques	2000	2001	2002
Maisons France Confort	1 419	1 587	1 641
Balency	279	265	279
Benoît Construction	33	21	26
J.F.R.	116	116	77
Maisons de Manon	119	117	137
Maisons de l'Avenir	440	505	592
OC Résidences	199	348	382
Maisons Berval	0	79	75
Maisons BRUNO PETIT	-	-	128
TOTAL	2 605	3 038	3 337

Evolution des chantiers en cours

	Quantités
2000	1 375
2001	1 364
2002	1 705*

* dont maisons BRUNO PETIT pour 99 chantiers

Tableau de synthèse de la rentabilité :

en M€	2000	2001	2002
CHIFFRE D'AFFAIRES	126	165	191
Résultat d'exploitation	6,4	6,9	9,6
Résultat financier	0,6	0,7	0,7
Résultat courant avant impôts	7,0	7,6	10,2
Résultat net avant amortissement des survaleurs	3,9	4,6	5,9
Résultat net	3,6	4,1	5,4

Une activité soutenue :

Au cours de l'année 2002, le Groupe a poursuivi sa politique de croissance externe, intégrant la société GHPA (MAISONS BRUNO PETIT) au 2 juillet.

Le chiffre d'affaires net a évolué globalement de 15,3 %, comprenant l'incidence de la croissance externe pour 4 %. Ainsi, la croissance à périmètre constant ressort à 11,3 %.

en M€	2000	2001	2002
Production vendue de biens France	123,5	161,3	187,0
Production vendue de services France	2,6	4,1	4,0
Ventes de marchandises France	0,2	0,2	-
Chiffre d'affaires net	126,3	165,6	190,9
Production stockée	-0,2	-	-
Production Immobilisée	-	0,2	0,3
Reprises amortissement et provisions	1,0	0,9	1,2
Autres Produits	0,2	0,3	0,3
Production de Groupe	127,3	167,0	192,7

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 9,6 M€ en 2002 soit + 39 % par rapport à 2001.

L'année 2002 a continué, mais dans de moindres proportions qu'en 2001, a été perturbée par la pénurie de main d'œuvre, la non disponibilité des entreprises sous-traitantes, due à la bonne tenue de l'activité Bâtiment en général et à l'impact de la TVA à 5,5 % sur les travaux d'entretien.

La légère baisse de l'activité Bâtiment au second semestre 2002, qui concerne les mises en chantiers d'appartements et les locaux industriels ou bureaux (l'activité de la maison individuelle en diffus étant restée stable) ont permis de retrouver une situation normale en cette fin d'année 2002.

Résultat financier

Le résultat financier du Groupe reste stable à 657 K€ (705 K€ en 2001) 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 10,2 M€ contre 7,6 M€ en 2001, en progression de + 35 %.

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 5,9 M€ soit une progression de +30 %. Après amortissement des écarts d'acquisition, le résultat net s'élève à 5,4 M€ soit une progression de 31 % par rapport à 2001.

Tableau de synthèse des fonds propres et de l'endettement en Millions d'Euros

en M€	2000	2001	2002
Capitaux propres	15,5	18,5	22,7
Endettement et dettes financières	4,9	9,4	8,9
Ratio	0,32	0,51	0,39

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 quatre opérations de croissance externe et limiter son endettement.

La trésorerie disponible de 19,5 M€ au 31 décembre 2002 va permettre à MAISONS FRANCE CONFORT de poursuivre sa croissance interne et les rapprochements d'entreprises pour asseoir son développement.

Politique d'investissement

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

Postes en K€	2000	2001	2002
Logiciels informatiques	91	118	80
Fonds de commerce et droit au bail	-	45	-
Terrains, constructions et maisons pour exposition	384	573	275
Matériel et agencements	44	54	19
Matériel informatique et mobilier de bureau	345	728	585
Immobilisations financières	15	33	28
Total	879	1 551	987

Principales acquisitions en 2002

Terrains, constructions et maisons pour exposition

Construction d'un centre régional à Alençon regroupant les services commerciaux et la direction des travaux de Basse-Normandie 129 K€
Construction d'une maison exposition à CHARTRES (28) 109 K€

Matériel informatique et mobilier de bureau

Poursuite de la mise en place du parc micro dans les centres externes, et installation d'un logiciel de gestion chantiers dans les régions, relié directement au Siège.
Mise en place terminal serveur.

Les investissements en cours de réalisation en 2003

- Agrandissement des bureaux administratifs au Siège.
- Matériel informatique :
 - Développement Intranet,
 - Poursuite de la mise en place ou renouvellement du parc micro et du logiciel gestion chantiers

Recherche et Développement

Les frais passés en charges d'exploitation sur les exercices 2001 et 2002 représentent les salaires des 2 collaborateurs cadres (environ 180 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.

Le recrutement d'un Directeur de la Recherche et du Développement est prévu pour juillet 2003.

RELATIONS MÈRE-FILIALES

Organisation interne et moyens du Groupe

Rôle de la Société mère

La Société mère est une société de production, elle fait appel aux deux sociétés de commercialisation (FC PROMOTION et FC PACARA). 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, ni de la facturation de frais de siège qui sont donc supportés par la société mère.

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 deux filiales de commercialisation FC PROMOTION et FC PACARA se décompose comme suit :

- Salariés : 107 personnes en agences dont 68 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 vendeurs salariés, des maisons " haut de gamme ".

MAISONS BRUNO PETIT est présent dans le Sud-Ouest et commercialise avec ses propres salariés.

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 2002, en croissance, en raison notamment du développement des nouveaux modes de commercialisation (internet, CD ROM), de l'intégration au groupe de MAISONS BERVAL et de MAISONS BRUNO PETIT.

Implantations

Biens appartenant à la Société au 31 décembre 2002

Désignation	Surface terrain (m ²)	Surface bâtiment (m ²)	Valeur nette comptable (K€)	Estimations marché (K€)
Siège & Ateliers + Extension Bureaux Alençon (61)	27 400	10 010	792	1 448
Ancienne Usine Caravanes Saint Paterne (72)	24 160	4 400	54	686(*)
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	94	168
Centre Régional Boos (76)	1 974	440	50	229
Studio " Le Foch " Alençon (61)	-	25	-	38
Terrain Maison Expo Ville du Bois (91)	380	-	302	274
Terrain Maison Expo Salon de Provence (13)	340	100	96	183
Bureaux 141, avenue Rhin & Danube Alençon (61)	429	150	228	230
Terrain Maison à Vannes (56)	450	100	-	122
Terrain Maison à Plougar (29)	500	100	-	82
Terrain Maison Expo Avignon (84)	450	200	170	244
Terrain Maison Expo Chartres (28)	1 646	150	145	150
TOTAL	90 384	15 815	1 950	4 006

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

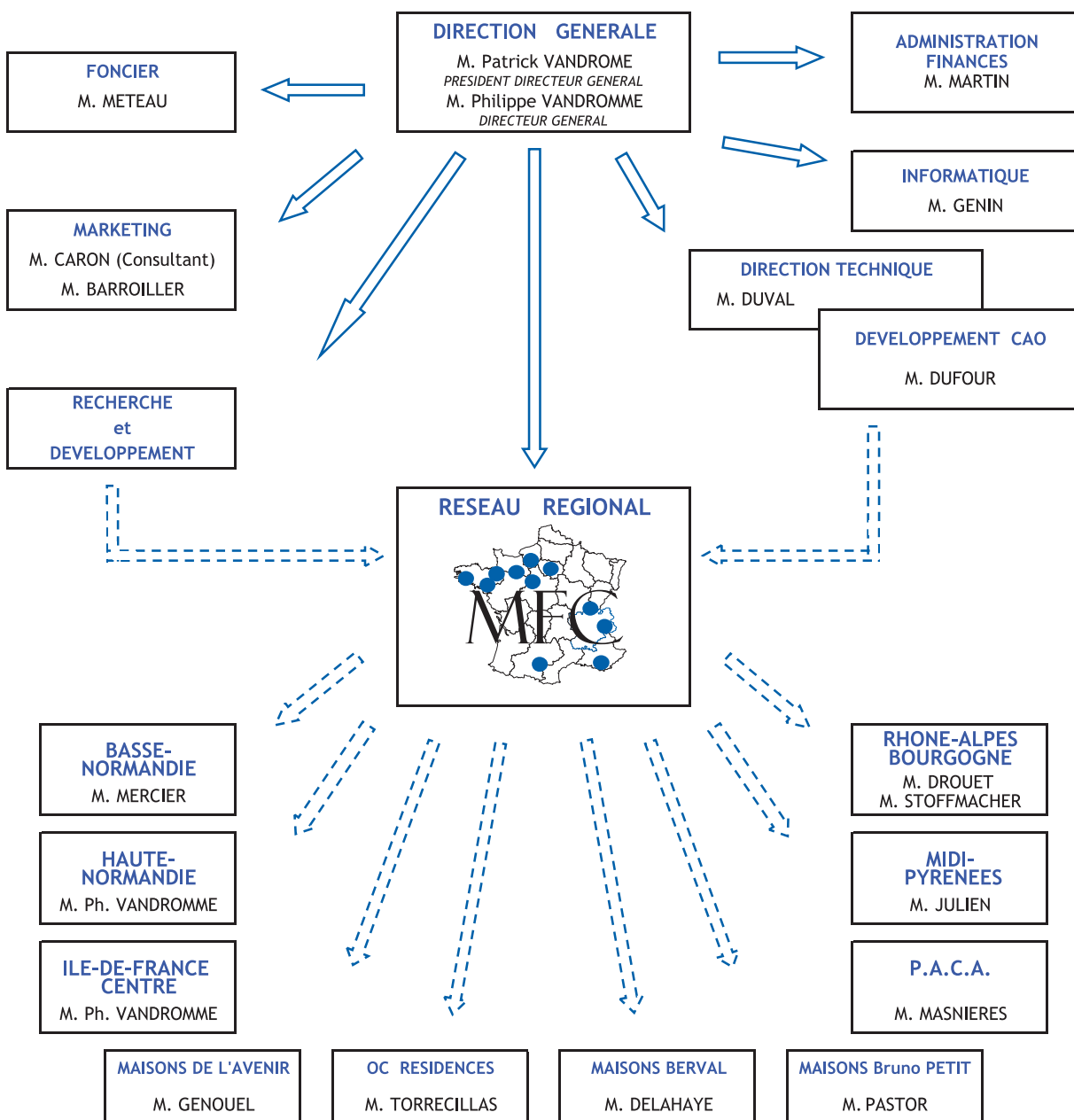
Une partie des biens correspond à des réserves foncières qui pourront être utilisées pour des opérations commerciales.

Installations en location

Les locations de locaux sont comptabilisées en charge d'exploitation pour un montant de 531 K€ correspondant aux loyers purs et simples des 112 bureaux de vente et de 20 centres techniques.

Les propriétaires sont totalement indépendants de la famille 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 quatre Présidents Directeurs Généraux de Filiales, Monsieur Bernard Genouel, Monsieur Antoine Torrecillas, Monsieur Jean-Pierre Delahaye et Monsieur Richard Pastor.

MARCHÉS ET CONCURRENCE

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%	141,7	52%	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%	27,8 +5,3%	10,3%	115,4 -6%	42,7%	270,1 -0,8%
1998	134,8 +6,2%	48%	31 +11,5%	11%	115,3 0	41%	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 -9,8%	10,6%	104 -15,2%	34,3%	303 -2%
2001	157,2 -5,9%	53,7%	33,6 +5%	11,5%	102 -2%	34,8%	292,8 -3,5%
2002	157,3 +0,1%	53,5%	34,5 +2,8%	11,7%	102,3 +0,6%	34,8%	294,1 +0,6%

Source : Bulletin DAEI-SES ; SITADEL/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.

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 loyers et 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 chantier de maisons individuelles (diffus + groupés), est bien orientée depuis plusieurs années (+ 28 % pour l'individuel pur, + 31 % 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 8 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 constructeurs.

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

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

La demande

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

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'intérêts 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 et se stabilisent globalement depuis 1999 autour de 190 000 maisons individuelles par an**.

La dynamique du marché repose sur deux tendances de fond :

1. Une volonté de désertifier les centres villes au profit des zones périphériques

Le sentiment d'insécurité existentielle qui s'exacerbe dans les villes et les banlieues conduit les Français à rejeter l'habitat collectif et le locatif et à rechercher la tranquillité dans des quartiers périurbains, voire en milieu rural.

La maison individuelle, habitat plébiscité par les Français, répond plus que jamais à cette attente. Ainsi, entre 1994 et 2002, la part de marché des maisons individuelles dans les logements mis en construction est passée de 48,7 % à 65,2 %.

2. La possibilité d'accéder à la propriété

Grâce à des taux d'intérêt durablement bas et à l'allongement des durées de remboursement des prêts sur 25 voire 30 ans, la majorité des ménages dont les revenus mensuels sont compris entre 1 700 et 3 000 Euros, peuvent accéder à la propriété.

En province, la charge de remboursement terrain + maison sont proche du prix d'un loyer.

En revanche, **la rareté des terrains et donc leur cherté**, constitue depuis quelques années un frein au développement du marché en zones périurbaines.

Cette situation est cependant contrebalancée par l'attrait récent des Français pour des zones vraiment rurales, et d'un développement de l'offre de " micro terrains " pour maisons de ville.

Evolution relative des 3 marchés du Logement Neuf

En indice base 100 = 1992

	Mi-diffus	Mi-groupé	Collectif
1992	1,00	1,00	1,00
1993	0,94	1,20	0,90
1994	1,17	0,91	0,77
1995	1,08	0,84	0,81
1996	1,23	1,02	0,71
1997	1,27	1,10	0,69
1998	1,48	1,26	0,89
1999	1,60	1,15	0,63
2000	1,62	1,25	0,68
2001	1,55	1,26	0,67
2002	1,58	1,24	0,66

La place du secteur dans l'économie

Evolution de l'activité

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 désolabilisés 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 Mouillart de l'Université de Paris (considéré comme le spécialiste, des études sur le financement du logement en France) a indiqué que la perte potentielle, dans l'hypothèse de la suppression du PTZ ne serait que de l'ordre de 10 000 logements par an soit environ 3,5 % du marché.

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.

L'offre

En 2002 (source SITADEL du Ministère du Logement), 191 800 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 3 700 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) :

MARCHE DE LA MAISON INDIVIDUELLE EN DIFFUS - EVOLUTION DE LA STRUCTURE D'OFFRE

	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
Nombre de constructeurs	4 103	4 045	3 722	3 931	3 689	4 250	4 220	4 128	3 921	3 696
Gros Constructeurs > 100										
Nombre	43	58	77	79	87	89	105	128	145	130*
Part du marché	20%	27%	26%	30%	32%	33%	36%	41%	41%	41%
Moyens Constructeurs										
Nombre	490	530	725	625	690	750	820	822	830	802
Part du marché	27%	32%	37%	34%	36%	36%	35%	32%	33%	36%
Petits Constructeurs < 20										
Nombre	3 570	3 457	2 920	3 227	2 912	3 411	3 295	3 179	2 946	2 764
Part du marché	53%	41%	37%	36%	32%	31%	29%	27%	26%	23%

* Baisse liée à l'intégration de plusieurs constructeurs dans des Groupes et à "l'accident" de COCOON.

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

L'atomisation du marché s'est fortement atténuée au cours des dernières années : la part du marché des constructeurs structurés qui réalisent + de 100 maisons est passée de 22 % à 41 %, et le nombre de petits constructeurs de - de 20 maisons est passé de 3 600 à 2 700, ils ne correspondent plus qu'à 23 % du marché. L'évolution technique, commerciale et financière implique ces phénomènes de concentration.

Les PME réalisant moins de 20 maisons/an représentent 75 % des entreprises, mais ne réalisent que 23 % du marché de la maison individuelle.

Celles qui réalisent entre 20 et 100 maisons par an représentent 22 % des entreprises et réalisent 36 % du marché de la maison individuelle.

Les constructeurs structurés réalisant + de 100 maisons/an sont au nombre de 130 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 préfèrent 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 43 à 130 et en parts de marchés de 20 % à 41 %, alors que les petits intervenants (- 20 maisons/an) sont passés sur la même période de 3 570 à 2 764 avec une part de marché qui a chuté de 53 % à 23 %.

Positionnement de MAISONS FRANCE CONFORT sur le marché

MAISONS FRANCE CONFORT est aujourd'hui le 2^e constructeur national de maisons individuelles en secteur diffus.

Evolution du marché français

Selon une étude de recensement de Caron Marketing faite en 2002, 130 constructeurs réalisent plus de 100 maisons par an et 3 566 constructeurs réalisent moins de 100 maisons par an.

	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
Secteur (en milliers)	93,7	112,4	113	123,2	126,9	134,8	152,7	167,0	157,2	157,3
Croissance (%)	(9,6)	20,0	0,5	9,0	3,0	6,2	13,3	9,6	(5,9)	(0,1)
Groupe Maisons France Confort (en unités)	277	420	452	649	817	981	1 300	2 046	2 170	2 590
Croissance (%)	5,7	51,6	7,6	43,6	25,9	20,1	32,5	58,2	6,1	19,4
Part de marché de MFC (en %)	0,30	0,37	0,40	0,53	0,64	0,73	0,85	1,23	1,38	1,65

(Sources : statistiques périodiques "Siclone" et "Sitadel" du Ministère de l'Équipement, des Transports et du Logement - année 2002)
* secteur du logement en individuel pur dit "secteur diffus".

Avec 2 590 ouvertures de chantiers en diffus en 2002, MAISONS FRANCE CONFORT ne représente que 1,65 % 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 2002 et non représentatives. L'activité de cette filiale ayant porté essentiellement en 2002 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 471 M Euros en 2002. Les principales marques de ce Groupe sont Maisons Phénix, Maison Familiale et Catherine Mamet.

Le réseau C.G.I.E. regroupe une trentaine de constructeurs totalement indépendants exploitant les marques comme Demeures de Province et Challenges et réalisent environ 2000 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 2000 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 logements

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 en contrepartie 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 qui 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.

Stradim qui est entré le 20 janvier 2000 sur le marché libre, est un promoteur Alsacien qui a commencé en 2002 à diversifier sa production vers le secteur diffus en reprenant 2 sociétés de maisons individuelles à NANTES et à TOULOUSE.

AST Construction, promoteur lyonnais, mais également constructeur de maisons individuelles en diffus, côté sur le marché libre.

Evolution récente et perspectives au 31 mars 2003

1 - Stratégie de développement

Stratégie de croissance interne

MAISONS FRANCE CONFORT estime avoir un réel potentiel de développement en interne, en renforçant sa présence dans les régions où elle est déjà implantée et particulièrement les plus récentes (Midi-Pyrénées) afin de compléter le maillage des marchés régionaux ou sa part de marché varie entre 3 et 12 %.

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

Grâce à cette stratégie de croissance interne, MAISONS FRANCE CONFORT est en mesure d'augmenter ses parts de marchés qui restent relativement faibles avec une moyenne de 5 % par département exploité.

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'UNCM (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.

Quatre croissances externes significatives ont déjà été réalisées depuis 3 ans.

Recherche d'un complément de gamme à partir du foncier

Le développement est actuellement freiné par la rareté du foncier. 80 % des clients 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 5,2 M€ en 2002, il est prévu une production proche de 10 M€ en 2003.

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.

Création d'un service de reprise des chantiers des constructeurs défaillants

Ce service a été créé fin 2001 afin de terminer les chantiers en cours des constructeurs défaillants par l'intermédiaire des Garants qui délivrent, dans le cadre de la loi de 1990 qui régit les contrats de construction, les garanties de bonne fin.

Des accords ont été passés avec les Garants pour ces reprises qui leur sont directement facturées évitant ainsi tout risque financier. Le nombre de chantiers repris s'est élevé à 70 en 2002.

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. 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"

Ils 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.

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 75 % des demandes seraient plus favorables à l'individuel ! Le déficit d'offre annuel est de l'ordre de 20 000 maisons.

Ce type de produit peut également rejoindre la cible seniors qui investira dans une maison locative qu'elle habitera ensuite. Un premier catalogue a été 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.

c) nécessité de proposer des services complémentaires aux acquéreurs

Au-delà de la maison, les constructeurs structurés sont en mesure de compléter leur offre en proposant à leurs clients des services complémentaires tels les assurances, les alarmes avec télé-surveillance, la téléphonie, les bouquets satellites, le déménagement, etc...

Ces services, qui ne sont pas limitatifs, peuvent permettre d'optimiser la valeur ajoutée de chaque maison. Cette demande ne peut être initiée que par des constructeurs d'une certaine taille, pouvant négocier avec les prestataires.

Stratégie d'offre

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

- d'investir dans des études produits, sur les niches de croissance,
- de développer des économies d'échelle substantielles au niveau des approvisionnements en matériaux et de nouvelles méthodes constructives industrialisées,
- de proposer à leurs clients des services complémentaires : assurances, alarmes, télé-surveillance, téléphonie, bouquets satellites, etc...
- 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 dernières années, les constructeurs ont bénéficié de la croissance de façon très proportionnelle à leur taille, par exemple sur 5 ans (1997/2001) : > + 24 % pour les plus gros constructeurs, 0 % pour les moyens constructeurs et - 26 % 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) KNAUF et d'autres industriels pour la mise au point d'un procédé industrialisé avec la construction d'un premier 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 devraient être 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 2^e 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

tout en développant son offre de services auprès de ses clients (télésurveillance, déménagement, etc...).

Carnet de commandes :

Commandes enregistrées par le Groupe en 2002 :

MAISONS FRANCE CONFORT :	2 160
MAISONS DE L'AVENIR :	592
OC RESIDENCES :	382
MAISONS BERVAL :	75
MAISONS BRUNO PETIT	128
TOTAL	3 337

Chantiers en cours au 31/12/2002 :

MAISONS FRANCE CONFORT :	1 118
MAISONS DE L'AVENIR :	225
OC RESIDENCES :	207
MAISONS BERVAL :	56
MAISONS BRUNO PETIT :	99
TOTAL	1 705

Evolution des commandes enregistrées par le Groupe en 2003

	Du 01/01/02 au 31/03/02	Du 01/01/03 au 31/03/03
MAISONS FRANCE CONFORT :	520	530
MAISONS DE L'AVENIR :	129	172
OC RESIDENCES :	98	122
MAISONS BERVAL :	27	27
MAISONS BRUNO PETIT		24
TOTAL	774	875

Chiffre d'affaires 2003

Le chiffre d'affaires s'élève à environ 48 500 K€ pour la période du 1^{er} janvier 2003 au 31 mars 2003. Ce montant est à rapprocher du volume d'activité du 1^{er} trimestre 2002 (42 300 K€).

Bilans sur les prévisionnels

Comparaison comptes prévisionnels et réalisés 2002 (en K€)
et comptes de résultats prévisionnels 2003 (en K€)

	Prévisionnel 2002	Réalisé 2002	Prévisionnel 2003
Produits M F C consolidé			
Maisons France confort	121 206	122 467	130 423
Foncière Résidences	8 088	5 211	10 205
Maisons de l'Avenir	27 293	28 830	34 281
Oc résidences	21 456	21 828	23 316
Maisons Berval	8 232	9 080	9 345
GHPA		3 525	7 497
Sous-total chiffre d'affaires	186 275	190 941	215 067
Autres produits	1 960	1 812	1 693
Sous-total produits d'exploitation	188 235	192 753	216 760
Charges d'exploitation	179 226	183 165	206 349
RESULTAT D'EXPLOITATION	9 009	9 588	10 411
Résultat Financier	304	657	420
RESULTAT COURANT	9 313	10 245	10 831
Résultat Exceptionnel	-115	-960	-215
Résultat avant impôt société	9 198	9 285	10 616
Impôts sur les sociétés	-3 361	-3 353	-3 858
RESULTAT NET (avant amortissement survaleur)	5 837	5 932	6 758
Dotations aux amortissements survaleur	-477	-512	-548
RESULTAT NET CONSOLIDE	5 360	5 420	6 210

**Comparaison bilans prévisionnels et réalisé 2002 (en K€)
et bilans prévisionnels 2003 (en K€)**

ACTIF	Prévisionnel 2002	Réalisé 2002	Prévisionnel 2003
Investissement croissance externe	6 098	5 476	5 476
Amortissement écart d'acquisition	-1 310	-1 248	-1 796
Actif immobilisé			
Brut	9 757	10 486	11 286
Amortissements	-5 183	-5 378	-5 700
Net	9 362	9336	9266
Stocks	1 525	1 810	1 700
Clients	90 707	102 553	115 316
Autres créances	17 684	17 565	17 600
Disponibilités + valeurs mobilières	17 782	19 493	24 587
Charges constatées d'avance	19 056	21 058	23 680
TOTAL	156 116	171815	192149
PASSIF	Prévisionnel 2002	Réalisé 2 002	Prévisionnel 2 003
Capital social + prime d'émission	8 448	8 448	8 448
Réserves + report à nouveau	6 476	8 862	12 495
Résultat de l'exercice	5 360	5 415	6 210
Provisions réglementées			
Capitaux propres	20 284	22725	27153
Provisions pour risques et charges	1 829	2 954	3 100
Emprunts et dettes financières	9 452	8 902	7 424
Acomptes sur commandes	63 266	71 872	80 953
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	36 588	39 316	44 283
Dettes fiscales et sociales	23 477	25 109	28 236
Autres dettes	1 220	937	1 000
TOTAL	156 116	171 815	192 149

Variations compte prévisionnel et réalisé 2002 (en K€)

Les objectifs de chiffre d'affaires ont été atteints et légèrement dépassés.

ACTIF	Prévisionnel 2002	Réalisé 2 002	Écart
Chiffre d'affaires	186 275	190 941	4 666
Résultat d'exploitation	9 009	9 587	578
Résultat financier	304	657	353
Résultat exceptionnel	(115)	(960)	(845)
Résultat net (avant amortissement survaleur)	5 837	5 931	94
Résultat net (après amortissement des survaleurs)	5 360	5 420	60

Comptes prévisionnels 2003 - Hypothèses retenues

Les comptes prévisionnels du groupe MAISONS FRANCE CONFORT ont été établis à partir du réalisé à fin décembre 2002 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 2003, la progression du chiffre d'affaires tient compte de 2 547 ventes en portefeuille et de 1 684 chantiers en cours au 31/12/2002 pour les sociétés MAISONS FRANCE CONFORT, MAISONS de L'AVENIR, OC RESIDENCES, MAISONS BERVAL et MAISONS BRUNO PETIT 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 BERVAL et MAISONS BRUNO PETIT sont amortis sur 10 ans.

Pour l'exercice 2003, à périmètre constant, le groupe devrait réaliser un chiffre d'affaires d'environ 215 000 K€ et dégager un résultat proche de 6 200 K€.

Perspectives 2004

Il est prévu un accroissement de l'activité de 10 % environ auquel pourrait s'ajouter une ou plusieurs croissances externes.

COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2002

Rapport du Conseil d'Administration à l'Assemblée Générale Mixte Ordinaire et Extraordinaire du 21 mai 2003 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 mixte ordinaire et extraordinaire conformément à la loi et aux dispositions de nos statuts, à l'effet notamment de vous demander de statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2002 .
- 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.

I - RAPPORT EN MATIERE ORDINAIRE

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 2002 ont été établis suivant les mêmes modes de présentation et les mêmes méthodes d'évaluation que l'exercice précédent.

L'activité

1. L'ACTIVITE DE L'ENSEMBLE DU GROUPE AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE

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
GHPA à compter du 1^{er} juillet 2002
MAISONS DE L'AVENIR LOIRE-ATLANTIQUE (sans activité)

Éléments significatifs ressortant des comptes

Les comptes consolidés de notre groupe font apparaître un chiffre d'affaires de 190 940 k€, en progression de 15,30 %, un résultat d'exploitation de 9 587 k€ contre 6 883 k€ en 2001 et un résultat net de 5 419 k€ contre 4 125 k€ pour l'exercice précédent après amortissement des écarts d'acquisition.

Les charges d'exploitation s'élèvent à 183 165 k€, en hausse de 14,37 %.

Le résultat financier est bénéficiaire de 657 k€.

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 2002 sa politique de croissance externe avec l'acquisition, au 1^{er} JUILLET dernier, de la société GHPA exploitant son activité sous la marque " MAISONS Bruno Petit ".

Cette intégration nous permet de prendre position dans la région Sud-Ouest.

Les livraisons du groupe se sont élevées à 2 273, représentant une hausse de 12,4 %.

Les ouvertures de chantier se sont élevées à 2 543, en hausse de 17,2 %.

Les progrès réalisés et les difficultés rencontrées

- L'année 2002 a continué, mais dans de moindres proportions qu'en 2001, à être perturbée, notamment en région Ile de France et PACA, par la pénurie de main d'œuvre et la non-disponibilité des entreprises sous-traitantes. La légère baisse de l'activité générale du bâtiment au second semestre 2002 a permis de retrouver une situation normale en fin d'exercice.

Activité en matière de recherche et de développement

Dans la perspective de notre développement commercial, nous expérimentons en région Midi-Pyrénées la maison locative.

Nous avons, par ailleurs, développé en collaboration avec des industriels nationaux un procédé de construction à ossature métallique avec réalisation d'un prototype.

Evénements importants depuis la clôture

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

Evolution prévisible et perspectives d'avenir

Les commandes pour l'ensemble du groupe représentent 3 337 maisons, en hausse de 9,7 % pour un montant de 259,3 M€, en hausse de 16 %.

Compte tenu des délais d'ouverture de chantier (environ 9,3 mois) et des délais de réalisation (environ 8 mois), l'activité de l'exercice 2003 se présente sous de bons auspices.

Par ailleurs, nous comptons 1 705 chantiers en cours au 31 Décembre contre 1 354 l'année précédente.

Les ventes enregistrées au cours des deux premiers mois de l'année 2003 s'établissent à 513 contre 482 en 2001 pour un montant de 40,7 M€, en augmentation de 9 %.

Evolution des éléments financiers

- Les emprunts et dettes auprès des établissements de crédit sont passés de 8 659 k€ à 7 928 k€, en baisse de 731 k€ en dépit de l'acquisition le 2 Juillet 2002 de la société GHPA.

Cette baisse provient de la diminution des emprunts de la filiale FONCIERES RESIDENCES (-1 500 k€).

- Les valeurs mobilières et disponibilités s'élèvent à 18 912 k€ contre 13 516 k€.

- La trésorerie nette est positive à la clôture de l'exercice de 10 011 k€.

ACTIVITE DE NOS FILIALES

Il y a lieu d'observer que la société mère ne facture pas de frais de groupe à ses filiales.

La société MAISONS DE L'AVENIR, dont nous possédons 99,99 % du capital, a réalisé un chiffre d'affaires de 28 513 k€, en hausse de 17,6 %.

Le résultat se solde par un bénéfice de 1 595 k€, en hausse de 29,39 %.

Une nouvelle filiale a été constituée sous forme de SAS, la société MAISONS DE L'AVENIR LOIRE ATLANTIQUE (dont MAISONS DE L'AVENIR possède 100 % des titres) qui développe son activité sur ce nouveau secteur géographique, constituée en fin d'année 2002, elle a été mise en activité au 1^{er} Janvier 2003.

La société OC RESIDENCES, dont nous possédons 99,96 % du capital, a réalisé une production de 21 827 k€, en hausse de 5 %.

Le résultat se solde par un bénéfice de 1 159 k€.

La société MAISONS BERVAL, dont nous possédons 99,97 % du capital, a réalisé un chiffre d'affaires de 9 080 k€, en baisse de 15,6 % en raison de la prise en compte de la méthode de l'avancement du Groupe (la méthode utilisée antérieurement était la méthode de l'achèvement). Ce changement de méthode comptable est exposé dans l'annexe aux comptes 2001 et 2002 de la société BERVAL, au paragraphe " Faits Caractéristiques ". Le résultat se solde par un bénéfice de 661 k€.

La société FC PROMOTION, dont nous possédons 99,36 % du capital, a réalisé un chiffre d'affaires de 5 915 k€, en hausse de 10,4 %.

Le résultat se solde par un bénéfice de 50,3 k€.

La société FC PACA.R.A., dont nous possédons 100 % du capital, a réalisé un chiffre d'affaires de 5 995 k€, en hausse de 33 %.

Le résultat se solde par un bénéfice de 66,3 k€.

La société en nom collectif FONCIERE RESIDENCES, dont nous possédons 99 % du capital, a réalisé un chiffre d'affaires de 5 214 k€, en hausse de 8 %.

Le résultat est un bénéfice de 3,7 k€.

La société M.A. COMMERCIALISATION, dont nous possédons par MAISONS DE L'AVENIR interposée 100 % du capital, a réalisé un chiffre d'affaires de 3 832 k€, en hausse de 28 %.

Le résultat est un bénéfice de 80 k€.

Prises de participation et de contrôle

Nous vous précisons enfin, qu'au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2002, nous avons pris une participation de 100 % dans la Société GHPA qui exerce son activité dans la région SUD-OUEST du territoire sous la marque " Maisons Bruno Petit ".

Cette société a réalisé un chiffre d'affaires de 6 610 k€ contre 6 796 k€ après incidence du changement de méthode. Le bénéfice de l'exercice ressort à 323 k€ après incidence de la mise en harmonie de la méthode du Groupe de valorisation des produits constatés à l'avancement sur l'exercice de consolidation ; ce changement ayant une incidence positive sur le résultat de 25 k€ au 30 Juin 2002, date de la prise de participation, il a été imputé sur l'écart d'acquisition.

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 marqué par une tendance constante à la hausse sur l'année 2002 et la société possède à ce jour 25 435 actions propres.

Le contrat de liquidité signé avec le groupe CIC, dont la quote-part de la société est de 60 %, possède 6 931 actions au 31 décembre 2002.

En dépit de l'évolution du cours en début d'année 2003 et compte tenu du faible nombre de titres et du prix moyen d'acquisition, le risque est très faible.

2. ACTIVITE PROPRE DE LA SOCIETE 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 124 380 k€, en progression de 13,7 % et un résultat de 4 598 k€, peu différent de celui de l'exercice précédent.

Le résultat d'exploitation ressort à 4 102 k€, en hausse de 2,89 %.

Nous vous demanderons d'approuver ces comptes sociaux.

Les commandes enregistrées par MAISONS FRANCE CONFORT en 2002 ont été de 2 211 dont 51 reprises de chantiers de constructions défaillantes, soit 3 % de plus pour une augmentation en valeur de 8,3 %.

Résultats

1. 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 4 598 203,06 € de la façon suivante :

Bénéfice de l'exercice.....	4 598 203,06 €
Report à nouveau	685 631,64 €
Total distribuable.....	5 283 834,70 €

Aux actionnaires à titre de dividendes,

une somme globale de.....	1 641 897,01 €
Aux réserves ordinaires.....	3 188 774,57 €
Le solde au compte de report à nouveau...	453 163,12 €
TOTAUX	5 283 834,70 €..... 5 283 834,70 €

- Ainsi, le dividende revenant à chaque action, sera de 0,710 €
- Ce qui, compte tenu d'un avoir fiscal de..... 0,355 €
- Portera le revenu réel revenant à chaque action à 1,065 €

2. Paiement des dividendes

- Ce dividende sera payable le 30 juin 2003.
- 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. Distributions antérieures de dividendes

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

Exercice	Dividende distribué	Avoir fiscal	Revenu réel
1999 (24 667 actions)	(O) 12,50	(O) 6,25	(O) 18,75
	(P) 12,50	(P) 6,25	(P) 18,75
	(P1) 12,50	(P1) 6,25	(P1) 18,75
2000 (2 312 531 actions)	0,47	0,24	0,71
2001 (2 312 531 actions)	0,54	0,27	0,81

Capital de la société

1. ACTIONNARIAT DE LA SOCIETE

- 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. ACTIONS D'AUTOCONTRÔLE

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

3. ACTIONS AUTO-DETENUES 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 28 mai 2002, la Société a procédé, entre le 2 mai 2002 et le 2 avril 2003 (dernière information connue à ce jour)

- à la cession en bourse de 3 804 actions au cours moyen de 18,65 €, pour un montant total de 71 k€, hors frais de négociation.

Au 2 avril 2003, le nombre des actions inscrites à l'actif du bilan de la société est de 25 435 pour une valeur de 352 k€ évaluée aux cours d'achat moyen. Ce nombre d'actions, d'une valeur nominale globale de 14 k€, représente 1,10 % du capital.

Par ailleurs, dans le cadre du contrat de liquidité signé avec CIC SECURITIES, dans lequel la quote part des droits de la société est de 60 %, il a été procédé à l'acquisition en bourse de 23 076 actions au cours moyen de 17,79 € pour un montant total de 410 k€ hors frais de négociation,

Et à la cession en bourse de 20 874 actions au cours moyen de 18,27 €, pour un montant total de 381 k€, hors frais de négociation.

Au 2 avril 2003, la quote part des actions possédées par la société dans le cadre du contrat de liquidité et portée à l'actif du bilan est de 10 970 pour une valeur de 195 k€ évalué aux cours d'achat moyen. Ce nombre d'actions, d'une valeur nominale globale de 5,9 k€, représente 0,48 % du capital.

Engagements hors bilan et risques significatifs

Aucun engagement hors bilan ou risque significatif ne mérite d'être signalé en dehors de ceux mentionnés dans les annexes aux comptes sociaux et aux comptes consolidés.

Conséquences sociales de l'activité

Ces informations sont traitées en annexe au présent rapport.

Conséquences environnementales de l'activité

Ces informations sont traitées en annexe au présent rapport.

Le conseil d'administration et les mandataires

1. LISTE DES MANDATS ET FONCTIONS EXERCES PAR LES MANDATAIRES SOCIAUX

Nom des mandataires	Mandat dans la société	Date de nomination	Autre(s) de fin de mandat	Date 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.	28/05/2002	AGO 2008	NEANT	- DG MAISONS DE L'AVENIR - DG OC RESIDENCES - DG MAISONS BERVAL - DG GHPA - Gérant FC PROMOTION - Gérant FC PACARA - Gérant MFC PROUGESTION
M. Philippe VANDROMME	Administrateur et D.G.	21/04/2000	AGO 2006	NEANT	
Mme Gilberte DUC	Administrateur	28/05/2002	AGO 2008	NEANT	
M. Christian LOUIS VICTOR	Administrateur	18/05/2001	AGO 2007	NEANT	- P.D.G. Compagnie Européenne de Garanties Immobilières (CEGI) - PDG Financière CEGI - PDG CEGI Vertriebsgesellschaft mbh (Allemagne) - Gérant CEGI Courtage - Gérant CLV Développement - Administrateur Société Luxembourgeoise de Réassurance (Groupe Caisse Nationale des Caisses d'Epargne) - Administrateur I.G.C. (Groupe Crédit Immobilier) - Administrateur C.L.I.O. (Montpellier)
M. Willi MUSSMANN	Administrateur	21/04/2000	AGO 2006	NEANT	- Associé dans une société spécialisée dans le conseil et la direction d'entreprises

2. NOMINATIONS, RENOUVELLEMENTS ET RATIFICATION DE COOPTATIONS

Aucun des mandats de vos administrateurs ne vient à expiration avec la présente assemblée.

3. JETONS DE PRESENCE

Le montant des jetons de présence sera maintenu à son niveau pour l'exercice et pour les exercices à venir, et ce jusqu'à décision contraire.

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

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

4. REMUNERATIONS DES MANDATAIRES

Mandataires (quelle que soit la durée du mandat pendant l'exercice)	Dans la société			Dans les sociétés contrôlées	
	Rémunérations		Avantages en nature	Rémunérations	Avantages en nature
	Au titre du mandat	Autres rémunérations			
M. Patrick VANDROMME	268,9 k€	Jetons présence : 915 €	NEANT	NEANT	NEANT
M. Philippe VANDROMME	93,3 k€	Jetons présence : 915 €	NEANT	NEANT	NEANT
Mme Gilberte DUC	NEANT	Jetons présence : 12 500 €	NEANT	NEANT	NEANT
M. Christian LOUIS VICTOR	NEANT	Jetons présence : 1 982 €	NEANT	NEANT	NEANT
M. Willi MUSSMANN	NEANT	Jetons présence : 1 982 €	NEANT	NEANT	NEANT

Les montants sont exprimés en valeurs brutes.

Le Président du conseil d'administration perçoit une rémunération à la fois fixe et proportionnelle.

La politique en matière de gouvernement d'entreprise

- Mode d'exercice de la direction générale
Nous vous précisons qu'au cours de sa séance du 28 MAI 2002 le Conseil a décidé de confier la direction générale au président du Conseil d'Administration, Monsieur Patrick VANDROMME.
Monsieur Philippe VANDROMME a été désigné aux fonctions de directeur général délégué.
- Description de la politique de gouvernement d'entreprise de la société
La taille de l'entreprise et la structure de son capital très largement familial ont motivé une application limitée des règles préconisées en matière de gouvernement d'entreprise.
- Administrateurs indépendants :
Le conseil d'administration comprend deux administrateurs indépendants qui représentent ensemble 40 % des membres et n'entretiennent aucune relation de quelque nature que ce soit avec la société, son groupe ou sa direction qui puisse compromettre l'exercice de sa liberté de jugement.
- Nombre d'actions devant être détenues par un administrateur :
En l'état actuel, le nombre d'actions devant être détenu par les administrateurs est le nombre déterminé par les statuts.
- Nombre d'administrateurs élus par les salariés :
Il n'y a pas d'administrateur élu par les salariés.
- Règlement intérieur du conseil :
Le conseil, lors de sa délibération du 27 MARS 2003, a adopté un règlement intérieur qui, notamment, oblige les administrateurs à s'abstenir de faire concurrence à la société, les oblige à révéler tout conflit d'intérêt, à se documenter, leur interdit d'effectuer des opérations d'initiés et organise précisément le fonctionnement du conseil.
- Activité des comités au cours de l'exercice écoulé
En raison de la taille et de la structure de la société et du faible nombre d'administrateurs, il n'a pas été créé de comité.

L'autorisation d'attribuer des options de souscription et/ou d'achat d'actions

L'assemblée générale mixte réunie le 28 MAI 2002 a autorisé le conseil d'administration à attribuer des options de souscription et/ou d'achat d'actions.

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

Les salariés

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

Les commissaires aux comptes

Aucun des mandats de vos commissaires aux comptes ne vient à échéance avec la présente assemblée.

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.

En conclusion, nous vous demanderons de donner quitus entier et définitif à votre conseil d'administration de sa gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2002, ainsi qu'aux Commissaires aux Comptes pour l'accomplissement de leur mission qu'ils vous relatent dans leur rapport général.

POINTS DIVERS

AUTORISATION D'UN PROGRAMME DE RACHAT D'ACTIONS PAR LA SOCIETE ET LA REDUCTION DE CAPITAL CORRELATIVE

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 28 MAI 2002.

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 €.

II - ORDRE DU JOUR EN MATIERE EXTRAORDINAIRE

Nous vous invitons à statuer en matière extraordinaire pour autoriser votre conseil d'administration à annuler, sur ses seules décisions, en une ou plusieurs fois, dans la limite de dix pour cent 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 qu'à réduire le capital social à due concurrence conformément aux dispositions et réglementaires en vigueur.

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

ANNEXE 1

SUR LES CONSEQUENCES SOCIALES DE L'ACTIVITE

(MAISONS FRANCE CONFORT)

Conséquences sociales de l'activité

- 1) Effectif total de la société : 318.
Embauche 2002 : 17 CDD.
82 CDI.
- 2) Le temps de travail est fixé suite à l'accord avec les représentants du personnel à 35 heures au 1^{er} Janvier 2002.
- 3) Les rémunérations se sont élevées à 6 972 k€ contre 5 838 k€, soit +19 %.
Les charges sociales se sont élevées à 4 349 k€ contre 3 687 k€.
- 4) Le CHSCT a commencé à travailler en 2002 sur l'élaboration d'un document unique en fonction des différentes catégories de personnel de l'entreprise.
- 5) **Formation** : Les dépenses affectées à la formation se sont élevées à 133 k€ contre 114 k€ en 2001.
- 6) **Travailleurs handicapés** : Les dispositions concernant l'insertion des travailleurs handicapés sont respectées dans l'entreprise.
- 7) **Œuvres sociales** : Il a été versé au C.E. en 2002, 68 k€ contre 36 k€ en 2001.
- 8) La sous-traitance s'est élevée à 64,8 M€, représentant 52 % du chiffre d'affaires.
- Les travaux en sous-traitance font l'objet de contrats de sous-traitance rappelant les dispositions fondamentales de l'Organisation Internationale du Travail.

ANNEXE 2

SUR LES CONSEQUENCES ENVIRONNEMENTALES DE L'ACTIVITE

(MAISONS FRANCE CONFORT)

Conséquences environnementales de l'activité

- L'activité de la société est peu concernée par le risque environnemental, les terrains appartenant aux clients.
- Nous veillons à ce que l'utilisation des matériaux de construction, tant par les sociétés du groupe que par les sous-traitants, soit strictement conforme aux obligations en la matière.
- Pour ce qui concerne nos ateliers de production employant environ 30 personnes, tout le système d'aspiration a été modifié en 2001 et 2002 aux fins de mise en conformité avec les dispositions réglementaires.

COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2002

BILAN ACTIF

BILAN ACTIF (en K€)	Montant Brut	Amortissement provision	Montant net 2002	Montant net 2001	Montant 2000-réel
Capital souscrit non appelé					
Immobilisations incorporelles					
Frais d'établissement					
Frais de recherche					
Concessions, brevets et marques	591	531	60	64	45
Fonds commercial	434	33	401	294	226
Ecart acquisition	5 476	1 248	4 228	4 032	3 478
Acomptes et avances					
Immobilisations corporelles					
Terrains	1 230	105	1 125	994	762
Constructions	4 168	2 356	1 812	1 546	1 198
Installations techniques	375	291	84	97	83
Autres immobilisations corporelles	3 230	2 062	1 168	1 278	993
Immobilisations corporelles en cours	228		228	39	55
Acomptes et avances					
Immobilisations financières					
Titres de participation	9		9	11	9
Titres des sociétés M.E.					
Créances sur participations					
Autres titres immobilisés					
Prêts	72		72	3	6
Autres immobilisations financières	150		150	130	113
ACTIF IMMOBILISE	15 963	6 626	9 337	8 488	6 968
Stocks et en-cours					
Matières premières, approvisionnements	1 768	88	1 680	1 111	1 566
En-cours de production de biens	130		130	141	99
En-cours de production de services					
Produits intermédiaires et finis					
Marchandises					
Avances et acomptes	6		6	7	22
Créances					
Clients	103 261	708	102 553	82 081	63 672
Etat, impot différé	604		604	324	389
Autres créances	17 242	287	16 955	15 291	11 942
Divers					
Actions propres	581		581	710	539
Valeurs mobilières de placement	12 655	11	12 644	9 126	6 909
Disponibilités	6 268		6 268	4 390	4 653
Comptes de régularisation					
Charges constatées d'avance	21 058		21 058	16 961	14 684
ACTIF CIRCULANT	163 573	1 094	162 479	130 142	104 475
COMPTES DE REGULARISATION					
TOTAL ACTIF	179 536	7 720	171 816	138 630	111 443

COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2002

BILAN PASSIF

BILAN PASSIF (en K€)	2002	2001	2000
Capital social	1 250	1 250	1 250
Prime d'émission	7 021	7 021	7 021
Ecart de réévaluation groupe			
Réserve légale	125	125	94
Réserves statutaires et contractuelles			
Réserves réglementées	52	52	52
Autres réserves	6 811	3 811	2 896
Réserves groupe	1 357	1 830	341
Report à nouveau	686	314	261
RESULTAT de l'exercice	5 415	4 122	3 576
Subventions d'investissement			
Provisions réglementées		1	
TOTAL CAPITAUX PROPRES	22 717	18 526	15 491
Intérêts hors groupe	4	10	8
Résultat hors groupe	4	3	4
INTERETS MINOTAIRES	8	13	12
Produits émissions titres participatifs			
Avances conditionnées			
AUTRES FONDS PROPRES			
Provisions pour risques	2 301	1 409	1 158
Provisions pour charges	102	107	261
Provisions pour impôts différés	551	176	291
TOTAL PROV. RISQUES ET CHARGES	2 954	1 692	1 710
Emprunts obligataires convertibles			
Autres emprunts obligataires			
Emprunts et dettes financières ets de crédit	7 928	8 659	4 310
Emprunts et dettes financières diverses	974	754	665
Avances et acomptes clients	71 872	55 823	45 052
Dettes fournisseurs et cptes rattachés	39 316	31 165	26 302
Dettes fiscales et sociales	25 109	20 846	16 967
Dettes s/immob. et cptes rattachés		1	
Autres dettes	938	1 151	934
Produits constatés d'avance			
TOTAL DETTES	146 137	118 399	94 230
TOTAL PASSIF	171 816	138 630	111 443

COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2002

COMPTE DE RÉSULTAT

(en K€)	Exercice 2002	Exercice 2001	Exercice 2000
PRODUITS D'EXPLOITATION			
- Ventes de marchandises FRANCE		164	151
- Production vendue de biens FRANCE	186 975	161 325	123 507
- Production vendue de services FRANCE	3 966	4 116	2 632
CHIFFRE D'AFFAIRES NET	190 941	165 605	126 289
- Production stockée	25	42	-120
- Production immobilisée	288	192	51
- Subvention d'exploitation	5		3
- Reprises sur amort. prov. et transf. de charges	1 188	933	1 038
- Autres produits	305	259	176
PRODUITS D'EXPLOITATION	192 752	167 031	127 437
- Achats de marchandises		1	261
- Variation stock de marchandises		146	-177
- Achats de matières premières	35 061	33 462	22 167
- Variation stock de matières premières	-473	300	926
- Autres achats et charges externes	120 494	102 909	79 660
- Impôts et taxes	1 168	1 082	822
- Salaires et traitements	15 782	13 584	10 608
- Charges sociales	7 880	6 533	5 411
- Dotations aux amortissements sur immobilisations	818	787	669
- Dotations aux provisions sur immobilisations			
- Dotations aux provisions sur actif circulant	468	396	242
- Dotations aux provisions risques et charges	1 657	775	40
- Autres charges	310	173	426
CHARGES D'EXPLOITATION	183 165	160 148	121 055
RESULTAT D'EXPLOITATION	9 587	6 883	6 382
Bénéfice attribué ou perte transférée			
Perte supportée ou bénéfice transféré			
OPERATIONS EN COMMUN			
TOTAL PRODUITS FINANCIERS	1 102	1 123	928
TOTAL CHARGES FINANCIERES	445	417	363
RESULTAT FINANCIER	657	706	565
RESULTAT COURANT avant impôt	10 244	7 589	6 947
TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS	146	725	764
TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES	1 106	1 182	1 606
RESULTAT EXCEPTIONNEL	-960	-457	-842
Impôts dus sur les bénéfices	3 258	2 615	2 242
Impôts différés sur les bénéfices	95	-53	-9
BENEFICE AVANT Amortis. écarts acquisition	5 931	4 570	3 872
Dotations amortis. Écarts acquisition	512	445	292
TOTAL PRODUITS	194 000	168 878	129 129
TOTAL CHARGES	188 581	164 753	125 550
Résultat des sociétés intégrées	5 419	4 125	3 580
Résultat des sociétés mises en équivalence			
RESULTAT GROUPE	5 415	4 122	3 576
RESULTAT HORS GROUPE	4	3	4

COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2002

TABLEAU DE FLUX DE TRÉSORERIE

(en K€)	31/12/2002	31/12/2001	31/12/2000
FLUX de TRÉSORERIE LIÉS A L'ACTIVITE			
Résultat net des sociétés intégrées	5 419	4 126	3 580
Amortissements et provisions	2 993	1 428	1 498
Variation des impôts différés	95	-50	-9
Plus-value de cessions nettes d'impôt	47	-237	-26
Quote-part dans les résultats des sociétés mises en équivalence	0	0	0
Marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées	8 554	5 267	5 043
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence	0	0	0
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	378	-5 644	-2 602
Flux net de trésorerie généré par l'activité	8 932	-377	2 441
FLUX de TRÉSORERIE LIÉS AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT			
Acquisitions d'immobilisations	-988	-1 550	-882
Cessions d'immobilisations, nettes d'impôt	47	442	120
Incidence des variations de périmètre	-689	421	-4 458
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement	-1 630	-687	-5 220
FLUX de TRÉSORERIE LIÉS AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT			
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	-1 228	-1 087	-308
Dividendes versés aux minoritaires des sociétés intégrées		0	0
Augmentations de capital en numéraire		0	7 204
Emission d'emprunts	2 551	2 084	3 083
Remboursement d'emprunts	-1 599	-1 225	-1 073
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement	-276	-228	8 906
Variation de trésorerie	7 026	-1 293	6 127
Trésorerie d'ouverture	9 764	11 057	4 930
Trésorerie de clôture	16 790	9 764	11 057
Incidence des variations des cours des devises	0	0	0

COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2002

FONDS DE ROULEMENT

(en K€) Détermination du fonds de Roulement	Exercice 2002	Exercice 2001	Exercice 2000
Actif circulant			
Intérêts courus sur placement			
Stock et en cours	1 810	1 252	1 664
Fournisseurs	6	7	22
Clients	102 553	82 081	63 672
Autres Créances	16 954	15 615	12 331
Charges constatés d'avance	21 058	16 961	14 684
Disponibilités	19 504	14 226	12 101
TOTAL I	161 885	130 142	104 474
Dettes			
Impôt société différé passif	551	176	291
Intérêts courus sur dettes financières	11	36	32
Concours bancaires	2 702	3 900	1 065
Clients	71 872	55 822	45 053
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	39 316	31 165	26 302
Dettes sociales	25 109	20 846	16 967
Autres dettes	938	1 153	934
Produits constatés d'avances		0	0
TOTAL II	140 499	113 098	90 644
FONDS DE ROULEMENT (I - II)	21 386	17 044	13 830

ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDÉS

AU 31 DÉCEMBRE 2002

Les comptes consolidés au 31 décembre 2002 sont établis conformément au nouveau Code de commerce et au règlement CRC 99-02 du 29 avril 1999.

1) PERIMETRE ET MODALITE 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 Résidences, SAS Maisons de L'avenir, Sarl M.A.C., SAS Maison de l'Avenir Atlantique, SAS OC Résidences, SAS Maisons Berval, SAS GHPA (Maisons Bruno Petit).

Société	Activité	Adresse sociale	N° Siret	% Int.	% Cont.	Méthode
Maisons France Confort	Construction	2, route d'Ancinnes, 61000 Alençon	9 572 031 400 012	100	100	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	100	globale
OC Résidences	Construction	160, av. Charles de Gaulle, 81100 Castres	32 825 267 100 024	99,96	99,96	globale
Maisons de l'Avenir	Construction	19, rue Jean Jaurès, 29000 Quimper	32 962 626 100 021	99,97	99,97	globale
MAC	Commercialisation	19, rue Jean Jaurès, 29000 Quimper	34 869 076 900 024	99,97	100	globale
Foncière Résidences	Marchand de biens	2, route d'Ancinnes, 61000 Alençon	42 122 198 700 017	100	100	globale
Maisons BERVAL	Construction	La Haute Borne, 77100 Mareuil-les-Meaux	34 827 938 100 019	99,97	99,97	globale
GHPA (M. Bruno Petit)	Construction	Route de Lourdes, 65290 Juillan	34 912 469 300 012	100	100	globale
Maison Avenir Atlantique	Construction	Chemin des Martinets, 44000 Orvault	44 459 317 200 018	100	100	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.

Société	% intérêt	Activité	CA	Résultat	Capitaux Propres	Valeur Comptable Participation	Engagements
Sarl Géphimo (1)	37,5	Achat/Vente Biens immobiliers	766	3	17	2,8	Néant
SCI Les Escourtines	95	Achat/Vente Terrains	0	0	1,5	1,4	Néant

(1) Données au 31/12/2001

1-2. Date de clôture

La consolidation est réalisée sur la base des comptes sociaux arrêtés au 31 décembre 2002. Toutes les sociétés sont consolidées sur un exercice de 12 mois, excepté S.A.S. GHPA qui entre dans le périmètre à compter du 02/07/2002.

La Société Maisons Avenir Atlantique a été créée le 12.12.2002, elle n'a pas eu d'activité en 2002.

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-baux

Les crédits-baux 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, Maisons Berval et GHPA ont été déterminés comme suit :

- coût d'acquisition des titres détenus :	11 543 K€
- quote-part dans les capitaux propres :	6 063 K€
soit un écart d'acquisition brut de :	5 480 K€ se détaillant comme suit :

(K Euros)	Maison Avenir	OC Résidences	Maison Berval	GHPA	TOTAL
Ecart d'acquisition brut	2 239	1 531	998	708	5 476
Amortissement antérieurs	444	225	67	0	736
Amortissement de l'exercice	224	153	100	36	513
Cumul des amortissements	668	378	167	36	1 249
Ecart d'acquisition net	1 571	1 153	831	672	4 227

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 de la SAS GHPA dans le périmètre de 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.

II) PRINCIPES, REGLES ET METHODES 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.

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 au bail sont enregistrés à leur coût d'acquisition. Une provision est éventuellement comptabilisée en fonction de leur valeur réelle.

	Valeur Brute K€	Dépréciation K€	Valeur Nette K€
Fonds commerciaux	240	34	206
Droits au bail	194	-	194
TOTAL	434	34	400

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 " restant 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 et de leur marge estimée. 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 31/12/2002 en K€ est la suivante :

Créances s/travaux non facturables brutes	91 879
Avances et acomptes	<u>- 71 872</u>
Montant net	20 007

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.

Au 31/12/2002, le montant figurant au bilan correspond au dernier prix du marché.

2-6. Actions propres

Evolution du nombre d'actions propres sur l'exercice

	31/12/2001	+	-	31/12/2002	Note
Actions propres	34 239	0	8 804	25 435	(a)
Contrat de liquidité	14 000		-7 069	6 931	(b)
TOTAL	48 239		-15 873	32 366	

(a) Actions détenues pour assurer la régulation des cours. La plus-value dégagée sur l'exercice s'est élevée à 31 K€. Evaluation des titres détenus au 31/12/2002 : 352 K€.

(b) Contrat mis en place avec le groupe CIC en vue de favoriser la liquidité des transactions. Notre quote-part dans ce compte est de 60 % et représente un montant de 228 K€ au 31/12/2002 générant un bénéfice latent de 27 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. Autres informations

Indemnité de départ en retraite

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

Montant versé au 31/12/2002 :	617 K€
Prévision Engagement au 31/12/2002 :	661 K€

Charges constatées d'avance

Le groupe enregistre la vente des maisons individuelles à la signature du contrat de construction. Le risque d'annulation est appréhendé au terme de chaque exercice. Il est calculé en fonction du taux d'annulation des ventes de la période précédente.

Le risque ainsi défini est reparti en deux catégories :

a) *annulations connues à la date d'arrêt des comptes sociaux des filiales commerciales*

Non activation des charges commerciales correspondantes.

b) *annulations probables (annulations totales prévues - annulations connues)*

Comptabilisation d'une provision pour annulation pour faire face à l'activation de charges commerciales sur ventes annulées.

Compte tenu de la clôture plus rapide de nos comptes sociaux, la proportion des annulations connues a diminué et a eu pour effet :

- une augmentation de la provision pour annulation (+ 602 K€),
- une augmentation corrélative des charges constatées d'avance à caractère commerciale.

Notons que cette évolution est sans incidence sur le résultat de l'exercice du groupe.

III) FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

Acquisition de la Société GHPA (marque Bruno Petit)

Le 2 juillet 2002, la société Maisons France Confort a fait l'acquisition de la Société GHPA (marque Bruno Petit).

Notre société détient au 31/12/2002 l'intégralité des 14 000 actions composant le capital.

Les chiffres clés en K€ de l'année 2002 relatifs à cette filiale sont les suivants :

Sociétés	Capitaux propres	Chiffre d'affaires	Résultat net
GHPA (Bruno Petit)	1 157	6 611	323

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

IV) NOTES SUR LE BILAN ET LE COMPTE DE RESULTAT

Les chiffres sont présentés en milliers d'€uros.

4.1 - IMMOBILISATIONS

Eléments	Valeur brute début exercice	Variation périmètre	Acquisitions	Diminutions	Valeur brute fin exercice
Brevets/concessions/licences	498	16	80	3	591
Fonds de commerce, droit au bail	294	140			434
Ecart acquisition	4 768	708			5 476
Total immob. incorporelles	5 560	863	80	3	6 500
Terrains et agencements	1 094	137			1 230
Constructions	3 726	179	275	12	4 168
Matériel et outillage	335	24	19	3	375
Autres immobilisations	2 881	127	585	135	3 458
Total immob. corporelles	8 036	467	879	151	9 231
Titres de participation	11		2	3	9
Autres immobilisations financ.	133	80	26	17	223
Total immob. financières	143	80	28	20	232
Total général	13 739	1 411	987	174	15 963
dont crédit-bail	460				460

4.2 - AMORTISSEMENTS

Eléments	Valeur brute début exercice	Variation périmètre	Augmentations	Diminutions	Valeur brute fin exercice
Brevets/concessions/licences	434	12	88	3	531
Fonds de commerce, droit au bail					
Ecart acquisition	736		512		1 248
Total immob. incorporelles	1 170	12	600	3	1 779
Agencement terrains	100		5		105
Constructions	2 180	26	162	12	2 356
Matériel et outillage	238	15	41	3	291
Autres immobilisations	1 563	34	527	61	2 063
Total immob. corporelles	4 081	75	735	77	4 814
Total général	5 250	87	1 335	80	6 593
dont crédit-bail	368		60		428

Eléments	Début		Augmentation	Dotations	Fin exerc.
Charges à répartir sur plusieurs exercices					
Prime de remboursement des obligations	0	0	0	0	0

4.3 - PROVISIONS INSCRITES AU BILAN

Eléments	Montant début exercice	Variation périètre	Augmentation	Diminution	Montant fin exercice
Provisions pour litiges	603		298	117	784 ^(a)
Provisions pour SAV	252	20	287	303	256 ^(b)
Provision à caractère social	229		23	127	125 ^(c)
Provisions annulation commandes	341		1 108	341	1 108 ^(d)
Autres	90		63	24	129
Impôt différés	176		375		551
Provisions pour risques et charges	1 691	20	2 154	912	2 953
Prov. dépréc. immob. incorporelles			34		34
Prov. dépréc. stocks	84		4		88
Prov. dépréc. clients	498	11	313	114	708
Autres prov. pour dépréc.	129		169		298
Autres provisions	711	11	520	114	1 128
Total général	2 402	31	2 674	1 026	4 081

(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

(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 représentait une charge de personnel versée en janvier 2002 ce qui explique la variation constatée ;
- d'une provision pour 13^e 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

Eléments	2002		2001	
	Valeur brute	Provisions	Valeur nette	Valeur nette
Matières premières	1 768	88	1 680	1 111
En cours de production	130		130	141
TOTAL	1 898	88	1 810	1 252

4.5 - ETAT DES CREANCES

	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'un an
Autres immobilis. financières	150		150
Clients	103 261	101 706	1 555
Impôts différés	605	605	
Autres créances	17 242	17 242	
Total	121 258	119 553	1 705

4.6 - CAPITAL

	Nombre d'actions	Valeur nominale	Résultat par action
Actions	2 312 531	0,54	2,34

4.7 - VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

Élément	Groupe	Minoritaires
SITUATION AU 31 décembre 2000	15 491	12
Distribution de dividendes	-1 087	
Résultat	4 126	3
Variation du périmètre	-4	-2
SITUATION AU 31 décembre 2001	18 526	13
Distribution de dividendes	-1 228	
Résultat	5 415	4
Variation du périmètre	5	-9
SITUATION AU 31 décembre 2002	22 717	8

4.8 - VENTILATION PAR ECHEANCE DES DETTES

Élément	A - 1 an	De 1 à 5 ans	De + 5 ans	TOTAL
Crédit-bail	20			20
Emprunt obligataire				
Emprunt	1 778	3 452	175	5 405
Concours bancaire courant et participation	2 601	846		3 447
Intérêts courus	29			29
Avances et acomptes sur commandes	71 872			71 872
Fournisseurs	39 316			39 316
Dettes fiscales et sociales	25 109			25 109
Autres dettes	938			938
Produits constatés d'avance				
TOTAL	141 662	4 298	175	146 135

Il n'existe pas de clause de défaut dans les conditions d'octroi des emprunts. Le découvert autorisé s'élève à 2 000 K€
Tous les emprunts ont été contractés à taux fixe.

4.9 - PRODUITS A RECEVOIR

Montants des produits à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan	Montants
Clients et comptes rattachés	91 875
Autres créances	98
Trésorerie	
TOTAL	91 973

4.10 - CHARGES A PAYER

Montants des charges à payer inclus dans les postes suivants du bilan	Montants
Intérêts courus sur emprunts	29
Fournisseurs et comptes rattachés	3 925
Dettes fiscales et sociales	1 561
Autres dettes	25
TOTAL	5 540

4.11 - CHARGES ET PRODUITS CONSTATES D'AVANCE

Eléments	Charges	Produits
Exploitation	21 058	
Financiers		
Exceptionnels		
TOTAL	21 058	0

4.12 - CHARGES A REPARTIR

Eléments	Montant net	Durée d'amortissement
TOTAL	0	0

4.13 - DETTES GARANTIES PAR DES SURETES REELLES

	Montant garanti (K€)
Emprunts obligataires convertibles	
Autres emprunts obligataires	
Emprunts et dettes auprès des états de crédit	4 433
Emprunts et dettes financières diverses	
TOTAL	4 433

* Nantissement des titres acquis concernant MAISONS DE L'AVENIR, BERVAL et GHPA pour 3 760 K€.

* Nantissement de SICAV monétaire pour 137 K€.

* Divers composants sans garanties.

4.14 - ENGAGEMENTS FINANCIERS

	Montants
Effets escomptés non échus	
Cautions données auprès des établissements de crédit	
Engagements en matière de pensions et retraites	cf. note 2.10
Engagements en matière de crédit-bail	
Intérêts non courus, non échus sur emprunts et sur crédit-bail et immeuble retraités	122
TOTAL	122

4.15 - IMPOTS DIFFERES

Ventilation impôt différé	31/12/2002	31/12/2001
ACTIF		
Impôt sur décalage temporaire		
Organic	94	66
Participation	104	106
Autres		6
Impôt sur retraitement		
Reprise provision risques annulation	393	212
Crédit bail	14	
TOTAL ACTIF	605	389
PASSIF		
Impôt sur retraitement		
Crédit bail	12	12
Provision risques annulation	539	279
Autres		
TOTAL PASSIF	551	291

4.16 - ALLÈGEMENT ET ACCROISSEMENT DE LA DETTE FUTURE D'IMPOTS

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

4.17 - VENTILATION DE L'IMPOT SUR LES BENEFICES

	Résultat avant impôts	Impôts
Résultat courant	10 244	5 996
Résultat exceptionnel	-960	-577
Résultat net	5 419	

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

4.18 - ARD DISPONIBLES ET MOINS-VALUES A LONG TERME

Le groupe ne dispose d'aucun ARD ni de moins value à long terme reportables

4.19 - VENTILATION DES EFFECTIFS

	2002	2001
Cadres	48	42
VRP	132	107
Employés	420	371
TOTAL	600	520

4.20 - REMUNERATIONS DES DIRIGEANTS

La rémunération et accessoires versés aux dirigeants s'élève à :

- salaires :	363 K€
- déplacements :	68 K€

4.21 - VENTILATION DU CHIFFRE D'AFFAIRES NET

	Montant
- Ventes de maisons et de terrains	186 975
- Prestations de services	3 966

4.22 - RESULTAT FINANCIER

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

- Les intérêts et charges assimilées sur les emprunts et dettes financières 434 K€.
- Des produits d'escompte de règlement pour 900 K€.

4.23 - DETAIL DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

	Charges	Produits
Cession d'immobilisations	17	28
Provisions risques	153	3
Pénalités sur marché	212	
Litiges	58	
Régularisation comptes de passif	427	
Divers	238	114
TOTAL	1 105	145

4.24 - INTEGRATION FISCALE

4.24.1 LISTE DES FILIALES INTEGREES FISCALEMENT

Société	Siret
Maisons France Confort	9 572 031 400 012
FC Promotion	31 754 209 000 020
FC Pacara	41 330 812 300 012
OC Résidences	32 825 267 100 024
Maisons de L'avenir	32 962 626 100 021
M.A.C.	34 869 076 900 024
Foncière MFC	42 122 198 700 017
Maisons BERVAL	34 827 938 100 019

4.24.2 ECONOMIE D'IMPOT REALISEE PAR LE GROUPE

	Impact en K€
Economie liée à la quote part de frais et charge sur remontée de dividendes	48
Charge liée à la contribution sociale	61
Economie nette	-13

4.25 - CHARGE D'IMPOT THEORIQUE ET CHARGE D'IMPOT AU COMPTE DE RESULTAT

	Impact en K€
Impôt comptabilisé	3 258
Retraitement Organic	-12
Retraitement participation	17
Retraitement Crédit bail	-9
Retraitement provisions pour annulation	99
Autres retraitements (provisions non déductibles...)	1
Charge théorique	3 354

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2002

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 2002, 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 sont, au regard des règles et principes comptables français, 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.

Par ailleurs, nous avons également procédé à la vérification des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion, 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 18 avril 2003.

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.

SOCOGE

Thierry Lefèvre
Associé

Yves Gouhir
Associé

Alain Muelle

COMPTES SOCIAUX AU 31 DÉCEMBRE 2002

BILAN ACTIF

BILAN ACTIF (en K€)	Montant Brut	Amortissement provision	Montant net 2002	Montant net 2001	Montant 2000
Capital souscrit non appelé					
Immobilisations incorporelles					
Frais d'établissement					
Frais de recherche					
Concessions, brevets et marques	382	351	31	26	30
Fonds commercial	166	34	132	165	165
Autres immobilisations incorporelles					
Acomptes et avances					
Immobilisations corporelles					
Terrains	893	104	789	793	736
Constructions	3 239	1 961	1 278	1 160	917
Installations techniques	315	254	61	82	79
Autres immobilisations corporelles	1 538	930	608	653	534
Immobilisations corporelles en cours	42		42	39	55
Acomptes et avances					
Immobilisations financières					
Titres de participation	11 710		11 710	10 093	7 567
Créances sur participations					
Autres titres immobilisés					
Prêts					
Autres immobilisations financières	69		69	60	67
ACTIF IMMOBILISE	18 354	3 634	14 720	13 071	10 150
Stocks et en-cours					
Matières premières, approvisionnements	714		714	756	987
En-cours de production de biens	83		83	94	52
En-cours de production de services					
Produits intermédiaires et finis					
Marchandises					
Avances et acomptes					
Créances					
Clients	68 316	650	67 666	53 355	44 687
Autres créances	15 630	164	15 466	11 974	9 365
Capital souscrit et appelé, non versé					
Divers					
Valeurs mobilières de placement	4 522		4 522	3 821	4 557
(dont actions propres : 710K€)	2 641		2 641	2 857	2 368
Disponibilités					
Comptes de régularisation					
Charges constatées d'avance	15 925		15 925	12 788	11 707
ACTIF CIRCULANT	107 831	814	107 017	85 645	73 723
TOTAL ACTIF	126 185	4 448	121 737	98 716	83 873

COMPTES SOCIAUX AU 31 DÉCEMBRE 2002

BILAN PASSIF

BILAN PASSIF (en K€)	2002	2001	2000
Capital social dont versé : 1 250 K€	1 250	1 250	1 250
Prime d'émission	6 752	6 752	6 752
Ecart de réévaluation groupe			
Réserve légale	125	125	94
Réserves statutaires et contractuelles			
Réserves réglementées	52	52	52
Autres réserves	6 811	3 811	2 897
Report à nouveau	686	314	261
RESULTAT de l'exercice	4 598	4 600	2 064
Subventions d'investissement			
Provisions réglementées			
TOTAL CAPITAUX PROPRES	20 274	16 904	13 370
Produits émissions titres participatifs			
Avances conditionnées			
AUTRES FONDS PROPRES	0	0	0
Provisions pour risques	756	762	408
Provisions pour charges	75	80	234
TOTAL PROV. RISQUES ET CHARGES	831	842	642
Emprunts obligataires convertibles			
Autres emprunts obligataires			
Emprunts et dettes financières et de crédit	4 560	3 531	2 955
Emprunts et dettes financières diverses	3 599	3 796	3 168
Avances et acomptes clients	48 625	37 523	33 165
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	29 711	24 209	20 490
Dettes fiscales et sociales	13 511	11 001	9 197
Dettes s/immob. et cptes rattachés			
Autres dettes	626	910	886
Produits constatés d'avance			0
TOTAL DETTES	100 632	80 970	69 861
TOTAL PASSIF	121 737	98 716	83 873

COMPTES SOCIAUX AU 31 DÉCEMBRE 2002

COMPTE DE RÉSULTAT

(en K€)	Exercice 2002	Exercice 2001	Exercice 2000
PRODUITS D'EXPLOITATION			
- Ventes de marchandises FRANCE			
- Production vendue de biens FRANCE	120 777	106 151	90 298
- Production vendue de services FRANCE	3 603	3 179	2 434
CHIFFRE D'AFFAIRES NET	124 380	109 330	92 732
- Production stockée	-10	42	-26
- Production immobilisée	114	124	51
- Subvention d'exploitation			
- Reprises sur amort. prov. et transf. de charges	413	56	225
- Autres produits	192	155	77
PRODUITS D'EXPLOITATION	125 089	109 707	93 059
- Achats de marchandises			
- Variation stock de marchandises			
- Achats de matières premières	20 854	19 330	16 517
- Variation stock de matières premières	43	230	127
- Autres achats et charges externes	86 870	75 174	63 219
- Impôts et taxes	680	610	487
- Salaires et traitements	6 972	5 838	5 274
- Charges sociales	4 266	3 611	3 120
- Dotations aux amortissements sur immobilisations	469	443	459
- Dotations aux provisions sur immobilisations			
- Dotations aux provisions sur actif circulant	407	193	133
- Dotations aux provisions risques et charges	193	196	
- Autres charges	232	95	211
CHARGES D'EXPLOITATION	120 986	105 720	89 547
RESULTAT D'EXPLOITATION	4 103	3 987	3 512
Bénéfice attribué ou perte transférée			
Perte supportée ou bénéfice transféré			
OPERATIONS EN COMMUN	0	0	0
TOTAL PRODUITS FINANCIERS	3 285	3 203	787
TOTAL CHARGES FINANCIERES	361	311	291
RESULTAT FINANCIER	2 924	2 892	496
RESULTAT COURANT avant impôt	7 027	6 879	4 008
TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS	28	346	86
TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES	962	993	1 179
RESULTAT EXCEPTIONNEL	-934	-647	-1 093
Participation des salariés	294	340	138
Impôt dus sur les bénéfices	1 201	1 292	713
TOTAL PRODUITS	128 402	113 255	93 932
TOTAL CHARGES	123 804	108 655	91 868
BENEFICE	4 598	4 600	2 064

COMPTES SOCIAUX AU 31 DÉCEMBRE 2002

RÉSULTAT DES CINQ DERNIERS EXERCICES

NATURE DES INDICATIONS (en €)	EXERCICE 1998	EXERCICE 1999	EXERCICE 2000	EXERCICE 2001	EXERCICE 2002
I. Capital en fin d'exercice					
Capital social	940 114,98	940 114,98	150 000	1 250 000	1 250 000
Nombre des actions ordinaires existantes	16 000 O	16 000 O	2 312 531	2 312 531	2 312 531
Nombre des actions à dividende prioritaire (sans droit de vote) existantes	4 000 P 4.667 P1	4 000 P 4.667 P1			
Nombre maximal d'actions futures à créer :					
- Par conversion d'obligations					
- Par exercice de droits de souscription					
II. Opérations et résultats de l'exercice					
Chiffre d'affaires hors taxes	56 094 944,79	93 765 769,10	92 731 697	109 329 915,68	124 380 068,40
Résultat avant impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	1 815 982,75	2 599 538,38	3 611 575,15	6 976 110,63	6 914 472,47
Impôts sur les bénéfices	525 334,89	851 808,43	713 197,97	1 291 798,70	1 200 750,00
Participation des salariés due au titre de l'exercice	153 666,93	288 823,96	137 749,58	340 420,94	293 791,00
Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	743 442,33	1 144 024,84	2 064 020,51	4 600 126,69	4 598 203,06
Résultat distribué	308 357,71	2 022 694	1 086 890,30	1 248 766,74	1 641 897,01
III. Résultat par action					
Résultat après impôts, participation des salariés mais avant dotations aux amortissements et provisions	46,09	59,14	1,19	2,31	2,34
Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	30,14	46,38	0,89	1,99	1,99
Dividende attribué à chaque action (a)	12,50	12,50	0,47	0,54	0,71
IV. Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	192	224	246	270	318
Montant de la masse salariale de l'exercice	4 057 133,93	3 841 285,94	5 273 590,95	5 837 512,21	6 971 858,00
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, œuvres sociales, etc.)	2 440 217,88	2 291 551,28	3 119 633,21	3 610 400,07	4 266 657,00

a) Préciser, le cas échéant, par catégorie, s'il s'agit d'un dividende brut ou net.

ANNEXE AUX COMPTES SOCIAUX AU 31 DÉCEMBRE 2002

La présente annexe se rapporte au bilan avant répartition clos au 31 décembre 2002.

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

1. FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

1-1. Acquisition de la Société GHPA

Le 2 juillet 2002, la société Maisons France Confort a fait l'acquisition de la société GHPA (marque BRUNO PETIT).

Notre société détient la totalité

Les chiffres clés en 2002 sont les suivants :

Capitaux propres	1 157 K€
Chiffre d'affaires	6 611 K€
Résultat net	323 K€

1-2. Autres informations

- Maisons France Confort a octroyé une subvention d'exploitation d'équilibre de 75 K€ à la Société " Foncière Résidences ".
- Sur les chantiers facturés en 2002, et dont la marge brute était inférieure au seuil défini conjointement, il n'a pas été alloué de commissions aux filiales de commercialisation FC PROMOTION et FC PACARA, à hauteur respectivement de 900 K€ et 100 K€, afin de respecter les marges brutes initialement prévues.
- La commercialisation des maisons individuelles construite par la société Maisons France Confort est assurée par deux filiales de commercialisation. Le risque d'annulation des ventes est assuré par ces deux entités juridiques. Il est calculé en fonction du taux d'annulation des ventes de la période précédente.

Le risque ainsi défini est reparti en deux catégories :

- Risque certain, comptabilisé en minoration du chiffre d'affaires des filiales de commercialisation (avoir à établir),
- Risque probable, comptabilisé sous forme de provisions pour annulations.

La notion d'avoir à émettre a été limitée au 31 décembre 2002 aux seuls avoirs émis entre le 1^{er} janvier 2003 et la date d'arrêté des comptes sociaux dans nos filiales (28 février 2003).

Cette restriction et la clôture plus rapide des comptes sociaux ont entraîné une augmentation de la provision pour annulation comptabilisée dans nos filiales au détriment des avoirs à établir.

La présentation des comptes de Maisons France Confort est impactée directement par cette limitation de la notion d'avoir à établir enregistrant une augmentation mathématique des charges commerciales constatées d'avance pour une valeur de 837 K€.

Notons que cette variation est sans incidence sur le compte de résultat de notre société.

2. PRINCIPES, REGLES ET METHODES 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.

- Précision sur la méthode comptable retenue pour valoriser les constructions en cours :

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

La marge intégrée dans les maisons en cours est la marge historique enregistrée sur les maisons réceptionnées, retraitée des chantiers atypiques. Le taux de marge ainsi retenu est comparé au taux de marge prévisionnel.

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 60 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 au bail ont été acquis pour l'exploitation des locaux commerciaux de :

- CAEN	23 K€
- ORLEANS	35 K€
- MOISSELLES	11 K€

- 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.

- En 2002, une provision pour dépréciation a été comptabilisée pour un montant de 33 K€. Les marques NEW ART et DEMEURES JACQUES JULLIEN ne sont pas utilisées actuellement.

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	Montant en K€	
	investissements directs	Crédit-bail
Constructions	239	
Matériels et outillages	14	
Installations générales	27	
Matériel de transport	5	
Matériel de bureau et informatique	179	

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
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

2-1-4. Liste des filiales et participations

La valeur brute des 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.

La valeur estimée est déterminée en ajoutant aux capitaux propres de la filiale un multiple des résultats enregistrés au cours des derniers exercices. Toutes informations complémentaires reviendrait à divulguer la méthode de valorisation retenue par le Groupe lors des acquisitions.

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					
Filiales (détenues à + de 50 %)										
Sarl FC Promotion	60	302	99,36	38	38			5 916	50	
Sarl FC PACARA	60	77	100,00	38	38			5 995	66	
SnC Foncière MFC	15	23	99,00	15	15	3 283		5 214	4	
S.A. Maisons de l'Avenir	600	2 228	99,97	3 659	3 659			28 514	1 595	1 228
S.A. OC Résidences	600	2 838	99,96	3 810	3 810			21 828	1 159	805
Maisons BERVAL	600	996	99,97	2 526	2 526			9 080	661	460
GHPA	371	786	100	1 616	1 616			6 611	323	-
Participations (détenues entre 10 et 50 %)										
Sarl Gephimo (1)	8	6	37,50	3	3	89		766	3	

2-1-5. Eléments relatifs aux filiales et participations relevant de plusieurs postes de bilan en K€

Nature	Montant concernant les entreprises liées avec lesquelles la société a un lien de participation en K€
Bilan	
Clients	630
Autres créances	4 002
Emprunts et Dettes financières diverses	2 644
Fournisseurs	4 603
Autres dettes	-
Compte de résultat	
Frais financiers	98
Dividendes	2 493

2-1-6. Titres de participation

Achat de 1 action Maisons BERVAL soit 0,03 %

Achat des 14 000 actions GHPA (BRUNO PETIT) soit 100 %

2-1-7. Evaluation des stocks

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

2-1-8. 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).

2-1-9. 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 bonne connaissance 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 31/12/2002 en K€ est la suivante :

Créances s/travaux non facturables	58 652 K€
Avances et acomptes	(48 625 K€)
Montant net	10 027 K€

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.

2-1-10. 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. Les valeurs mobilières de placement ont fait l'objet d'un achat-vente le 30 décembre 2002. La valeur qui figure au bilan correspond donc à leur valeur réelle, à l'arrêté des comptes.

- Actions propres :	352 K€
- SICAV Monétaires	<u>3 941 K€</u>
Total	4 293 K€

2-1-11. Actions propres

Evolution du nombre d'actions propres sur l'exercice

	31/12/2001	+	-	31/12/2002
Actions propres	34 239	0	8 804	25 435

Il s'agit d'actions détenues pour assurer la régulation des cours. Les ventes réalisées sur l'exercice ont dégagé une plus-value d'un montant de 31 K€.

Evaluation des titres détenus au 31/12/2002 : 352 K€.

2-1-12. Contrat de liquidité

La société a mis en place un contrat de liquidité avec le groupe CIC en vue de favoriser la liquidité des transactions. La quote-part dans ce compte de MFC est de 60 %.

Au 31/12/2002, le contrat de liquidité possède 6 931 actions Maisons France Confort valorisées pour un montant de 142 K€.

De la quote-part du résultat du fond au 31/12/2002 revenant à Maisons France Confort, il ressort un bénéfice latent de 27 K€.

2-1-13. Charges constatées d'avance

Elles correspondent :

- aux frais commerciaux engagés lors de la vente d'une maison. Ils sont intégrés 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 déboursés engagés/déboursés alloués.

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 Tableau de variation des capitaux propres

ELEMENTS	MONTANTS
Situation au 31/12/2001	16 903
Distribution de dividendes	- 1 249
Annulation des dividendes perçus sur actions propres et contrat de liquidité	+ 21
Résultat	+ 4 598
Situation au 31/12/2002	20 274

2-2-3 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	155
- Participation des salariés	<u>294</u>
- Taux d'imposition : 34,33 %	449
- Allègement de la dette future d'impôts	154

2-2-4. Provisions pour risques et charges

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

2-2-4-1. Provision pour risques

Evolution des provisions pour risques :

	31/12/2001	Dotation	Reprise	31/12/2002
Service après-vente	196	193	196	193
Litige	443	119		562
Social	122		122	0

- Service après-vente :

Une provision au titre du service après-vente est calculée en fonction des dernières réceptions de la période soit 193 K€.

- Litiges :

Une provision pour litiges est comptabilisée pour un montant de 562 K€. Elle est appréhendée chantier par chantier.

2-2-4-2. Provision pour charges

13^e mois

Evolution des provisions pour charges :

	31/12/2001	Dotation	Reprise	31/12/2002
Prime 13 ^e mois	80		5	75

Une provision pour 13^e mois relative à l'année 1993 à payer aux salariés lors de leur départ a été comptabilisée pour un montant de 75 K€ . Celle ci fait l'objet de reprise à mesure des départs constatés.

2-2-5 Dettes financières (K€)

Rubriques	Total	A + 1 an au plus	Entre 1 an et 5 ans	Plus de 5 ans
Emprunts et établissement de crédit	4 560	1 571	2 989	
Emprunts, dettes financières diverses	3 599	2 780	819	
Autres dettes	625	625		
	8 784	4 976	3 808	

L'intégralité des emprunts est souscrit à taux fixe.

3. INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE RESULTAT

3-1. Ventilation du chiffre d'affaires

	Chiffre d'affaires (K€)
Production :	120 777 K€
Prestation de services :	3 603 K€

3-2. Ventilation effectif moyen

Personnel salarié :	Ouvriers/Employés	291
	Cadres	<u>27</u>
	Total	318

3-3. Rémunération des dirigeants

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

Salaires	363
Déplacements	68

3-4. Résultat financier (en K€)

Produits :

- Produits de placements :	295
- Escomptes de règlement pour paiement comptant :	497
- Dividendes filiales	2 493

Charges :

- Intérêts sur emprunt	181
- Intérêts sur participation	50
- Rémunération des comptes intra	98
- Agios bancaires	31

3-5. Résultat exceptionnel (en K€)

Produits :

- Produits exceptionnels sur opérations de gestions	23
- Produits sur cessions immobilisations	2
- Reprise provision pour litiges	3

Charges :

- Charges exceptionnelles sur marchés	210
- Charges exceptionnelles sur opérations de gestion suite ajustement comptes de passif	427
- Valeurs comptables des Actifs Cédés	0
- Subvention filiale Foncière Résidence	75
- Dotations exceptionnelles aux provisions	153
- Autres charges exceptionnelles : - Litiges	58
- Divers	39

3-6. Ventilation Impôt sur les bénéfices (K€)

	Résultat courant	Résultat exceptionnel et participation
Résultat avant impôt	7 027	< 934>
Participation		< 294>
Impôt de droit commun	1 622	421
Résultat après impôt	5 405	< 807>

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 :	26 K€
de 1 à 5 ans	/ K€
plus de 5 ans :	/ K€

4-2. Crédit bail

	Montant (K€)
Valeur origine	
Cumul exercices antérieurs	174
Dotation de l'exercice	40
Total	214
Redevances payées	
Cumul exercices antérieurs	196
Exercice	38
Total	234
Redevances restant à payer	
A 1 an au plus	31
A plus d'1 an et 5 ans au plus	-
A plus de 5 ans	-
Total	31
Valeur résiduelle	
A 1 an au plus	6
A plus d'1 an et 5 ans au plus	-
Total	6
Montant pris en charge dans l'exercice	38

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 3 071 K€.

L'impôt comptabilisé dans nos comptes s'élève à 1 201 K€.

Liste des filiales intégrées fiscalement

Société	Siret
Maisons France Confort	9 572 031 400 012
FC Promotion	31 754 209 000 020
FC Pacara	41 330 812 300 012
OC Résidences	32 825 267 100 024
Maisons de L'avenir	32 962 626 100 021
M.A.C.	34 869 076 900 024
Foncière MFC	42 122 198 700 017
Maisons BERVAL	34 827 938 100 019

Economie d'impôt réalisée par la société

	Impact en K€
Economie liée à la quote part de frais et charge sur remontée de dividendes	48
Charge liée à la contribution sociale	-
Economie nette	61
	-13

4-4. Engagements pris en matière de retraite

La société externalise l'indemnité de départ en retraite. Le montant des sommes versées au 31/12/2002 capitalisé s'élève à 398 K€ contre un engagement de 392 K€.

4-5. Engagement sur les constructions en cours et les maisons vendues

La société s'est engagée à terminer l'intégralité des chantiers en cours (1.118) et à exécuter les travaux sur son portefeuille de commandes (1.807).

Un contrat est souscrit auprès des Garants pour exécuter les travaux en cas de défaillance.

4-6. Engagements reçus

Maisons France Confort a accordé en 2001 et 2002 une subvention à sa filiale " Foncière Résidences " une somme totale de 322 K€ assortie d'une clause de retour à meilleure fortune.

5. RENSEIGNEMENTS DIVERS

5-1. Identité des sociétés mères consolidant les comptes de la société

MAISONS FRANCE CONFORT
2, route d'Ancinnes
61 000 ALENCON

6. NOTES SUR LE BILAN ET LE COMPTE DE RESULTAT

Les chiffres sont présentés en Euros

6.1. Immobilisations

Eléments	Valeur brute début exercice	Acquisitions	Diminutions	Valeur brute Fin exercice
Brevets/concessions/licences	321 966	60 135		382 101
Fonds de commerce, droit au bail	165 407			165 407
Total immob. incorporelles	487 373	60 135		547 509
Terrains et agencements	893 076			893 076
Constructions	2 411 384	238 586		2 649 970
Matériel et outillage	301 918	13 633		315 550
Autres immobilisations	1 962 146	252 661	45 217	2 169 590
Total immob. corporelles	5 568 523	504 879	45 217	6 028 185
Autres immobilisations financ.	10 153 496	1 625 100		11 778 596
Total immob. financières	10 153 496	1 625 100		11 778 596
Total général	16 209 393	2 190 114	45 217	18 354 290

6.2 - Amortissements

Eléments	Valeur brute début exercice	Augmentations	Diminutions	Valeur brute Fin exercice
Brevets/concessions/licences	296 254	54 797		351 051
Fonds de commerce, droit au bail	0			
Total immob. incorporelles	296 254	54 797		351 051
Agencement terrains	99 924	4 629		104 553
Constructions	1 273 480	110 267		1 383 747
Matériel et outillage	220 364	33 789		254 153
Autres immobilisations	1 247 892	265 152	5 893	1 507 151
Total immob. corporelles	2 841 660	413 837	5 893	3 249 604
Total général	3 137 914	468 634	5 893	3 600 655

Eléments	Début	Augmentation	Dotations	Fin exercice
Charges à répartir sur plusieurs exercices	0			0
Prime de remboursement des obligations	0			0

6.3 - Provisions inscrites au bilan

Eléments	Montant début exercice	Dotations	Reprises	Montant Fin exercice
Prov. pour risques et charges	841 618	312 022	322 941	830 699
Total	841 618	312 022	322 941	830 699
Prov. dépréc. immob. financ.	0	33 539		33 539
Prov . dépréc. stocks	0			
Prov. dépréc. clients	447 757	278 945	76 443	650 259
Autres prov. pour dépréc.	35 768	127 972		163 740
Total	483 525	440 456	76 443	847 538
Total général	1 325 143	752 478	399 384	1 678 237
Dont dotations et reprises :				
- d'exploitation		599 916	396 037	
- financières				
- exceptionnelles		152 562	3 347	
dont reclassement IS différé				

6.4 - Stocks

Eléments	Valeur brute	2002 Provisions	Valeur nette	2001 Valeur nette
Matières premières	713 771		713 771	756 533
En cours de production	83 384		83 384	93 783
En cours de services				
Total	797 155		797 155	850 316

6.5 - Etat des créances

	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'un an
Autres immobilis. financières	68 459		68 459
Clients	68 316 138	66 806 908	1 509 229
Etat	9 588 679	9 588 679	
Autres créances	6 040 759	6 040 759	
Total	84 014 035	82 436 346	1 577 689

6.6 - Capital

	Nombre actions	Valeur nominale	Résultat par action
Actions	2 312 531	0,54	1,99

6.7 - Variation des capitaux propres

Élément	Montants
Situation au 31 décembre 2001	16 903 894
Augmentation de capital	
Prime d'émission nette	
Distribution de dividendes	-1 248 767
Annulations dividendes perçus sur actions propres et contrat de liquidité	20 362
Résultat	4 598 204
Variation du périmètre	
Situation au 31 décembre 2002	20 273 693

6.8 - Ventilation par échéance des dettes

Eléments	A - 1 an	De 1 à 5 ans	De + 5 ans	Total
Emprunt obligataire				
Emprunt	1 367 195	2 989 226		4 356 421
Concours bancaire courant et				
Solde créditeur de banque	203 980			203 980
Emprunts et dettes financières diverses	2 752 588	846 284		3 598 872
Avances et acomptes sur commandes	48 625 212			48 625 212
Fournisseurs	29 710 966			29 710 966
Dettes fiscales et sociales	13 511 370			13 511 370
Autres dettes	625 788			625 788
Produits constatés d'avance				
TOTAL	96 797 099	3 835 510		100 632 609

- Il n'existe pas de clause de défaut dans les conditions d'octroi des Emprunts.
- Tous les emprunts ont été contractés à taux fixe.
- Le découvert autorisé s'élève à 1 380 K€ au 31/12/02.

6.9 - Dettes et créances représentées par des effets de commerce

Les dettes représentées par des effets de commerce s'élèvent à 0 €

Les créances représentées par des effets de commerce s'élèvent à 0 €

6.10 - Produits à recevoir

Montants des produits à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan	Montants
Clients et comptes rattachés	2 226 616
Autres créances	719 802
Trésorerie	947
TOTAL	2 947 365

6.11 - Charges à payer

Montants des charges à payer inclus dans les postes suivants du bilan	Montants
Emprunts obligataires convertibles	
Emprunts et dettes financières	26 234
Emprunts et dettes financières diverses	39 130
Fournisseurs et comptes rattachés	2 462 663
Dettes fiscales et sociales	1 082 332
Autres dettes	
TOTAL	3 610 359

6.12 - Charges et produits constatés d'avance

Eléments	Charges	Produits
Exploitation	15 924 932	
Financiers		
Exceptionnels		
TOTAL	15 924 932	0

6.13 - Charges à répartir

Eléments	Charges	Produits
TOTAL	NÉANT	

6.14 - Dettes garanties par des sûretés réelles

	Montant garanti
Emprunts obligataires convertibles	
Autres emprunts obligataires	
Emprunts et dettes auprès des ets de crédit	3 760 123 (*)
Emprunts et dettes financières diverses	
TOTAL	3 760 123

* Nantissement des titres de filiales concernant les Sociétés MAISONS de l'AVENIR, BERVERAL et GHPA.

6.15 - 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 immeubles retraités	206 172
TOTAL	206 172

(*) : Le montant des droits qui seraient acquis par les salariés au titre de l'indemnité de départ en retraite ont été versés à un organisme extérieur chargé de sa gestion au cours de l'exercice 2000.

RAPPORT GÉNÉRAL

DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

SUR LES COMPTES SOCIAUX (EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2002)

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 2002, 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.

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

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 18 avril 2003

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.

SOCOGEC

Thierry Lefèvre
Associé

Yves Gouhir
Associé

Alain Muelle

RAPPORT SPÉCIAL

DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES (EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2002)

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre Société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il ne nous appartient pas de rechercher l'existence de 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.

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention conclue au cours de l'exercice et visée à l'article L. 225-38 du Code de commerce

Par ailleurs, en application du décret du 23 mars 1967, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, approuvées au cours d'exercices antérieurs, 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 d'un montant 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 18 avril 2003

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.

SOCOGE

Thierry Lefèvre
Associé

Yves Gouhir
Associé

Alain Muelle

RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

SUR L'ORDRE DU JOUR EN MATIÈRE EXTRAORDINAIRE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE À CARACTÈRE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 21 MAI 2003

Se reporter au Rapport du Conseil d'Administration à l'Assemblée Générale Mixte à Caractère Ordinaire et Extraordinaire du 21 mai 2003 incluant le rapport de gestion du Groupe et le rapport sur les Résolutions à caractère extraordinaire (page 24 à 32).

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 à 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 échéancier-cadre pour les appels de fonds. Dans le passé, MAISONS FRANCE CONFORT n'a pas rencontré de cas de résiliation pour non conformité du projet aux stipulations de l'acte définitif.

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^{er} 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^{er} 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.

Des améliorations sensibles du dispositif viennent d'être annoncées avec une entrée en vigueur à compter du 3 avril 2003, portant notamment sur la suppression des plafonds de ressources et l'augmentation des plafonds des loyers.

TABLEAU RECAPITULATIF ACTUALISE DU DISPOSITIF

Entrée en vigueur	Applicable dans le cadre du vote de la loi DDUHC, avec date d'effet rétroactive au 3 avril 2003 notamment pour certaines mesures réglementaires.
Bénéficiaire	Personnes physiques qui réalisent des investissements locatifs directement ou par l'intermédiaire de sociétés non soumises à l'IS (SCI, SCPI...)
Logements concernés	Logement neuf situé en France, loué nu à titre de résidence principale
Durée minimale de la location	Location d'un logement neuf : 9 ans
Ressources du locataire	Pas de plafonds de ressources
Montant du loyer	Plafonds de loyer fixés à 90 % du loyer du marché dans le logement neuf dans les zones tendues.
Zones d'application des plafonds de loyers	3 zones : Zone A = IDF, Côte d'Azur, Pays genevois (18€/m ²) Zone B = agglomérations + 50 000 Hab (12,5€/m ²) et agglomérations chères à la marge de IDF, zones littorales et frontalières Zone C = reste du territoire (9€/m ²)
Régime fiscal	Amortissement du prix d'acquisition au taux de 8 % les cinq premières années puis de 2,5 % les quatre années suivantes. A l'issue des 9 ans et jusqu'à 15 ans, possibilité de continuer à amortir à raison de 2,5 % par an.

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 et a proposé en 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, et grâce à l'amélioration récente, 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 et aux congés de fin d'année, ainsi que pendant la période d'été (congés du mois d'août).

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

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

En outre, le carnet de commandes est un clignotant très important qui, compte tenu de la durée d'exécution d'un contrat (en moyenne 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 BALENCY, 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 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 concernent 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'études, à une recherche sur la qualité du terrain afin de déterminer les risques liés à la nature du sol. Néanmoins, le groupe peut rencontrer des problèmes liés à la qualité des sols pendant ou après les travaux, qui peuvent entraîner des coûts supplémentaires.

Ce risque est cependant marginal pour MAISONS FRANCE CONFORT qui 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 300 K€/an soit 0,20 % environ du chiffre d'affaires.

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 2003 ont intégré les conséquences de la diminution du temps de travail dans le Groupe.

- Risques sur actions K€

	Actions Propres	Contrat de Liquidité	Total
Position à l'actif	352	228	580
Position réelle : Base du cours au 31 décembre 2002	521	255	776

- Risques de liquidité

Les emprunts sont contractés à taux fixe.

L'activité génère un excédent de financement et le Groupe place sa trésorerie excédentaire la majeure partie de l'année.

- Risques d'annulations de commandes

Ce risque est provisionné dans les filiales de commercialisation sur une base de taux d'annulation calculé annuellement en fonction des annulations observées au cours de l'exercice précédent.

Assurances et Couverture des Risques

Description des assurances souscrites par le groupe MFC

Au 1^{er} janvier 2003, les assurances souscrites par le Groupe sont les suivantes :

- Garantie de remboursement d'acomptes : Pas de plafond (CEGI)
- Garantie de livraison : Pas de plafond (CEGI)
- Assurance dommages ouvrages : Valeur reconstruction, sans plafond
- Tous risques chantiers : Plafond 349 K€ par sinistre
- Assurance responsabilité décennale : 255 K€ par sinistre
- Assurance responsabilité civile : Plafond 7 629 K€ par sinistre
- Flotte Automobile : Tous risques avec franchise 0,6 K€
- Assurance marchandises transportées : 1 500 K€ par sinistre
- Tous risques informatiques : 1 051 K€
- Multirisques professionnels notamment risques industriels : Plafond 7 225 K€ pour le site d'Alençon.

Le montant global des primes, payé par le Groupe, s'est élevé en 2002 à 2 076 K€.

Les chiffres ci-dessus concernent la société MAISONS FRANCE CONFORT, chaque filiale négocie ses propres contrats sur des bases globalement identiques.

Description du niveau de couverture

L'activité étant principalement constituée de chantiers individuels qui sont tous couverts par les assurances tous risques chantiers, responsabilité décennale et responsabilité civile, la seule perte envisageable concerne le montant éventuel des franchises qu'aurait à supporter MAISONS FRANCE CONFORT en cas d'absence de recours auprès des sous-traitants. MAISONS FRANCE CONFORT, dans le cas de sinistres sérieux, n'aurait à supporter qu'une franchise plafonnée à 10 fois la franchise de base.

Ces garanties ont été assurées pour des montants substantiels en adéquation avec les risques encourus et la capacité du marché de l'assurance à les couvrir.

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 (hormis MAISONS DE MANON et MAISONS BRUNO PETIT) 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 la loi du 24 juillet 1966 et le décret du 23 mars 1967.

La Société, initialement constituée en 1919 en société en nom collectif a été transformée en Société à Responsabilité Limitée le 2 janvier 1950, puis en Société Anonyme le 1^{er} mai 1979.

Nationalité

Française

Date de constitution et durée de la Société

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

La société MAISONS FRANCE CONFORT prendra fin le 1er 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^{er} janvier et finit le 31 décembre.

Franchissement de seuils

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

Répartition statutaire des bénéfices (article 18 des statuts)

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

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

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

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

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

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

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

Titres au porteur identifiables (article 9 des statuts)

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

Assemblées générales

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

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

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

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

Les votes s'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 a 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 3 850 315 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 28 mai 2002 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 titre émis	Montant cumulé du capital social	Nombre d'actions
Exprimés en Francs						
27 novembre 1978	Transformation de la Société (nominal 250 F)	-	-	-	900 000	3 600
8 avril 1981	Incorporation (nominal 250 F)	600 000	-	2 400	1 500 000	6 000
8 avril 1981	Augmentation de capital en Numéraire (nominal 250 F)	1 000 000	-	4 000	2 500 000	10 000
7 novembre 1994	Incorporation (nominal 250 F)	2 500 000	-	10 000	5 000 000	20 000
7 novembre 1994	Augmentation de capital en Numéraire (nominal 250 F)	666 750	333 375	2 667	5 666 750	22 667
7 décembre 1998	Conversion d'OC*	500 000	500 000	2 000	6 166 750	24 667
21 avril 2000	Augmentation de capital par prélèvement sur la prime d'émission	392 820	-	-	6 559 570	24 667
Exprimés en Euros						
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 PROUGESTION.

Répartition du capital et des droits de vote au 31 mars 2003

La répartition du capital de la société MAISONS FRANCE CONFORT, à la date du 31 mars 2003, et à la connaissance de la Société, est la suivante :

Actionnaires	Actions		Vote	
	Nombre	%	Nombre	%
MFC PROUGESTION***	1 221 000	52,80	2 428 200	63,06
Patrick VANDROMME	37 168	1,60	37 318	0,97
Pascal VANDROMME	[88 350 (NP)]*	[3,82 (NP)]		[4,59 (NP)]
Aline VANDROMME	[88 350 (NP)]*	[3,82 (NP)]		[4,59 (NP)]
Jean VANDROMME	176 700 (US)**	7,64 (US)	353 400	9,18 (US)
BTP CAPITAL INVESTISSEMENT ****	183.000	7,92	366 000	9,51
Public & divers	662 297	28,64	665 397	17,28
Autodétention	32 366	1,40	0	0
TOTAL	2 312 531	100	3 850 315	100

* NP = nue-propriété

** US = usufruit

*** MFC PROUGESTION = 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 autres 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 81,50 % des droits de vote.

Evolution de l'actionariat en pourcentage sur 3 ans

Actionnaires	2000 ⁽¹⁾		2001 ⁽¹⁾		2002 ⁽¹⁾	
	Actions	Droit de vote*	Actions	Droit de vote*	Actions	Droit de vote*
MFC PROUGESTION	52,80	64,73	52,80	61,72	52,80	63,06
Patrick VANDROMME	1,60	1,06	1,60	1,01	1,60	0,97
Pascal VANDROMME	[3,82 (NP)] ⁽²⁾	[2,51 (NP)] ⁽²⁾	[3,82 (NP)] ⁽²⁾	[4,79 (NP)] ⁽²⁾	[3,82 (NP)] ⁽²⁾	[4,59 (NP)] ⁽²⁾
Aline VANDROMME	[3,82 (NP)] ⁽²⁾	[2,51 (NP)] ⁽²⁾	[3,82 (NP)] ⁽²⁾	[4,79 (NP)] ⁽²⁾	[3,82 (NP)] ⁽²⁾	[4,59 (NP)] ⁽²⁾
Jean VANDROMME	7,64 (US) ⁽³⁾	5,02 (US) ⁽³⁾	7,64 (US) ⁽³⁾	9,58 (US) ⁽³⁾	7,64 (US) ⁽³⁾	9,18 (US) ⁽³⁾
BTP CAPITAL						
INVESTISSEMENT	7,91	10,40	7,91	9,91	7,92	9,51
Public (hors autodétention)	28,42 ⁽⁴⁾	18,79	28,21 ⁽⁴⁾	17,78	28,64 ⁽⁴⁾	17,28
Petits porteurs	0	0	0	0	0	0
Autodétention	1,63	0	1,84	0	1,40	0
TOTAL	100	100	100	100	100	100

(1) Situation au 31 décembre.

(2) Nue propriété.

(3) Usufruit.

(4) Petits porteurs inclus.

Pacte d'actionnaires : NÉANT

Marché du titre

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

Cotation de 693 759 actions dont 462 506 actions nouvelles et 251 253 actions anciennes. OPF sur 20 % du nombre d'actions mise à la disposition du marché. Placement garanti sur 80 % du nombre d'actions mise à la disposition du marché.

Mois	Nombre de titres échangés	Cours Extrêmes		Capitaux échangés K. Euros
		Plus hauts Euros	Plus bas Euros	
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
05/2002	65 733	21,99	17,60	1255,983
06/2002	21 911	19,98	16,50	398,302
07/2002	9 931	18,70	17,00	173,962
08/2002	6 196	18,75	17,50	111,676
09/2002	8 375	18,10	14,40	137,182
10/2002	19 540	18,45	15,50	341,452
11/2002	32 825	20,35	17,70	626,003
12/2002	26 504	20,50	17,10	496,253
01/2003	8 876	20,00	17,50	164,774
02/2003	3 724	18,60	17,00	66,188
03/2003	18 439	17,80	13,50	293,177
04/2003	12 146	18,99	16,02	214,259

Source : fininfo

(*) à partir du 30 mai 2000

Dividendes sur 5 ans

Exercice clos le	Montant net total distribué (en €)	Dividende					
		Dividende net			Avoir fiscal		
		Actions 0	Actions P (1)	Actions P1 (2)	Actions 0	Actions P	Actions P1
31 décembre 2002	1 641 897,01 ⁽⁶⁾	0,71			0,355		
31 décembre 2001	1 248 766,74	0,54			0,27		
31 décembre 2000	1 086 889,58 ⁽³⁾	0,47 ⁽⁴⁾	-	-	0,23		
31 décembre 1999	308 357,71 ⁽⁵⁾	12,50	12,50	12,50	6,25	6,25	6,25
31 décembre 1998	308 357,71 ⁽⁵⁾	12,50	12,50	12,50	6,25	6,25	6,25

(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 Euros 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 Euro.

(5) Actions de 38,11 Euros de valeur nominale.

(6) Dividende proposé à l'Assemblée Générale du 23 mai 2003.

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

GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE

Conseil d'Administration

Président

Patrick VANDROMME

Renouvelé le 28 mai 2002 pour un mandat venant à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2007.

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
- Administrateur et Directeur Général de Sté GHPA (MAISONS BRUNO PETIT)
- Gérant de FC PROMOTION
- Gérant de FC PACARA
- Président de MFC PROUGESTION

Administrateur directeur général

Philippe VANDROMME

Renouvelé 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.

Administrateurs

Christian LOUIS-VICTOR

Renouvelé le 18 mai 2001 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 (CEGI)
- Président Financière CEGI
- Président CEGI Allemagne
- Gérant CEGI Courtage
- Gérant CLV Développement
- Administrateur SURASSUR - Société Luxembourgeoise de Réassurance (Groupe Caisse Nationale des Caisses d'Epargne)
- Administrateur I.G.C. (Groupe Crédit Immobilier)
- Administrateur Maisons C.L.I.O

Gilberte DUC

Renouvelée le 28 mai 2002 pour un mandat venant à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2007.

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 3 fois au cours de l'année 2002.

Dispositions particulières

Lors du Conseil d'Administration du 27 Mars 2003, il a été adopté un Règlement Intérieur qui, notamment, oblige les administrateurs à s'abstenir de faire concurrence à la société, les oblige à révéler tout conflit d'intérêt, à se documenter, leur interdit d'effectuer des opérations d'initiés et organiser précisément le fonctionnement du Conseil.

Comités

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

Rémunérations

Le montant global des rémunérations perçues par les membres du Comité de Direction, au titre de l'année 2002, s'est élevé à 560 K Euros.

Le montant global des jetons de présence alloués au Conseil d'Administration en 2002 s'est élevé à 18 293 Euros.

Conventions réglementées

Elles figurent au Rapport Spécial des Commissaires aux Comptes en page 70.

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

Prêts accordés

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

Nantissements, Garanties et Sûretés

Ces garanties figurent dans l'Annexe des Comptes Consolidés page 47.

Options

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

Personnel

- contrat d'intéressement : néant
- participation : régime légal - accord de participation du 19 décembre 1996
- montant des sommes affectées sur 5 ans en K€ :

2002	294
2001	340
2000	138
1999	289
1998	154

Engagements hors bilan

Voir détails dans Annexe des Comptes Consolidés page 48.

RÉSOLUTIONS

PROPOSÉES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 23 MAI 2002

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 DECEMBRE 2002 approuve, tels qu'ils ont été présentés, les comptes annuels arrêtés à cette date se soldant par un bénéfice de 4 598 203,06 €.

DEUXIEME RESOLUTION

APPROBATION DES COMPTES CONSOLIDES

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des rapports du Conseil d'Administration et des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés au 31 DECEMBRE 2002 approuve ces comptes tels qu'ils ont été présentés se soldant par un bénéfice de 5 415 099 €.

TROISIEME RESOLUTION

APPROBATION DES CONVENTIONS

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.

QUATRIEME RESOLUTION

AFFECTATION DU RESULTAT

Sur proposition du conseil d'administration, l'assemblée générale décide de procéder à l'affectation de résultat suivante :

Origine :

Bénéfice de l'exercice	4 598 203,06 €
Report à nouveau	<u>685 631,64 €</u>
Total distribuable	5 283 834,70 €

Affectation :

Aux actionnaires à titre de dividendes, une somme globale de	1 641 897,01 €	
Aux réserves ordinaires	3 188 774,57 €	
Le solde au compte de report à nouveau	<u>453 163,12 €</u>	
Totaux	5 283 834,70 €	5 283 834,70 €

- Ainsi, le dividende revenant à chaque action, sera de 0,710 €
- ce qui, compte tenu d'un avoir fiscal de 0,355 €
- portera le revenu réel revenant à chaque action à 1,065 €

Il serait mis en paiement au plus tard le 30 JUIN 2003.

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
1999	(O) 12,50	(O) 6,25	(O) 18,75
	(P) 12,50	(P) 6,25	(P) 18,75
(24 667 actions)	(P1) 12,50	(P1) 6,25	(P1) 18,75
2000	0,47	0,24	0,71
(2 312 531 actions)			
2001	0,54	0,27	0,81
(2 312 531 actions)			

CINQUIEME RESOLUTION

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 28 MAI 2002.

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 montants 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.

RESOLUTIONS EN MATIERE EXTRAORDINAIRE

SIXIEME RESOLUTION

DELEGATION POUR REDUCTION 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 21 MAI 2005, 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.

SEPTIEME RESOLUTION

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

a) Responsable du document de référence

Monsieur Patrick Vandromme

Président du Conseil d'Administration de MAISONS FRANCE CONFORT

b) 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

c) 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 ALENCON Cedex

Représenté par M. Alain MUELLE

Renouvelé le 28/05/2002

Mandat venant à échéance à l'Assemblée Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2007

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 ALENCON Cedex

Renouvelé le 28/05/2002

Mandat venant à échéance à l'Assemblée Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2007

Messieurs Daniel BEAUMONT et Jean-Michel GUGUEN étaient Commissaires aux Comptes en 1998.

d) Honoraires des Commissaires aux Comptes pris en charge par le Groupe au titre de 2001 & 2002 (en K€)

	KPMG				SOCOGE			
	Montants		%		Montants		%	
	N	N - 1	N	N - 1	N	N - 1	N	N - 1
Audit								
• Commissaires aux Comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés	74	62	100 %	100 %	65	54	100 %	100 %
TOTAL	74	62	100 %	100 %	65	54	100 %	100 %

AVIS 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 portant 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 pour les exercices clos les 31 décembre 2000, 2001 et 2002 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 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 de l'application 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.

Sur la base de ces diligences, nous n'avons pas d'autres observations à formuler sur la sincérité des informations portant sur la situation financière et les comptes, présentées dans ce document de référence.

Alençon, le 23 mai 2003.

Les Commissaires aux Comptes

KPMG Audit

Thierry Lefèvre
Associé

Yves Gouhir
Associé

SOCOGEC

Alain Muelle

TABLEAU DE CONCORDANCE

Afin de faciliter la lecture du rapport annuel enregistré comme document de référence, nous vous prions de trouver ci-joint, un sommaire renvoyant aux principales informations exigées dans le cadre du règlement 98-01 de la commission des Opérations de Bourse.

INFORMATIONS	RAPPORT ANNUEL
	Pages
ATTESTATION DES RESPONSABLES	
- Attestation des responsables du document de référence	91
- Attestation des contrôleurs légaux des comptes	91
- Politique d'information	87
RENSEIGNEMENTS DE CARACTÈRE GÉNÉRAL	
ÉMETTEUR	
- Renseignements généraux	79
CAPITAL	
- Capital autorisé non émis	81
- Capital potentiel	81
- Tableau d'évolution du capital sur 5 ans	55
MARCHÉ DES TITRES	
- Tableau d'évolution des cours et volumes sur 18 mois	84
- Dividendes	85
CAPITAL ET DROITS DE VOTE	
- Répartition annuelle du capital et des droits de vote	82
- Évolution de l'actionnariat	83
- Pactes d'actionnaires	83
ACTIVITÉ DU GROUPE	
- Organisation du groupe (relations mère et filiales, information sur les filiales)	8
- Chiffres clés du Groupe	5
- Informations chiffrées sectorielles (par activité, par zone géographique et/ou pays)	4
- Marchés et positionnement concurrentiel de l'émetteur	13
- Politique d'investissements	7
ANALYSE DES RISQUES DU GROUPE	
• Facteurs de risques	
- Risques de marché (liquidité, taux, change, portefeuille actions)	76-77-78
- Risques particuliers liés à l'activité (dont dépendance à l'égard de fournisseurs, clients, sous-traitants, contrats, procédés de fabrication)	77
- Risques juridiques (réglementation particulière, concessions, brevets, licences, litiges significatifs, faits exceptionnels...)	78
- Risques industriels et liés à l'environnement	77
• Assurances et couverture des risques	78

TABLEAU DE CONCORDANCE (suite)

INFORMATIONS	RAPPORT ANNUEL
	Pages
PATRIMOINE, SITUATION FINANCIÈRE ET RÉSULTATS	
- Comptes consolidés et annexe	34 à 50
- Engagements hors bilan	47
- Honoraires des commissaires aux comptes et des membres de leurs réseaux	92
- Comptes sociaux et annexe	52 à 68
GOVERNEMENT D'ENTREPRISE	
- Composition et fonctionnement des organes d'administration, de direction, de surveillance	86
- Composition et fonctionnement des comités	86
- Dirigeants mandataires sociaux (rémunérations et avantages, options contractées et levées, RSA et BSPCE)	86
- Conventions réglementées	87
ÉVOLUTION RÉCENTE ET PERSPECTIVES	
- Évolution récente	17 à 19
- Perspectives	20 à 23

COB

Le présent document de référence a été enregistré auprès de la Commission des Opérations de Bourse le 23 mai 2003 sous le numéro R. 03-094

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.

