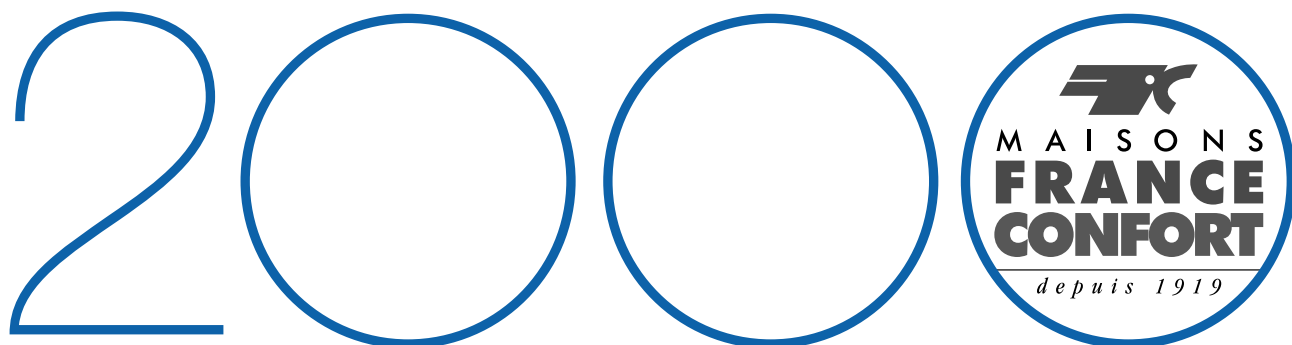


Rapport annuel

Document de référence



MAISONS FRANCE CONFORT



Sommaire

Activité	3
Le positionnement de MAISONS FRANCE CONFORT sur son secteur	11
Comptes consolidés	24
Rapport de gestion	24
Bilans	26
Compte de résultat	28
Tableau de financement	30
Fonds de roulement	31
Annexes aux comptes consolidés	32
Rapport des Commissaires aux Comptes	43
Comptes pro forma	44
Bilans	44
Compte de résultat	46
Annexes aux comptes consolidés pro forma	47
Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés pro forma	49
Comptes sociaux	51
Rapport de gestion	51
Bilans	56
Compte de résultat	58
Résultats des 5 derniers exercices	60
Annexes aux comptes sociaux	61
Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes sociaux	73
Rapport du Conseil d'Administration	75
Autres informations	76
Organes d'administration, de direction et de surveillance	90
Résolutions	92
Responsable du document de référence et responsables du contrôle des comptes	95
Tableau de concordance	97

Organigramme au 31 mars 2001

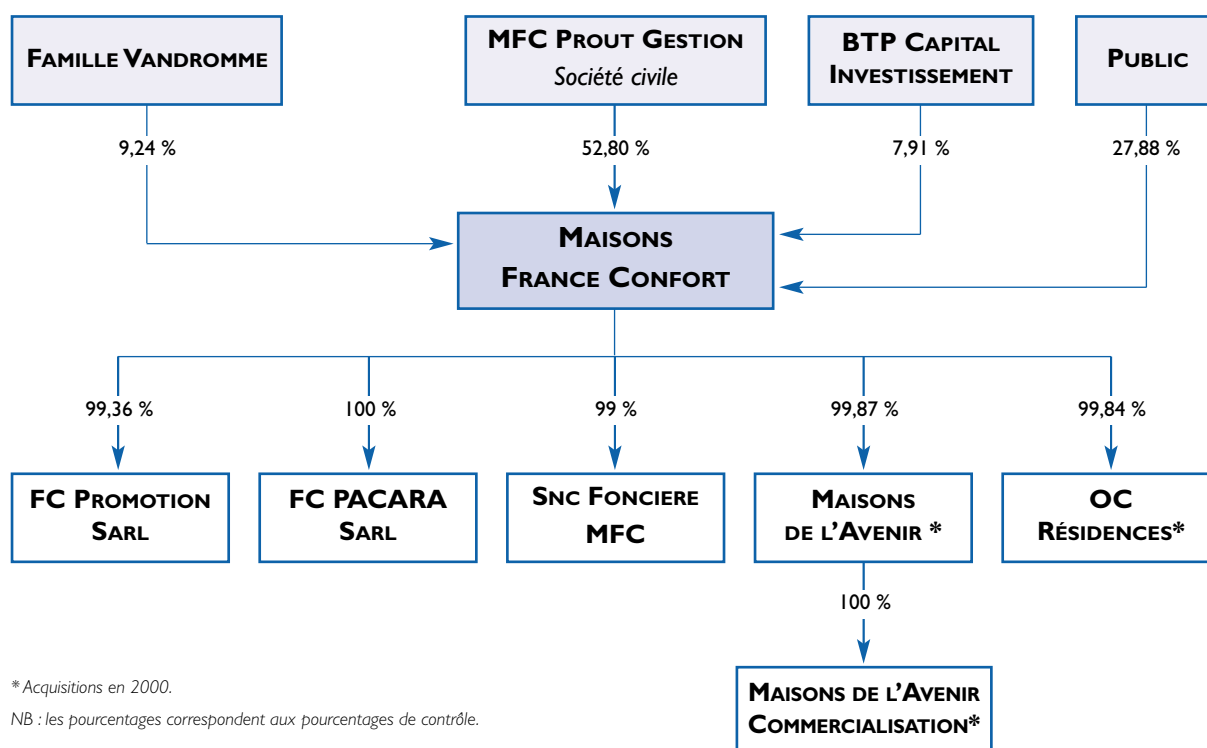


Tableau des filiales

Données en kF

Société	Activité	Acquisition 2000	Chiffre d'affaires		Résultat net comptable	
			2000	1999	2000	1999
FC Promotion	Commercialisation		33 931	34 236	1 029	1 326
FC PACARA	Commercialisation		27 635	25 995	24	2
Foncière MFC	Marchand de biens		23 589	3 335	98	24
OC Résidences	Construction	11/07/00	153 600	97 576	10 875	4 336
Maisons de l'Avenir	Construction	1 ^{er} /01/00	129 875	64 390	7 372	1 309
M.A.C.	Commercialisation	1 ^{er} /01/00	22 598	0	96	-11

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 la deuxième marque nationale derrière Maisons Individuelles SA, ex-filiale de Vivendi récemment cédée à ses cadres (source : recensement 1999 des constructeurs réalisé par Caron Marketing – 9, rue Danton, 92150 Suresnes – avec la collaboration de l'UNCFI 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 cinq dernières années, MAISONS FRANCE CONFORT a multiplié son chiffre d'affaires par 3 et a affirmé sa position de leader naturel de la profession en raison de l'ancienneté de la société, de la pérennité de sa direction familiale et de son rôle dans les instances professionnelles.

Activités

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

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

La Foncière MAISONS FRANCE CONFORT, 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 (25 MF de CA en 2000) 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 (1 419 ventes en 2000),

MAISONS BALENCY (279 ventes en 2000).

Les marques régionales sont :

BENOIST CONSTRUCTION (33 ventes en 2000),

MAISONS DE MANON (119 ventes en 2000),

JFR (116 ventes en 2000),

MAISONS DE L'AVENIR (440 ventes en 2000).

OC RÉSIDENCES (392 ventes en 2000).

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 et OC RÉSIDENCES, intégrées au Groupe en 2000, 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 400 kF à 1 500 kFTTC, le prix de vente moyen étant de 540 kFTTC pour une surface habitable moyenne de 104 m².

En 1998, le Groupe a ouvert 985 chantiers et enregistré 1 660 commandes ; en 1999, 1 306 ouvertures de chantiers et 1 860 commandes ; en 2000, 2 046 ouvertures de chantiers et 2 795 commandes.

Pour le consommateur final, une opération en Ile-de-France, terrain compris, ressort généralement à 1 000/1 200 kF (surface moyenne du terrain 550 m²), et en région, entre 800 et 900 kF (surface moyenne du terrain 850 m²).

Activités 2000

Chiffres clés complémentaires

Tableau de synthèse de la rentabilité :

	1998 ⁽¹⁾ Pro forma	1999 (réel)	2000
Production	402	525	827
Résultat d'exploitation	9,6	20,2	41,9
Résultat financier	0,32	1,6	3,7
Résultat courant avant impôts	9,9	21,8	45,6
Résultat net avant amortissement des sur-valeurs	4,3	10,1	25,4
Résultat net	4,3	10,1	23,5

(1) Comptes pro forma avec la méthode comptable de l'avancement

Une activité soutenue :

Au cours de l'année 2000, le Groupe a poursuivi sa politique de croissance externe, intégrant les sociétés MAISONS DE L'AVENIR (1^{er} janvier) et OC RESIDENCES (11 juillet).

La production a évolué de 60 % du fait des opérations de croissance externe, décrites ci-dessus mais aussi en raison d'une activité toujours soutenue. Ainsi, la production 2000 est supérieure à la production prévisionnelle (748 MF) définie le 30 mai 2000 lors de l'introduction en bourse de la Société.

Chiffres en MF	1998 ⁽¹⁾ Pro forma	1999 (réel)	2000
Production vendue de biens France	474	607	810
Production vendue de services France	8	15	17
Ventes de marchandises France	-	-	1
Chiffre d'affaires net	482	622	828
Production stockée	- 81	- 97	- 1
Production Immobilisée	1	-	-
Production de Groupe	402	525	827

(1) Comptes pro forma avec la méthode comptable de l'avancement

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.

Une rentabilité en progression

- Le résultat d'exploitation du Groupe 41,9 MF représente 5,01 % de la production de l'année contre 3,85 % en 1999.
- Cette évolution est acquise grâce à une politique d'achat rigoureuse rendue possible par le développement et les synergies du Groupe ainsi qu'une gestion quotidienne des différents postes de charges.
- Il convient de noter que le ratio 2000 (Résultat d'exploitation / Production) est pénalisé en raison du changement de présentation comptable intervenu à propos de la participation des salariés, intégrée depuis 2000 dans les charges de personnel.

La rentabilité 1999, corrigée de cette modification comptable, ressort à 3,49 %.

La progression du taux de rentabilité se trouve renforcée (1,52 point) en intégrant les conséquences de ce changement comptable.

La croissance du résultat financier

Le résultat financier du Groupe double, passant de 1,6 MF à 3,7 MF grâce à la gestion des excédents de trésorerie et une politique de paiement rapide des fournisseurs et sous-traitants générant des escomptes financiers.

Un résultat courant avant impôt en progression de 209 %

Conséquence des éléments évoqués ci-dessus, le résultat courant s'établit à 45,6 MF contre 38,9 MF prévu lors de l'introduction en mai 2000.

Un résultat net égal à 23,5 MF après amortissement des écarts d'acquisition

Après prise en compte du résultat exceptionnel, de l'impôt société et de l'amortissement des écarts d'acquisition, le résultat net ressort à 23,5 MF. La rentabilité nette du Groupe (Résultat net / Production) est égale à 2,81 % contre 1,92 % en 1999.

Cette rentabilité est conforme aux documents prévisionnels établis lors de l'introduction.

Tableau de synthèse des capitaux propres et de l'endettement en MF

	1998 ⁽¹⁾	1999	2000
Capitaux propres	25,1	34,1	101,6
Endettement	9,2	17,2	32,6
Investissements	3,8	4,4	5,8

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 deux opérations de croissance externe et limiter son endettement. Ainsi, notre ratio d'autonomie financière (Capitaux propres / Endettement) ressort au 31 décembre 2000 à 3,12 contre 1,98 au 31 décembre 1999.

Ce ratio, et notre trésorerie disponible de 76,1 MF au 31 décembre 2000 vont nous permettre en 2001 de poursuivre les rapprochements d'entreprises pour asseoir notre développement.

(1) Pro forma 1998 intégrant la méthode comptable de l'avancement

Politique d'investissement

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

Postes en kF	1998	1999	2000
Logiciels informatiques	257	920	596
Fonds de commerce et droit au bail		100	
Terrains, constructions et maisons pour exposition	1 357	859	2 522
Matériel et agencements	701	1 499	287
Matériel informatique et mobilier de bureau	1 443	955	2 265
Immobilisations financières		103	95
Total	3 759	4 436	5 765

Recherche et Développement

Les frais passés en charges d'exploitation sur les exercices 1999 et 2000 représentent les salaires des 2 collaborateurs cadres (environ 1 100 kF charges sociales comprises) qui travaillent pratiquement à temps plein sur le développement de la CAO, de l'imagerie de synthèse et de la déambulation.

Organisation interne et moyens du Groupe

Rôle de la Société mère

La Société mère est une société de production, elle fait appel aux 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.

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 : 97 personnes en agences dont 62 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 24 personnes.

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

Moyens de commercialisation

Tous les modes de commercialisation sont utilisés : maisons témoins, portes ouvertes, 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 7,7 MF en 1998, 10 MF en 1999 et 14 MF pour 2000, en forte croissance, en raison notamment du développement des nouveaux modes de commercialisation (internet, CD ROM) et de l'intégration au groupe de MAISONS DE L'AVENIR et de OC RESIDENCES.

Implantations

Biens appartement à la Société au 31 décembre 2000

Désignation	Surface terrain (m ²)	Surface bâtiment (m ²)	Valeur nette comptable (kF)	Valeur réelle marché (kF)
Siège & Ateliers + Extension Bureaux Alençon (61)	27 400	10 010	6 150	9 500
Ancienne Usine Caravanes Saint-Paterne (72)	24 160	4 400	354	4 500 (*)
Terrain Saint-Paterne (72) (Réserve Foncière)	22 075	-	75	900
Terrain Toulouse (31) (Réserve Foncière)	9 959	-	52	100
Maison Expo et terrains Meaux (77)	621	140	721	1 100
Centre Régional Boos (76)	1 974	440	425	1 500
Studio "Le Foch" Alençon (61)	-	25	-	250
Maison Expo Ville du Bois (91)	300 (en location)	140	372	1 000 (**)
Terrain Maison Expo Ville du Bois (91)	380	-	852	850
Terrain Maison Expo Salon de Provence	-	-	175	175
Bureaux 141, avenue Rhin et Danube Alençon (61)	429	150	650	660
Terrain Maison à Vannes (56)	450	100	-	800
Terrain Maison à Plougar (29)	500	100	-	540
TOTAL	88 248	15 505	10 817	21 875

(*) Bien loué générant 500 kF de revenu par an.

(**) Engagement de cession de bail signé avec la société CARREFOUR.

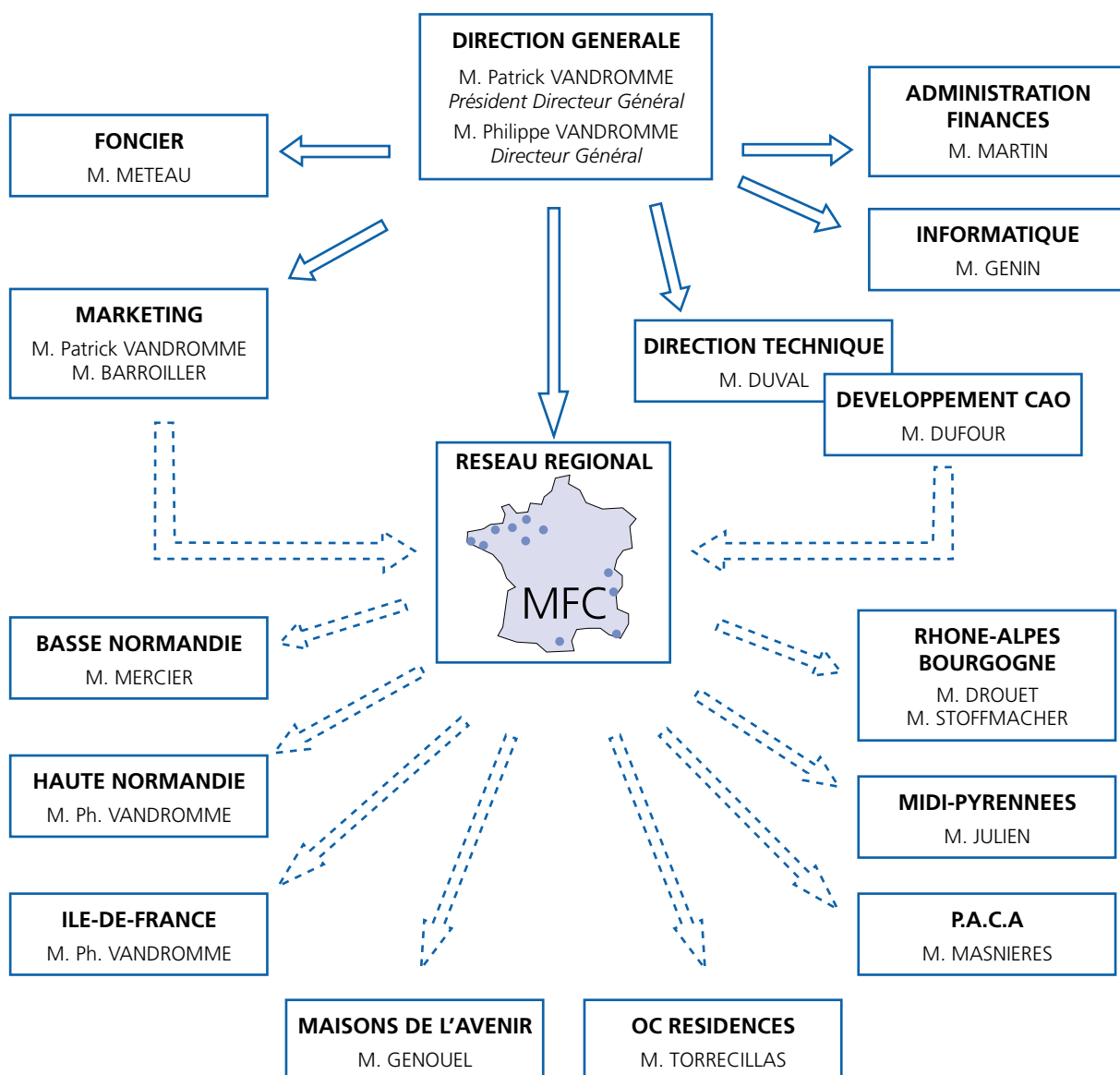
Une partie des biens correspond à des réserves foncières qui pourront être utilisées pour des opérations commerciales.

Installations en location

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

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

Schéma fonctionnel



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

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

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	37,1 %	28,2	11,2 %	130,7	51,7 %	252,6
	- 10 %		+3,3 %		- 7,8 %		- 7,3 %
1994	112,4	37,8 %	32,4	10,9 %	152,4	51,3 %	297,2
	+20 %		+14,9 %		16,6 %		+17,7 %
1995	113,0	39,9 %	30,3	10,7 %	140,1	49,4 %	283,4
	+0,5 %		- 6,5 %		- 8,1 %		- 4,6 %
1996	123,2	45,2 %	26,4	9,7 %	122,7	45,1 %	272,3
	+9 %		- 12,9 %		- 12,4 %		- 4 %
1997	126,9	47 %	27,8	10,3 %	115,4	42,7 %	270,1
	+3 %		+5,3 %		- 6 %		- 0,8 %
1998	134,8	48 %	31	11 %	115,3	41 %	281,1
	+6,2 %		+11,5 %		0		+4,1 %
1999	152,7	48,1 %	35,1	11,1 %	129,7	40,8 %	317,5
	+13,3 %		+13,2 %		+12,5 %		+12,8 %
2000	167,0	55,1 %	32	10,6 %	104,0	34,3 %	303,0
	+9,6 %		- 9,8 %		- 15,2 %		- 2 %

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

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 "Périssoil", 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 charges locatives qui orientent désormais les Français vers un habitat individuel sécurisé, dans la mesure où le coût d'accession se compare favorablement au coût d'un loyer.

Avec la hausse de la solvabilité des ménages les plus modestes et des conditions d'obtention d'emprunts plus aisées : baisse des taux, prêt à taux zéro et diverses mesures gouvernementales, la mise en chantiers de maisons individuelles (diffus + groupés), est bien orientée depuis plusieurs années (+ 36 % pour l'individuel pur, + 23 % pour l'individuel groupé, - 15 % 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 se réalise en 9 mois, après obtention du permis de construire. Les délais administratifs se sont allongés – de l'ordre de 8 mois actuellement – soit un délai total de 17 mois en moyenne qui offre une grande visibilité de gestion.

Compte tenu de la mise en place obligatoire du financement avant l'ouverture du chantier, l'activité génère peu de risques financiers, fonciers ou commerciaux.

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

La demande

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

Le marché repose sur deux tendances de fond :

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

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

Les acheteurs de maisons individuelles correspondent en majorité à une population très ciblée : un couple entre 25 et 40 ans, avec deux enfants, deux salaires et un revenu mensuel de 11 à 23 kF, de catégorie socioprofessionnelle populaire. Le budget global moyen, terrain et maison est de 790 kF avec un endettement de 580 kF, représentant trois années de revenus nets.

Le marché de la maison individuelle a subi de plein fouet la crise sans précédent de l'immobilier au début des années 1990. Cette crise, provoquée par des taux d'intérêt élevés (les prêts aidés étaient proches de 10 %) et une spéculation déraisonnable, a atteint son apogée en 1993 : 91 000 maisons individuelles ont été mises en chantier cette année là contre 146 000 en 1987.

Depuis, le marché s'est repris. **Depuis 1995, les mises en chantier de maisons individuelles n'ont fait que progresser.** L'évolution de l'activité en 2000 fait apparaître une hausse de 9,6 %.

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

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

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

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

La place du secteur dans l'économie

Evolution de l'activité

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

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

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

2. La baisse des taux

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

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

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

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

Le projet de loi "Solidarité et renouvellement urbain" voté en première lecture à l'Assemblée Nationale 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.**

Cependant, la suppression récente de la TVA sur les terrains à bâtir est un élément favorable pour les années à venir.

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

La croissance devrait donc se stabiliser autour de 300 000 logements neufs par an.

Les logements recherchés : une maison, de l'espace

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

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

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

Habitat souhaité selon le profil du ménage - toutes localisations

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

Type de logement souhaité (nombre de pièces) :

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

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

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

8 % des maisons de moins de quatre pièces.

6 % des appartements de quatre pièces et plus.

L'offre

En 1999, 188 000 maisons individuelles ont été mises en chantiers dont 81 % en secteur diffus (source SITADEL du ministère du Logement). En 2000, 199 000 maisons individuelles ont été mises en chantier dont 84 % 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 4 000 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.

Positionnement de MAISONS FRANCE CONFORT sur le marché

MAISONS FRANCE CONFORT fait partie des 3 leaders de la maison individuelle en secteur diffus avec MI SA et Cocoon.

Evolution du marché français

Selon une étude de recensement de Caron Marketing faite en 2000, 150 constructeurs réalisent plus de 100 maisons par an et 3 850 constructeurs réalisent moins de 100 maisons par an.

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

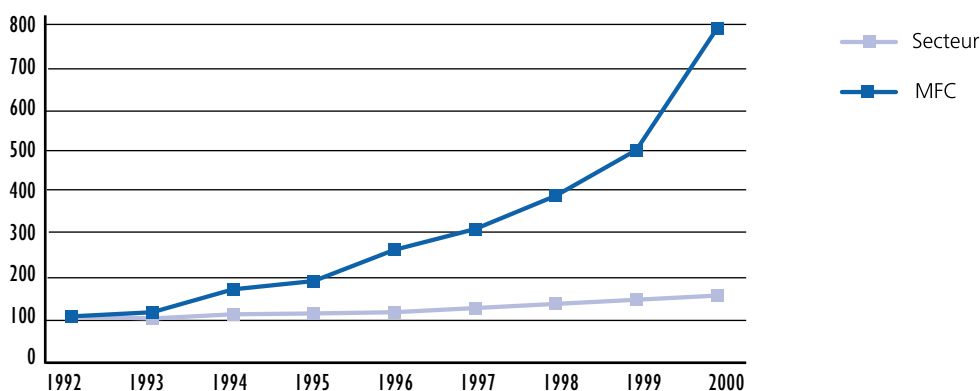
(sources : statistiques périodiques "Siclone" et "Sitadel" du Ministère de l'Équipement, des Transports et du Logement – année 2000)

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

Avec 2 046 ouvertures de chantiers en diffus en 2000, MAISONS FRANCE CONFORT ne représente que 1,23 % 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 MFC, ont été extrêmement marginales en 2000 (environ 20 maisons) et non représentatives.

Evolution comparée MFC / secteur (base 100 en 1992)



(sources : statistiques périodiques "Siclone" et "Sitadel" du Ministère de l'Équipement, des Transports et du Logement – année 2000)

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 2300 MF en 2000. Les principales marques de ce Groupe sont Maisons Phénix, Maison Familiale et Catherine Mamet.

Cocoon ex Caapaction, société cotée au Marché Libre OTC, transférée au Second Marché en décembre 2000 dont le siège social est en Alsace, qui a réalisé depuis 1997 neuf croissances externes en Alsace, Lorraine et Luxembourg, Poitou-Charentes, Aquitaine, Midi-Pyrénées, Languedoc-Roussillon, Rhône-Alpes, Ile-de-France et Centre. Son chiffre d'affaires 2000 s'élève à 957 MF.

Cocoon n'a pas de marque nationale et exploite des marques régionales.

Le réseau C.G.I.E regroupe une quarantaine de constructeurs totalement indépendants ayant mis en commun certains moyens comme la publicité.

Autres constructeurs de logement

Opéra Construction qui réalise 100 % de son chiffre d'affaires, c'est-à-dire environ 170 MF en Alsace et en Lorraine, s'est, grâce à son introduction récente au Second Marché de la Bourse de Paris, donnée de nouveaux moyens d'institutionnalisation et de développement. C'est un opérateur qui n'opère pas sur le même créneau que le groupe MAISONS FRANCE CONFORT, et qui développe une activité de promotion dégageant une rentabilité plus élevée mais générant des risques plus importants.

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

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

MAISONS FRANCE CONFORT ne commercialise pas d'appartements ni de maisons en villages. Son activité est centrée sur le secteur diffus ce qui permet un meilleur équilibre entre l'Ile-de-France et les régions (contrairement aux promoteurs). Son Président, arrière petit-fils du fondateur, est directement ou indirectement l'actionnaire majoritaire de la Société.

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

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

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.

Evolution récente et perspectives au 30 avril 2001

I - Stratégie de développement

Stratégie de croissance interne

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

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

Grâce à cette stratégie de croissance interne, MAISONS FRANCE CONFORT est en mesure d'augmenter ses parts de marchés qui restent relativement faibles avec une moyenne de 5 % par 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'UNCFMI (l'Union Nationale des Constructeurs de Maisons Individuelles) ont donné à MAISONS FRANCE CONFORT et à ses dirigeants, une notoriété certaine, qui permet d'avoir une approche de fédérateur auprès des entreprises les plus performantes du secteur.

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

Parallèlement à une croissance externe géographique, MAISONS FRANCE CONFORT compte s'intéresser également à des entreprises spécialisées dans des produits complémentaires tels le moyen-haut de gamme afin de parfaire son offre produit.

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 : la FONCIERE MFC dont la vocation est de commercialiser, de façon indépendante, des terrains qu'elle aura préalablement achetés.

LA FONCIERE MFC entend procéder de manière prudente :

- Achat uniquement de terrains constructibles;
- Opérations de petite taille : 4 à 30 lots maximum en lotissement, sans exclusivité, ouverts à d'autres constructeurs ou particuliers.

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 donc 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).

L'activité de la FONCIERE MFC a été de 25 MF en 2000, il est prévu une production de 53 MF en 2001.

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

Perspectives d'évolution

Les perspectives de croissance du marché sur le segment de la primo accession populaire et avec les produits actuels sont limitées à terme de 3 ou 4 ans : le "cœur de cible" se réduira et ses "taux d'action" ne pourront pas croître à l'infini. 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.

- "l'habitat travail"

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

- la "maison moyen-haut de gamme"

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

b) nécessité de requalifier l'offre produit dans ses aspects fonctionnels :

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

1. La "réassurance"

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

2. L'économie

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

3. La santé

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

4. L'évolutivité

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

5. La productivité

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

6. L'urbanité

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

Stratégie d'offre

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

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

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

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

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

Des études continuent également notamment avec le GIE ELIOPE, filiale d'EDF, et l'industriel DELTA DORE sur une maison domotisée qui sera présentée en juin 2001 dans un village exposition de la région parisienne.

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

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

3 - Evénements récents et perspectives d'avenir

Rappel des objectifs :

MAISONS FRANCE CONFORT entend conforter sa place parmi les 3 leaders de la maison individuelle en France, en continuant de développer son activité, par croissance interne et externe, à proposer de nouveaux produits complémentaires, maison seniors, maison locative etc... ainsi que de nouveaux services destinés à ses clients.

Carnet de commandes :

Commandes enregistrées par le Groupe en 2000 :

MAISONS FRANCE CONFORT :	1 963
MAISONS DE L'AVENIR :	440
OC RÉSIDENCES :	392
TOTAL	2 795

Au 31 décembre 2000, le carnet de commandes, c'est-à-dire les ventes enregistrées dont les chantiers ne sont pas ouverts, s'élevait à plus de **2000** commandes.

Commandes enregistrées par le Groupe du 1^{er} janvier au 30 avril 2001 :

MAISONS FRANCE CONFORT :	670
MAISONS DE L'AVENIR :	179
OC RÉSIDENCES :	114
TOTAL	963

Chiffre d'affaires 2001

Le chiffre d'affaires s'élève à environ 260 000 kF pour la période du 1^{er} janvier au 31 mars 2001. A périmètre constant, ce montant est à rapprocher du volume d'activité 2000 de 888 000 kF⁽¹⁾ hors taxes.

(1) Ce chiffre intègre une activité annuelle de OC RÉSIDENCES, société acquise en juillet 2000.

2 - Bilan sur les prévisionnels

Comparaison comptes prévisionnels et réalisés 2000 (en kF) et comptes de résultats prévisionnels 2001 (en kF)

	Prévisionnel 2000 (*)	Réalisé 2000	Prévisionnel 2001
Produits MFC Consolidé	604 000	610 741	689 848
Foncière		23 590	53 309
Maison de l'Avenir	138 000	129 874	164 482
OC Résidences		64 196	143 042
Sous-total chiffre d'affaires	742 000	828 401	1 050 681
Autres produits	5 500	7 533	9 242
Sous-total produits	747 500	835 934	1 059 923
Charges d'exploitation	715 322	794 074	1 006 254
Résultat d'exploitation	32 178	41 860	53 669
RESULTAT FINANCIER	2 986	3 710	2 678
RESULTAT COURANT	35 164	45 570	56 347
RESULTAT EXCEPTIONNEL	0	(5 525)	(2 302)
Resultat avant impôt société	35 164	40 045	54 045
Impôts sur les sociétés	(12 604)	(14 646)	(20 730)
RESULTAT NET (avant amortissement survaleur)	22 560	25 399	33 315
Dotations aux amortissements survaleur	(1 400)	(1 916)	(2 473)
RESULTAT NET CONSOLIDE	21 160	23 483	30 842

(*) Prévisionnel donné lors de l'introduction au Second Marché (cf. Prospectus)

Le compte de résultat prévisionnel 2001 tient compte d'un chiffre d'affaires de 1 43 000 kF pour la société OC RÉSIDENCES.

**Comparaison bilan prévisionnel et réalisé 2000 (en kF)
et bilans prévisionnels 2001 (en kF)**

ACTIF	Prévisionnel 2000 (*)	Réalisé 2000	Prévisionnel 2001
Investissement croissance externe	24 000	24 729	24 729
Amortissements écart acquisition	(1 400)	(1 916)	(4 388)
Capital souscrit non appelé			
Actif immobilisé			
Brut	41 595	47 286	53 058
Amortissements	(23 163)	(24 393)	(26 800)
Net	18 432	22 893	26 258
Stocks	39 000	10 917	12 000
Clients	270 519	417 663	525 000
Autres créances	41 620	81 035	113 200
Disponibilités + valeur mobilières	70 126	79 377	97 160
Charges constatées d'avance	97 633	96 319	121 000
TOTAL	559 930	731 017	914 959

PASSIF	Prévisionnel 2000	Réalisé 2000	Prévisionnel 2001
Capital social + prime d'émission	52 000	54 252	54 252
Réserves + report à nouveau	24 181	23 958	40 312
Résultat de l'exercice	21 160	23 481	30 843
Capitaux propres	97 341	101 691	125 407
Provisions pour risques et charges	7 044	11 214	12 000
Emprunts et dettes financières	25 053	32 632	36 552
Acomptes sur commandes	214 210	295 528	373 000
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	133 818	172 529	218 000
Dettes fiscales et sociales	72 385	111 296	140 000
Autres dettes	10 080	6 127	10 000
TOTAL	559 931	731 017	914 959

Variations compte prévisionnel et réalisé 2000 en kF

Les objectifs ont été largement dépassés.

Les variations du compte de résultat et bilan prévisionnels 2000 (chiffres donnés lors de l'introduction au Second Marché), par rapport au réalisé 2000, proviennent de l'acquisition de la société OC RÉSIDENCES réalisée en juillet 2000 et non incluse dans le prévisionnel, par contre le réalisé 2000 comprend le chiffre d'affaires OC RÉSIDENCES pour un montant de 63 055 kF au cours du 2^e trimestre 2000.

	Prévisionnel 2000	Réalisé 2000	Ecart
Chiffre d'affaires	747 500	835 934	+88 434
Résultat d'exploitation	35 164	41 859	+6 695
Résultat financier	2 986	3 710	+724
Résultat exceptionnel		(5 525)	(5 525)
Résultat net avant amortissement survaleur	22 560	25 398	+2 838
Résultat après amortissement survaleur	21 160	23 482	+2 322

Comptes prévisionnels 2001 - Hypothèses retenues

Les comptes prévisionnels du groupe MAISONS FRANCE CONFORT ont été établis à partir du réalisé à fin décembre 2000 et ils tiennent compte des chantiers en cours, du carnet de commandes, des prévisions et évolutions définies par la direction générale de l'entreprise, pour toutes les sociétés du Groupe, la durée d'exercice est de 12 mois.

Pour l'exercice 2001, la progression du chiffre d'affaires tient compte des 1 310 chantiers en cours au 31 décembre 2000 et du carnet de commandes au 31 décembre 2000, qui constituera les ouvertures de chantiers des 9 premiers mois de 2001, pour les sociétés MAISONS FRANCE CONFORT, MAISON DE L'AVENIR, OC RÉSIDENCES et FONCIÈRE MFC.

Pour l'exercice 2002 l'impôt société a été calculé au taux de 36,5 %.

La participation des salariés comprise dans les charges d'exploitation a été estimée de façon linéaire pour 2001 et 2002.

Les écarts d'acquisition constatés lors de la consolidation du groupe MAISONS DE L'AVENIR et OC RÉSIDENCES ont été amortis sur une durée de 10 ans.

Compte tenu de ce qui précède le groupe MAISONS FRANCE CONFORT confirme le Business Plan établi lors de l'introduction au Second Marché le 30 mai 2000. Pour 2001, à périmètre constant, le chiffre d'affaires dépassera le milliard de francs et le résultat sera supérieur à 30 MF (4,6 M€).

Perspectives 2002

Il a été prévu un accroissement de l'activité de 10 % auquel s'ajoute le développement de l'activité FONCIÈRE MFC et une ou plusieurs croissances externes représentant un chiffre d'affaires de 100 MF, ce qui porterait le chiffre d'affaires à 1 250 MF.

Le taux de rentabilité serait supérieur à celui de 2001. Les premiers éléments de calcul font ressortir un résultat net d'environ 38 MF.

Les disponibilités du Groupe permettent le maintien des escomptes de règlement et le financement de nouvelles croissances externes.

Comptes consolidés au 31 décembre 2000

Rapport sur la gestion du Groupe et présentation des comptes consolidés

I - Faits majeurs

1. Le premier des événements marquants de l'exercice consiste dans l'introduction sur le Second Marché de la Bourse de Paris le 31 mai 2000 qui nous a permis de renforcer nos capitaux propres dans la perspective de faciliter notre croissance externe.

2. Ainsi, deux opérations de ce type ont elles pu être menées à bien au cours de l'exercice.

Par suite, le périmètre de consolidation a été étendu aux deux sociétés dans lesquelles la société MAISONS FRANCE CONFORT a pris une participation au cours de l'exercice.

La société MAISONS DE L'AVENIR dont la société mère possède 99,87 % du capital et la société OC RÉSIDENCES dont elle détient également 99,84 % du capital.

La consolidation est réalisée sur la base des comptes sociaux arrêtés au 31 décembre 2000. Toutes les sociétés sont consolidées sur un exercice de douze mois sauf OC RÉSIDENCES qui entre dans le périmètre à compter du 1^{er} juillet 2000.

La société Logis Saint-Eloi qui entrait dans le périmètre de consolidation en 1999 a été dissoute par application de l'article 1844.5 du code civil en cours d'année 2000.

2 - Compte de résultat consolidé

(comparaison avec Pro forma 1999 intégrant MAISONS DE L'AVENIR et OC RÉSIDENCES)

Le chiffre d'affaires 2000 ressort à 828 403 MF. Le chiffre d'affaires pro forma aurait été de 786 636 MF en 1999 et la progression de 5,31 %.

Le total des produits, après comptabilisation des en-cours, des reprises sur amortissements (6 808 MF) et des autres produits (1 154 MF), s'élève à 835 934 MF contre 683 025 MF soit une progression de 22,39 %.

Le total des charges d'exploitation, y compris consommation de matières, ressort à 794 075 MF contre 657 201 MF, de sorte que le résultat d'exploitation est bénéficiaire de 41 859 MF, il progresse de 16 035 MF.

Le résultat financier est bénéficiaire de 3 709 MF, de sorte que le résultat courant est bénéficiaire de 45 569 MF, en hausse de 17 665 MF.

Après impôt société pour 14 707 MF, et dotation aux amortissements des écarts d'acquisition pour 1 915 MF, le résultat net ressort à 23 481 MF dont 23 456 MF pour la part du Groupe.

3 - Bilan consolidé

Le total des capitaux propres s'élève à 101 614 MF. Les emprunts et dettes financières s'élèvent à 32 632 MF et les dettes d'exploitation à 579 351 MF.

A l'actif, les immobilisations nettes s'élèvent à 45 705 MF, les stocks et en cours à 10 915 MF et les autres créances à 498 696 MF.

La trésorerie au 31 décembre ressort à 75 839 MF.

4 - Evolution prévisible

De nouvelles opportunités de croissance externe se font jour en 2001 et devraient pouvoir se réaliser à moyenne échéance.

Compte tenu de l'excellente visibilité à plus d'un an que nous offre notre activité en raison du délai d'ouverture et du délai de réalisation, nous pouvons prévoir pour 2001 une production (à périmètre constant) de 1 milliard de francs et un résultat net consolidé avant amortissement des survaleurs supérieur à 30 MF.

5 - Evénements importants survenus depuis la clôture de l'exercice

Aucun événement de particulière importance ne mérite d'être signalé depuis la clôture de l'exercice.

6 - Activité de la Société en matière de Recherche et Développement

L'essentiel de notre budget de Recherche et Développement a été consacré à la création de notre site Internet, au développement de notre logiciel de déambulation, à la mise en réseau des sites et au développement de la C.A.O.

Le programme d'investissement 2001 se situe à un niveau comparable.

Il concerne notamment notre programme "Seniors" et la création d'un CD-ROM présentant un catalogue virtuel en 3D avec déambulation et interactivité.

7 - Prise de participation

Aucune autre participation que celles mentionnées au début du présent rapport n'a eu lieu au cours de l'exercice.

8 - Activité de nos filiales

L'activité des filiales a été développée aux termes du rapport de gestion présenté à l'assemblée.

Les perspectives de résultat des filiales sont conformes aux prévisions et suivent la tendance de l'exercice 2000.

L'ouverture d'une nouvelle agence à Nantes pour MAISONS DE L'AVENIR et d'une agence à Montpellier pour OC RÉSIDENCES confortent les positions de leader régional de chacune de ces deux filiales.

9 - Méthodes

Les comptes consolidés sont établis selon les mêmes modes et mêmes méthodes conformes aux dispositions en vigueur que ceux de l'exercice précédent.

Les comptes de l'année 2000 intègrent les nouvelles normes en matière de consolidation décrites au paragraphe 3-4 de l'annexe.

A l'occasion de l'intégration de la société OC RÉSIDENCES au 30 juin 2000 dans le périmètre de consolidation, celle-ci a procédé au changement dans ses méthodes comptables afin d'harmoniser celles-ci avec les méthodes du groupe MAISONS FRANCE CONFORT.

10 - Mission du Commissaire aux Comptes

Vos Commissaires aux Comptes relatent dans les rapports qui vous sont présentés l'exécution de la mission qui leur est confiée au titre des comptes consolidés.

Nous restons à votre disposition pour vous donner toutes explications complémentaires.

Le Conseil d'Administration

Comptes consolidés au 31 décembre 2000

Bilan actif

	Montant brut (kF)	Amortissement provision (kF)	Montant net 2000 (en kF)	Montant net 2000 (en k€)	Réel 1999 en (kF)	Pro forma ⁽¹⁾ 1999 (kF)	Pro forma ⁽²⁾ 1998 (kF)
Capital souscrit non appelé						125	
Immobilisations incorporelles							1 147
Frais d'établissement							
Frais de recherche							
Concessions, brevets et marques	2 362	2 062	300	46	441	486	
Fonds commercial	1 481		1 481	226	1 135	1 245	
Ecart d'acquisition	24 729	1 916	22 813	3 478		22 812	
Autres immobilisations incorporelles							
Acomptes et avances							
Immobilisations corporelles							14 135
Terrains	5 597	597	4 999	762	3 856	4 031	
Constructions	21 344	13 487	7 857	1 198	5 374	6 480	
Installations techniques	1 860	1 317	544	83	434	463	
Autres immobilisations corporelles	13 444	6 930	6 514	993	4 889	6 418	
Immobilisations corporelles en cours	358		358	55	17	17	
Acomptes et avances							
Immobilisations financières							604
Titres de participation	60		60	9	87	87	
Titres des sociétés mises en équivalence							
Créances sur participations							
Autres titres immobilisés							
Prêts	40		40	6			
Autres immobilisations financières	739		739	113	510	860	
Actif immobilisé	72 015	26 309	45 706	6 968	16 743	42 899	15 886
Stocks et en-cours							9 968
Matières premières, approvisionnements	10 769	500	10 269	1 565	15 372	15 372	
En-cours de production de biens	648		648	99	543	2 241	
En-cours de production de services							
Produits intermédiaires et finis							
Marchandises							
Avances et acomptes	147		147	22		656	
Créances							
Clients	420 080	2 417	417 663	63 672	189 633	272 959	153 929
Etat-Impôt différé	2 552		2 552	389	2 169	2 169	1 224
Autres créances	78 463	127	78 337	11 942	29 175	41 071	
Capital souscrit et appelé, non versé							
Divers							
Actions propres	3 538		3 538	539			
Autres valeurs mobilières	45 561	244	45 316	6 908	23 383	36 058	37 545
Disponibilités	30 524		30 524	4 653	14 825	20 393	24 899
Comptes de régularisation							
Charges constatées d'avance	96 319		96 319	14 684	68 441	75 213	55 327
Actif circulant	688 599	3 288	685 311	104 475	343 542	466 132	282 892
Comptes de régularisation							
Total actif	760 614	29 597	731 017	111 443	360 286	509 032	298 778

(1) Pro forma intégrant le changement de périmètre intervenu en 2000 : acquisition des MAISONS DE L'AVENIR et OC RÉSIDENCES.

(2) Pro forma intégrant le changement de méthode réalisé en 1999 : comptabilisation des produits à l'avancement.

Comptes consolidés au 31 décembre 2000

Bilan passif

	Montant net 2000 (en kF)	Montant net 2000 (en k€)	Réel 1999 en (kF)	Pro forma ⁽¹⁾ 1999 (kF)	Pro forma ⁽²⁾ 1998 (kF)
Capital social	8 199	1 250	6 167	6 167	6 167
Prime d'émission	46 053	7 021	833	833	
Ecart de réévaluation Groupe					
Réserve légale	617	94	617	617	
Réserves statutaires et contractuelles					
Réserves réglementées	341	52	341	341	
Autres réserves	19 000	2 897	14 000	14 000	1 741
Réserves Groupe	2 234	341	909	909	
Ecart de conversion Groupe					
Report à nouveau	1 715	261	1 233	1 233	11 898
Résultat en instance d'acceptation					1 030
Résultat Groupe	23 457	3 576	10 081	12 570	4 234
Subventions d'investissement					
Provisions réglementées					
Titres en autocontrôle					
Total capitaux propres	101 615	15 491	34 180	36 670	25 160
Intérêts hors Groupe	51	8	6	6	1
Résultat hors Groupe	25	4	12	12	5
Intérêts minoritaires	76	12	18	18	6
Produits émissions titres participatifs					
Avances conditionnées					
Autres fonds propres					
Provisions acquisition titres (écarts négatifs)					
Provisions pour risques	7 594	1 158	4 382	4 884	4 188
Provisions pour charges	1 713	261	556	2 243	612
Provisions écart d'acquisition et titres en équivalence	1 906	291	1 528	1 528	
Total provisions risques et charges	11 214	1 710	6 466	8 655	4 800
Emprunts obligataires convertibles					
Autres emprunts obligataires					
Emprunts et dettes financières auprès d'établissements de crédit	28 271	4 310	13 154	32 635	6 216
Emprunts et dettes financières diverses	4 361	665	4 049	4 884	2 958
Avances et acomptes clients	295 528	45 053	150 162	167 190	123 476
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	172 529	26 302	93 807	140 876	90 509
Dettes fiscales et sociales	111 296	16 967	51 383	70 466	44 300
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				12	
Autres dettes	6 127	934	7 066	47 597	817
Produits constatés d'avance				29	
Impôts différés					536
Total dettes	618 112	94 231	319 620	463 689	268 812
Total passif	731 017	111 443	360 286	509 032	298 778

(1) Pro forma intégrant le changement de périmètre intervenu en 2000 : acquisition des MAISONS DE L'AVENIR et OC RÉSIDENCES.

(2) Pro forma intégrant le changement de méthode réalisé en 1999 : comptabilisation des produits à l'avancement.

Comptes consolidés au 31 décembre 2000

Compte de résultat

	Montant net 2000 (en kF)	Montant net 2000 (en k€)	Réel 1999 en (kF)	Pro forma ⁽¹⁾ 1999 (kF)	Pro forma ⁽²⁾ 1998 (kF)
Produits d'exploitation					
Ventes de marchandises France	990	151		379	
Ventes de marchandises export					
Production vendue de biens France	810 151	123 507	607 075	770 655	474 632
Production vendue de biens export					
Production vendue de services France	17 263	2 632	14 405	15 602	8 552
Production vendue de services export					
Chiffre d'affaires net	828 404	126 289	621 480	786 636	483 184
Production stockée	(788)	(120)	(97 982)	(112 905)	(81 071)
Production immobilisée	337	51	96	96	701
Subvention d'exploitation	20	3		16	38
Reprises sur amortissements provisions et transferts de charges	6 808	1 038	1 038	7 422	1 278
Autres produits	1 154	176	420	1 760	571
Produits d'exploitation	835 934	127 437	525 052	683 025	404 701
Charges d'exploitation					
Achats de marchandises	1 711	261			
Variation stock de marchandises	(1 158)	(177)		379	
Achats de matières premières	145 403	22 167	100 543	136 725	72 100
Variation stock de matières premières	6 076	926	(5 953)	(5 953)	(3 644)
Autres achats et charges externes	522 536	79 660	333 487	425 662	261 880
Impôts et taxes	5 390	822	4 446	5 756	3 753
Salaires et traitements	69 584	10 608	45 015	56 122	34 419
Charges sociales	35 494	5 411	22 140	29 349	21 095
Participations des salariés				1 895	
Dotations aux amortissements sur immobilisations	4 390	669	3 342	4 139	
Dotations aux provisions sur immobilisations					
Dotations aux provisions sur actif circulant	1 588	242	768		1 917
Dotations aux provisions risques et charges	265	40		1 088	
Autres charges	2 797	426	1 032	1 271	1 771
Charges d'exploitation	794 075	121 056	504 820	657 201	395 085
Résultat d'exploitation	41 860	6 381	20 232	25 824	9 616
Bénéfice attribué ou perte transférée					
Perte supportée ou bénéfice transféré					
Opérations en commun					

(1) Pro forma intégrant le changement de périmètre intervenu en 2000 : acquisition des MAISONS DE L'AVENIR et OC RÉSIDENCES.

(2) Pro forma intégrant le changement de méthode réalisé en 1999 : comptabilisation des produits à l'avancement.

Comptes consolidés au 31 décembre 2000

Compte de résultat

	Montant net 2000 (en kF)	Montant net 2000 (en k€)	Réel 1999 en (kF)	Pro forma ⁽¹⁾ 1999 (kF)	Pro forma ⁽²⁾ 1998 (kF)
Produits financiers	6 088	928	2 462	3 640	1 220
Total produits financiers	6 088	928	2 462	3 640	1 220
Charges financières	2 378	363	847	1 560	898
Total charges financières	2 378	363	847	1 560	898
Resultat financier	3 710	566	1 614	2 080	322
Résultat courant avant impôt	45 570	6 947	21 847	27 904	9 938
Produits exceptionnels	5 012	764	3 846	5 160	2 708
Total produits exceptionnels	5 012	764	3 846	5 160	2 708
Charges exceptionnelles	10 537	1 606	7 056	8 622	4 541
Total charges exceptionnelles	10 537	1 606	7 056	8 622	4 541
Résultat exceptionnel	(5 525)	(842)	(3 210)	(3 462)	(1 833)
Dotations amortissements écarts d'acquisition	1 916	292		1 916	
Participation des salariés			1 895		1 008
Impôt dus sur les bénéfices	14 707	2 242	6 485	9 780	2 768
Impôts différés sur les bénéfices	(61)	(9)	164	164	
Total produits	852 274	129 928	531 359	691 825	408 629
Total charges	828 792	126 349	521 267	679 243	404 300
Résultat des sociétés intégrées	23 482	3 580	10 093	12 582	4 329
Résultat sociétés mises en équivalence					
Résultat Groupe	23 457	3 576	10 081	12 570	4 324
Résultat hors Groupe	25	4	12	12	5

(1) Pro forma intégrant le changement de périmètre intervenu en 2000 : acquisition des MAISONS DE L'AVENIR et OC RÉSIDENCES.

(2) Pro forma intégrant le changement de méthode réalisé en 1999 : comptabilisation des produits à l'avancement.

Comptes consolidés au 31 décembre 2000

Tableau de financement

Détermination de la variation (en kF)	2000	1999	1998
Ressources			
Capacité d'autofinancement de l'exercice	33 042	13 026	9 731
Cession ou réduction d'éléments d'actif immobilisés			
- Immobilisations incorporelles			
- Immobilisations corporelles	816	132	
- Immobilisations corporelles crédit-bail			
- Immobilisations financières	66	16	
Réduction des autres éléments d'actifs			
Augmentation des capitaux propres			
- Augmentation de capital ou apports	47 252		1 000
- Augmentation des autres capitaux propres			
Reclassement des impôts différés passif			
Augmentation des dettes financières			
- Emprunts souscrits près des établissements de crédit	19 961	4 245	2 050
- Emprunts souscrits pour le crédit-bail		1 191	
- Autres emprunts souscrits	264		
Eléments liés au changement de périmètre			
- Emprunts nouveaux	1 221		
- Diminution des immobilisations	39	100	
- Augmentation des provisions pour risques	847		
Total des ressources	103 508	18 710	12 781
Emplois			
Distributions mises en paiement dans l'exercice	2 023	2 023	1 128
Acquisitions d'éléments d'actif immobilisés			
- Immobilisations incorporelles	597	1 020	257
- Immobilisations corporelles	5 075	2 122	2 763
- Immobilisations corporelles (crédit-bail)		1 191	703
- Immobilisations financières	117	109	355
Augmentation des autres éléments d'actifs			
Charges à répartir sur plusieurs exercices			
Réductions des capitaux propres			
Remboursements des dettes financières			
- Remboursements éts de crédit et divers	6 531	2 125	2 640
- Remboursements dettes rattachés au crédit-bail	630	906	951
- Remboursements des associés		224	
Eléments liés au changement de périmètre			
- Ecart acquisition	24 729		
- Immobilisations incorporelles nettes			
- Immobilisations corporelles nettes	5 213		
- Immobilisations financières nettes	192		
- Réduction des capitaux propres	1 218		
Total des emplois	46 325	9 719	8 797
Variation du fonds de roulement net	57 183	8 991	3 984

Comptes consolidés au 31 décembre 2000

Fonds de roulement

Détermination du fonds de roulement	2000	1999	1998 Pro forma ⁽¹⁾
Actif circulant			
- Intérêts courus sur placement			
- Stocks et en cours	10 917	15 915	9 968
- Fournisseurs	147		
- Clients	417 663	189 633	153 929
- Autres créances	80 889	31 345	38 769
- Charges constatées d'avance	96 319	68 441	55 327
- Disponibilités	79 378	38 208	24 899
Total I	685 311	343 542	282 892
Dettes			
- Impôt société différé passif	1 906	1 528	536
- Intérêts courus sur dettes financières	210	180	
- Concours bancaires	6 988	5 872	
- Clients	295 528	150 162	123 476
- Dettes fournisseurs et comptes rattachés	172 529	93 807	90 509
- Dettes sociales	111 296	51 383	44 300
- Autres dettes	6 127	7 066	817
- Produits constatés d'avance			
Total II	594 585	309 998	259 638
Fonds de roulement (I - II)	90 727	33 544	23 254

(1) Comptes pro forma intégrant les produits selon la méthode de l'avancement.

Annexes aux comptes consolidés au 31 décembre 2000

I - Périmètre et modalité de consolidation

I.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 FCPromotion, Sarl FC PACARA, Snc Foncière MAISONS FRANCE CONFORT, S.A. MAISONS DE L'AVENIR, Sarl M.A.C., S.A. OC RÉSIDENCES.

Liste des sociétés consolidées

Société	Activité	Adresse sociale	N° Siret	% intérêts	% contrôle	Méthode
Maisons France Confort	Construction	2, route d'Ancinnes - 61000 Alençon	9572031400 012	100,00	100,00	mère
FC Promotion	Commercialisation	2, route d'Ancinnes - 61000 Alençon	31754209000 020	99,36	99,36	globale
FC PACARA	Commercialisation	6, route d'Ancinnes - 61000 Alençon	41330812300 012	100,00	100,00	globale
OC Résidences	Construction	160, av. Ch. de Gaulle - 81100 Castres	32825267100 024	99,84	99,84	globale
Maisons de l'Avenir	Construction	19, rue Jean Jaurès - 29000 Quimper	32962626100 021	99,87	99,87	globale
Maisons de l'Avenir Commercialisation	Commercialisation	19, rue Jean Jaurès - 29000 Quimper	34869076900 024	99,87	100,00	globale
Foncière Maisons France Confort	Marchand de biens	2, route d'Ancinnes - 61000 Alençon	42122198700 017	100,00	100,00	globale

Sont exclues du périmètre de consolidation les sociétés dont l'importance n'est pas significative.

Liste des sociétés exclues du périmètre

Société	Activité	Capitaux propres
SCI Les Escourtines	Achat/Vente terrain	10
Sarl Géphimo ⁽¹⁾	Achat/Vente biens immobiliers	56

(1) Données au 31 décembre 1999.

I.2 - Date de clôture

La consolidation est réalisée sur la base des comptes sociaux arrêtés au 31 décembre 2000. Toutes les sociétés sont consolidées sur un exercice de 12 mois, sauf S.A. OC RÉSIDENCES qui entre dans le périmètre à compter du 11 juillet 2000.

I.3 - Traitement de la consolidation

Opérations intra-groupe

Les opérations internes et les comptes réciproques sont éliminés.

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.

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 et OC RÉSIDENCES s'élèvent en kF à :

Coût de revient des titres détenus	47 916
Quote-part dans les capitaux propres	(23 187)
Ecart d'acquisition	<u>24 729</u>

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 société OC RÉSIDENCES dans le périmètre de la consolidation celle-ci a procédé au changement dans ses méthodes comptables afin de les harmoniser avec celles du groupe MAISONS FRANCE CONFORT. L'impact de ces changements a été imputé sur l'écart d'acquisition.

2 - Principes, règles et méthodes comptables

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

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

- continuité de l'exploitation ;
- indépendance des exercices ;
- permanence des méthodes, à l'exception du point développé dans le paragraphe 3.4 qui traite de l'effet du nouveau référentiel des comptes consolidés par l'application du règlement 99-02 du CRC.

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

Fonds commerciaux	680 kF
Droits au bail	801 kF

2.2 - Immobilisations corporelles

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

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

Types d'immobilisations	Mode	Durée
Constructions	Linéaire	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

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.

2.4 - Evaluation des en-cours

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).

2.5 - Créances clients

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

Compte tenu de la nature des contrats, de leur homogénéité et 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 décembre 2000 en kF est la suivante :

Créances clients brutes	420 079
Avances et acomptes	(295 528)
Montant net	<u>124 551</u>

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

2.6 - Valeurs mobilières de placement

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

2.7 - Actions propres

La Société détient pour réguler le cours 3 537 kF d'actions propres. Pour tenir compte de l'écart constaté entre le prix d'achat moyen du 30 mai 2000 au 31 décembre 2000 et le cours moyen du mois de décembre 2000, il a été constaté une provision de 244 kF.

2.8 - 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.

2.9 - Fiscalité différée

La méthode utilisée pour la fiscalité différée est la méthode du report fixe.

2.10 - Autre information

Nous rappelons le changement de méthode comptable intervenu en 1999 pour respecter les avis et recommandations.

3 - Faits caractéristiques de l'exercice

3.1 - Introduction au Second Marché de la Bourse de Paris

Caractéristiques de l'introduction

La société MAISONS FRANCE CONFORT s'est introduite le 30 mai 2000 à la cote du Second Marché de la Bourse de Paris.

Le nombre de titres mis à disposition du public au prix de 16,50 € est de 693 759 actions représentant 30 % du capital et 19,5 % des droits de vote. Ces actions résultent de 231 253 actions anciennes provenant des actionnaires existants et de 462 506 actions provenant d'une augmentation de capital.

Produits de l'introduction

Le produit de l'introduction s'élève à 50 058 367 F, il est réparti en :

- augmentation de capital pour 1 639 892 F
- prime d'émission pour 48 418 475 F

Incidences sur le capital de la Société

	K€	kF
Avant introduction	1 000	6 559
Augmentation de capital	250	1 640
Capital social après introduction	1 250	8 199

Incidences sur la prime d'émission

Prime d'émission au 31 décembre 1999	833 375
Prélèvement pour augmentation de capital	(392 820)
Prime d'émission sur introduction en Bourse	48 418 475
Commissions et charges d'introduction	(4 570 632)
Impôt société sur frais d'introduction	1 764 158
Prime d'émission au 31 décembre 2000	46 052 556

3.2 - Acquisition du groupe MAISONS DE L'AVENIR

Le 11 janvier 2000, la société MAISONS FRANCE CONFORT a fait l'acquisition du groupe MAISONS DE L'AVENIR, qui réalise des maisons individuelles en Bretagne et Pays-de-Loire.

Du groupe restructuré, il reste aujourd'hui 2 sociétés : MAISONS DE L'AVENIR et MAISONS DE L'AVENIR COMMERCIALISATION.

Notre Société détient 2 996 actions sur 3 000 que compose le capital.

Les chiffres clés en kF de l'année 2000 sont les suivants :

Sociétés	Capitaux propres	Chiffre d'affaires	Résultat net
Maisons de l'Avenir	15 073	129 876	7 373
Maisons de l'Avenir Commercialisation	186	22 599	97

3.3 - Acquisition de la société OC RÉSIDENCES

Début juillet 2000 la société MAISONS FRANCE CONFORT a fait l'acquisition de 2 496 actions sur 2 500 que compose le capital de la S.A. OC RÉSIDENCES. Cette société est spécialisée dans la construction de maisons individuelles dans le secteur Languedoc et Midi-Pyrénées.

Sociétés	Capitaux propres	Chiffre d'affaires	Résultat net
OC Résidences	19 944	153 600	10 876

3.4 - Mises aux nouvelles normes de consolidation

Dans le cadre des nouvelles normes des comptes consolidés, la participation des salariés est intégrée aux charges de personnel pour l'exercice 2000 contrairement à l'exercice 1999 où elle figurait dans un compte spécifique.

4 - Notes sur le bilan et le compte de résultat

Les chiffres sont présentés en francs.

4.1 - Immobilisations

	Valeur brute début exercice	Changement périmètre	Acquisitions	Diminutions	Valeur brute fin exercice
Brevets/concessions/licences	1 411 910	428 888	596 760	76 036	2 361 522
Fonds de commerce, droit au bail	1 135 001	346 000			1 481 001
Ecart acquisition			24 728 889		24 728 889
Total immobilisations incorporelles	2 546 911	774 888	25 325 649	76 036	28 571 412
Terrains et agencements	4 395 193	174 514	1 027 000		5 596 707
Constructions	16 604 077	3 244 501	1 495 703		21 344 281
Matériel et outillage	1 717 757	47 776	287 001	192 150	1 860 384
Autres immobilisations	9 744 905	3 080 837	2 265 435	1 288 385	13 802 792
Total immobilisations corporelles	32 461 932	6 547 628	5 075 139	1 480 535	42 604 164
Autres immobilisations financières	509 686	190 261	95 545	15 844	779 648
Total immobilisations financières	509 686	190 261	95 545	15 844	779 648
Total général	35 518 529	7 512 777	30 496 333	1 572 415	71 955 224
dont crédit-bail	4 046 392			1 026 344	3 020 048

4.2 - Amortissements

	Amortissement début exercice	Changement périmètre	Augmentations	Diminutions	Amortissement fin d'exercice
Brevets/concessions/licences	971 305	324 017	842 635	76 036	2 061 921
Fonds de commerce, droit au bail					0
Ecart acquisition			1 915 756		1 915 756
Total immobilisations incorporelles	971 305	324 017	2 758 391	76 036	3 977 677
Agencement terrains	539 156		58 151		597 307
Constructions	11 230 254	1 406 155	850 753		13 487 162
Matériel et outillage	1 283 647	24 308	158 315	149 649	1 316 621
Autres immobilisations	4 838 178	1 522 650	1 854 080	1 284 512	6 930 396
Total immobilisations corporelles	17 891 235	2 953 113	2 921 299	1 434 161	22 331 486
Total général	18 862 540	3 277 130	5 679 690	1 510 197	26 309 163
dont crédit-bail	2 401 902		629 009	1 024 395	2 006 516
	Début exercice		Augmentations	Dotations	Fin exercice
Charges à répartir sur plusieurs exercices					0
Prime de remboursement des obligations					

4.3 - Provisions inscrites au bilan

	Montant début exercice	Changement périmètre	Augmentations	Diminutions	Montant fin exercice
Provisions pour risques et charges	4 938 390		7 174 469	2 805 306	9 307 553
Total	4 938 390	0	7 174 469	2 805 306	9 307 553
Provisions pour dépréciation immobilisations financières	0				0
Provisions pour dépréciation stocks	0		499 833		499 833
Provisions pour dépréciation clients	2 584 386	303 651	812 502	1 283 548	2 416 991
Autres provisions pour dépréciation	1 139 242	35 644	305 443	1 109 265	371 064
Total	3 723 628	339 295	1 617 778	2 392 813	3 287 888
Total général	8 662 018	339 295	8 792 247	5 198 119	12 256 146

Les provisions pour risques et charges comprennent principalement :

1- la provision pour risque d'annulation de commandes soit 3 786 kF. Celle ci est déterminée statistiquement, par secteur d'activité, à partir des annulations observées en 1999.

2- les provisions pour litiges soit 3 522 kF, relatifs à des dossiers clients individualisés.

3- une provision pour charges diverses soit 1 998 kF, dont 1 535 kF relatifs à des primes et intéressement du personnel.

4.4 - Stocks

	2000		1999	
	Valeur brute	Provisions	Valeur nette	Valeur nette
Matières premières	10 768 728	499 833	10 268 895	15 372 440
En cours de production	647 924		647 924	543 017
Marchandises			0	
Total	11 416 652	499 833	10 916 819	15 915 457

4.5 - Etat des créances

	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'un an
Autres immobilisations financières	739 448		739 448
Clients	420 079 590	415 246 748	4 832 842
Etat impôt société	2 551 940	2 551 940	
Autres créances	78 463 146	78 463 146	
Total	501 834 124	496 261 834	5 572 290

4.6 - Capital

	Nombre d'actions	Valeur nominale	Résultat par action
Actions	2 312 531	3,55	10,15

4.7 - Variation des capitaux propres

	Montants
Situation au 31 décembre 1999	34 198 629
Augmentation de capital	2 032 713
Prime d'émission brute	47 865 419
Frais d'augmentation de capital	2 646 238
Prime d'émission nette	45 219 181
Distribution de dividendes	2 022 694
Résultat	23 481 728
Variation du périmètre	(1 218 154)
Situation au 31 décembre 2000	101 691 403

4.8 - Ventilation par échéance des dettes

	à - 1 an	de 1 à 5 ans	de + 5 ans	Total
Crédit-bail	365 924	449 986		815 910
Emprunt obligataire				
Emprunt ⁽¹⁾	5 616 481	14 531 887	318 730	20 467 098
Concours bancaire courant et solde créditeur de banque	6 988 423			6 988 423
Emprunts divers	628 332	3 732 700		4 361 032
Avances et acomptes sur commandes	295 527 603			295 527 603
Fournisseurs	172 528 672			172 528 672
Dettes fiscales et sociales	111 296 073			111 296 073
Autres dettes	6 127 178			6 127 178
Produits constatés d'avance				
Total	599 078 686	18 714 573	318 730	618 111 989

(1) Dont dettes à taux variables pour 556 kF. Les autres dettes sont contractées à taux fixe.

4.9 - Dettes et créances représentées par des effets de commerce

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

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

4.10 - Produits à recevoir

Montants des produits à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan	Montants
Clients et comptes rattachés	10 196 305
Autres créances	5 544 332
Trésorerie	122 669
Total	15 863 306

4.11 - Charges à payer

Montants des charges à payer inclus dans les postes suivants du bilan	Montants
Emprunts obligataires convertibles	
Emprunts et dettes financières	215 193
Emprunts et dettes financières diverses	165 305
Fournisseurs et comptes rattachés	14 508 151
Dettes fiscales et sociales	2 064 351
Autres dettes	4 255 642
Total	21 208 642

4.12 - Charges et produits constatés d'avance

	Charges	Produits
Exploitation	96 318 551	
Financiers		
Exceptionnels		
Total	96 318 551	0

4.13 - Charges à répartir

Néant

4.14 - Dettes garanties par des sûretés réelles

	Montant garanti
Emprunts obligataires convertibles	
Autres emprunts obligataires	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	
Emprunts et dettes financières diverses	
Total	0

4.15 - 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 immeuble retraités	1 588 371
Total	1 588 371

(*) Le montant des droits qui seraient acquis par les salariés au titre de l'indemnité de départ en retraite s'élève à 3 651 260 F. Le montant comptabilisé en charges exceptionnelles sur l'exercice 2000 est de 1 355 955 F.

4.16 - Impôts différés

Ventilation impôt différé	31/12/2000	31/12/1999
Actif		
Impôt sur décalage temporaire		
Organic	429 673	284 473
Participation	697 852	757 824
Autres	36 353	
Impôt sur retraitement		
Reprise provision risques annulation	1 388 061	1 122 122
Autres		5 032
Total actif	2 551 939	2 169 451
Passif		
Impôt sur retraitement	0	0
Crédit-bail	75 560	44 147
Dotations aux amortissements	1 830 824	1 483 896
Autres		0
Total passif	1 906 384	1 528 043

4.17 - Allègement et accroissement de la dette future d'impôts

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

4.18 - Ventilation de l'impôt sur les bénéficiaires

	Résultat avant impôts	Impôts
Résultat courant	45 569 507	14 646 562
Résultat exceptionnel	(5 525 458)	
Résultat net	23 481 731	

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

4.19 - ARD disponibles et moins-values à long terme

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

4.20 - Ventilation des effectifs

	2000	1999
Cadres	42	25
VRP	91	56
Employés	327	235
Total	460	316

Effectifs et répartition du groupe MAISONS FRANCE CONFORT

	CADRES	EMPLOYES	OUVRIERS	PERSONNEL COMMERCIAL	TOTAL
SA Maisons France Confort	25	166	55	-	246
SARL FC Promotion	3	18	-	27	48
SARL FC PACARA	01	13	-	35	49
SNC Foncière MFC	2	4	-	-	6
SA Maisons de l'Avenir	3	27	11	-	41
SA Maisons de l'Avenir Commercialisation	3	-	-	21	24
SA OC Résidences	5	33	-	8	46
TOTAL EFFECTIF DU GROUPE	42	261	66	91	460

4.21 - Rémunérations des dirigeants

Le montant global des rémunérations perçues par les membres du Comité de Direction, au titre de l'année 2000, s'est élevé à 2 573 kF.

Le montant global des jetons de présence alloués au Conseil d'Administration en 2000 s'est élevé à 120 kF.

4.22 - Ventilation du chiffre d'affaires net

(en kF)	Montant
Ventes de maisons et de terrains	811 141
Prestations de services	17 263

4.23 - Résultat financier

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

- Les intérêts et charges assimilées sur les emprunts et dettes financières 2 133 450 francs ;
- Dotations financières pour un montant de 244 478 francs ;
- Des produits d'escompte de règlement pour 3 900 301 francs ;

4.24 - Détail des charges et produits exceptionnels

(en kF)	Charges	Produits
Dotations et reprises sur annulation de commandes et litiges clients (méthodologie détaillée au point 4.3 de la présente annexe)	6 062	2 805
Cession d'immobilisations	548	816
Indemnité retraite	1 355	
Pénalités sur marché	935	
Divers	1 635	1 390
Total	10 535	5 011

Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2000

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., établis en francs français, relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2000, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

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

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

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les effets de l'application du règlement 99-02 du C.R.C. tels qu'ils sont exposés au paragraphe 3.4 de l'annexe des comptes consolidés.

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

Alençon, le 3 mai 2001

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.

Thierry Lefèvre
Associé

Yves Gouhir
Associé

SOCOGE

Alain Muelle

Comptes consolidés pro forma

au 31 décembre 1999 intégrant les Maisons de l'Avenir et OC Résidences

Bilan actif

(en kF)	Actif historique retraité	Contribution Maisons de l'Avenir	Contribution Maisons OC Résidences	Actif pro forma
Capital souscrit non appelé		125		125
Immobilisations				
Ecart d'acquisition des titres		13 221	9 591	22 812
Concessions, brevets et marques	441	13	32	486
Fonds commercial	1 135	110		1 245
Autres immobilisations incorporelles				
Terrains	3 856	175		4 031
Constructions	5 374	457	650	6 480
Installations techniques	434	29		463
Autres immobilisations corporelles	4 889	1 061	467	6 418
Immobilisations corporelles en cours	17			17
Titres de participation	48 002	(22 856)	(25 059)	87
Autres immobilisations financières	510	87	263	860
Total immobilisations	64 658	(7 704)	(14 056)	42 899
Actif circulant				
Matières premières	15 372			15 372
Marchandises		656		656
En-cours de biens	543	1 698		2 241
Fournisseurs avances et acomptes				
Clients	189 633	48 389	34 937	272 959
Etat, impôts différés	2 169			2 169
Autres créances	29 175	7 095	4 800	41 071
Valeurs mobilières de placement	23 383	685	11 990	36 058
Disponibilités	(15 089)	20 672	14 810	20 393
Charges constatées d'avance	68 441	3 650	3 122	75 213
Total actif circulant	313 628	82 846	69 660	466 133
Charges à répartir				
Total actif	378 286	75 142	55 604	509 032

L'actif historique retraité en considérant l'acquisition des MAISONS DE L'AVENIR et OC RÉSIDENCES comme si elles avaient été réalisées respectivement au 1^{er} janvier 1999 et 1^{er} juillet 1999, ce qui impacte notamment les postes titres de participation et trésorerie.

Comptes consolidés pro forma

Bilan passif

(en kF)	Passif historique retraité	Contribution Maisons de l'Avenir	Contribution Maisons OC Résidences	Passif pro forma
Capitaux propres				
Capital social	6 167			6 167
Prime d'émission	833			833
Ecart de réévaluation Groupe				
Réserve légale	617			617
Réserves statutaires et contractuelles				
Réserves réglementées	341			341
Autres réserves	14 000			14 000
Réserves Groupe	909			909
Report à nouveau	1 233			1 233
Résultat Groupe	10 081	(515)	3 004	12 570
Subventions d'investissement				
Provisions réglementées				
Titres en autocontrôle				
Intérêts hors Groupe	6			6
Résultat hors Groupe	12			12
Total capitaux propres	34 199	(515)	3 004	36 688
Provisions acquisition titres (écarts négatifs)				
Provisions pour risques	4 382	367	135	4 884
Provisions pour charges	556	381	1 305	2 243
Provisions écart d'acquisition et titres en équivalence	1 528			1 528
Total provisions pour risques et charges	6 466	749	1 440	8 655
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Emprunts et dettes financières auprès d'établissements de crédit	31 154	1 255	226	32 635
Emprunts et dettes financières diverses	4 049	26	809	4 884
Avances et acomptes clients	150 162		17 028	167 190
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	93 807	25 986	21 084	140 876
Dettes fiscales et sociales	51 383	7 134	11 949	70 466
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		12		12
Autres dettes	7 066	40 466	64	47 597
Produits constatés d'avance		29		29
Total dettes	337 621	74 908	51 161	463 689
Total passif	378 286	75 142	55 605	509 032

Le passif historique retraité en considérant les MAISONS DE L'AVENIR et OC RÉSIDENCES comme si elles avaient été réalisées en 1999, ce qui impacte le poste emprunts et dettes financières.

Comptes consolidés pro forma

Compte de résultat

Produits historiques	Contribution retraités	Contribution Maisons de l'Avenir	Produits ⁽¹⁾ Maisons OC Résidences	Pro forma
Production vendue de biens	607 075	102 125	61 455	770 655
Prestations de services	14 405		1 197	15 602
Ventes de marchandises		379		379
Chiffre d'affaires net	621 480	102 504	62 652	786 636
Production immobilisée	96			96
Production stockée	(97 982)	(2 382)	(12 541)	(112 905)
Subvention d'exploitation		2	14	16
Reprises sur amortissements et provisions	1 038	5 665	719	7 422
Autres produits	420	1 335	5	1 760
Produits d'exploitation	525 052	107 124	50 849	683 025
Achats matières premières	100 543		36 182	136 725
Variation stock de matières premières	(5 953)			(5 953)
Variation stock de marchandises		379		379
Autres achats et charges externes	333 487	89 730	2 445	425 662
Impôts et taxes	4 446	900	410	5 756
Salaires et traitements	45 015	7 302	3 805	56 122
Charges sociales	22 140	5 669	1 540	29 349
Participation des salariés	1 895			1 895
Autres charges	1 032	130	109	1 271
Dotations aux amortissements	3 342	666	131	4 139
Dotations aux provisions sur actif	768			768
Dotations aux provisions pour risques		405	683	1 088
Charges d'exploitation	506 715	105 181	45 305	657 201
Résultat d'exploitation	18 337	1 943	5 544	25 824
Produits financiers	2 462	1 127	51	3 640
Intérêts des emprunts et dettes	847	710	3	1 560
Résultat financier	1 615	417	48	2 080
Produits exceptionnels	3 846	481	833	5 160
Charges exceptionnelles	7 056	919	647	8 622
Résultat exceptionnel	(3 210)	(438)	186	(3 462)
Impôts sociétés	6 485	969	2 326	9 780
Impôts différés	164			164
Résultat net avant écart d'acquisition	10 093	953	3 452	14 498
Amortissement écart d'acquisition		1 468	448	1 916
Résultat net	10 093	(515)	3 004	12 582

(1) La contribution de la société OC RÉSIDENCES correspond à la moitié des réalisations de 1999.

Annexe aux comptes consolidés pro forma

au 31 décembre 1999 intégrant les Maisons de l'Avenir et OC Résidences

I - Périmètre et modalités de consolidation

I.1 - Périmètre

Le groupe MAISONS FRANCE CONFORT a englobé pour l'établissement des comptes pro forma les comptes des sociétés MAISONS DE L'AVENIR et OC RÉSIDENCES.

Liste des sociétés consolidées

Société	Activité	Adresse sociale	N° Siret	% intérêts	% contrôle	Méthode
Maisons France Confort	Construction	2, route d'Ancinnes - 61000 Alençon	9572031400 012	100,00	100,00	mère
FC Promotion	Commercialisation	2, route d'Ancinnes - 61000 Alençon	31754209000 020	99,36	99,36	globale
FC PACARA	Commercialisation	6, route d'Ancinnes - 61000 Alençon	41330812300 012	100,00	100,00	globale
Foncière						
Maisons France Confort	Marchand de biens	2, route d'Ancinnes - 61000 Alençon	42122198700 017	100,00	100,00	globale
Maisons de l'Avenir	Construction	19, rue Jean Jaurès - 29000 Quimper	32962626100 021	99,87	99,87	globale
Maisons de l'Avenir						
Commercialisation	Commercialisation	19, rue Jean Jaurès - 29000 Quimper	34869076900 024	99,87	100,00	globale
OC Résidences	Construction	160, av. Ch. de Gaulle - 81100 Castres	32825267100 024	99,84	99,84	globale

I.2 - Date de clôture

La consolidation pro forma est réalisée sur la base des comptes sociaux arrêtés au 31 décembre 1999. Toutes les sociétés sont consolidées sur un exercice de 12 mois, sauf OC RÉSIDENCES acquise le 11 juillet 2000.

I.3 - Traitement de la consolidation

Opérations intra-groupe

Les opérations internes et les comptes réciproques sont éliminés.

Retraitement des crédits-bails

Les crédits-bails des sociétés MAISONS DE L'AVENIR et OC RÉSIDENCES n'ont pas été retraités en raison de leur caractère non significatif.

Ecart d'acquisition

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

(en kF)	Maisons de l'Avenir	OC Résidences
Ecart d'acquisition	14 690	10 039
Amortissement	(1 468)	(448)
Montant net	13 222	9 591

Engagement et retraite

Les engagements de retraite du groupe MAISONS DE L'AVENIR et OC RÉSIDENCES ne sont pas comptabilisés car ils ne sont pas significatifs (personnel jeune ou ayant peu d'ancienneté).

I.4 - Homogénéité des méthodes comptables

Dans le cadre de l'arrêté des comptes annuels 1999, les sociétés du groupe MAISONS DE L'AVENIR se sont conformées aux règles comptables de la société MAISONS FRANCE CONFORT, en particulier les travaux ont été comptabilisés selon la méthode de l'avancement.

Pour la société OC RÉSIDENCES, les comptes 1999 ont été retraités selon la méthode de l'avancement en vigueur dans le groupe MAISONS FRANCE CONFORT. Au niveau du compte de résultat, ils ont été, compte tenu de la date de prise de contrôle, intégrés pour la moitié des réalisations. Au niveau du bilan, le résultat du premier semestre 1999 a été incorporé aux réserves de la Société.

Concernant les charges historiques, il a été procédé au retraitement de la participation des salariés incluse dans les charges de personnel conformément aux nouvelles normes.

I.5 - Traitement bilantiel de l'acquisition des filiales

Coût d'acquisition	47 916
Emprunt moyen terme	18 000
Autofinancement	<u>29 916</u>

L'annulation des titres a généré des écarts d'acquisition amortis sur 10 ans à compter du 1^{er} janvier 1999 pour la société MAISONS DE L'AVENIR et à compter du 1^{er} juillet 1999 pour la société OC RÉSIDENCES.

I.6 - Résultat consolidé pro forma

Les résultats historiques des filiales sont impactés de l'incidence des charges financières et de l'amortissement des survaleurs.

(en kF)	Maisons de l'Avenir	OC Résidences
Résultat historique	1 338	3 452
Impact charges financières (net d'impôt société)	(384)	
Amortissement sur valeur	(1 468)	(448)
Résultat retraité	(515)	3 004

Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés pro forma

Exercice clos le 31 décembre 1999

Vous nous avez demandé d'examiner les comptes consolidés pro forma couvrant la période du 1^{er} janvier 1999 au 31 décembre 1999, tels qu'ils sont joints au présent rapport, établis à l'occasion de la variation de périmètre liée à l'acquisition des sociétés du groupe MAISONS DE L'AVENIR et de la société OC RÉSIDENCES réalisée durant l'exercice 2000 et dont les modalités vous sont présentées dans l'annexe des comptes consolidés pro forma.

Ces comptes consolidés pro forma ont été établis sous votre responsabilité le 6 avril 2001 à partir des comptes historiques consolidés du groupe MAISONS FRANCE CONFORT arrêtés au 31 décembre 1999, qui ont fait l'objet, de notre part, d'un audit selon les normes de la profession. Ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir une assurance raisonnable que ces comptes ne comportent pas d'anomalies significatives. Notre audit nous a conduit à exprimer une opinion sans réserve. Une observation relative au changement de méthode comptable a été formulée en raison de la comptabilisation en 1999 des produits d'exploitation selon la méthode de l'avancement pour tenir compte de l'avis du plan comptable révisé (Art.380-1).

Les comptes du groupe MAISONS DE L'AVENIR ont été audités par le cabinet de M. Rémy Cariou et les comptes de la société OC RÉSIDENCES par le Cabinet DB Consultant, et ont fait l'objet de certification sans réserve ni observation.

Nous avons effectué notre examen des comptes consolidés pro forma selon les normes de la profession. Ces normes requièrent une évaluation des procédures mises en place pour le choix des conventions et l'établissement des comptes pro forma ainsi que la mise en œuvre des diligences permettant d'apprécier si les conventions retenues sont cohérentes, de vérifier la traduction chiffrée de ces dernières et de s'assurer de la conformité des méthodes comptables utilisées avec celles suivies pour l'établissement des derniers comptes clos le 31 décembre 2000.

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

A notre avis, les conventions retenues constituent une base raisonnable pour présenter les effets de l'intégration de nouvelles filiales dans les comptes consolidés pro forma, leur traduction chiffrée est appropriée et les méthodes comptables utilisées sont conformes à celles suivies pour l'établissement des comptes consolidés arrêtés au 31 décembre 2000.

Alençon, le 3 mai 2001

KPMG Audit

Département de KPMG S.A.

Thierry Lefèvre

Associé

Yves Gouhir

Associé

SOCOGEC

Alain Muelle

Comptes sociaux

Rapport de gestion

Rapport du Conseil d'Administration à l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle du 18 mai 2001

Chers Actionnaires,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Ordinaire annuelle conformément au code de commerce et aux dispositions de nos statuts, à l'effet de vous demander de statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2000.

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.

Les comptes ont été régulièrement communiqués au Comité d'Entreprise.

Nous vous informons que les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2000 ont été établis suivant les mêmes modes de présentation et les mêmes méthodes d'évaluation que l'exercice précédent.

I - L'activité de la Société

I.1 - Faits marquants et commentaires de l'activité au cours de l'exercice écoulé

Les faits marquants

Le 30 mai 2000, notre Société s'est introduite sur le Second Marché de la Bourse de Paris en mettant à la disposition du marché 30 % du capital dont 20 % par augmentation de capital et 10 % par cession d'actions anciennes.

Le but de cette introduction était de donner à notre Société les moyens d'accélérer son développement interne et externe grâce à une augmentation significative de nos capitaux propres mais aussi de renforcer notre notoriété et de motiver nos collaborateurs.

Sur le plan économique, l'année 2000 a été porteuse pour le marché du logement en secteur diffus puisque le nombre de maisons individuelles commencées (selon la source Sitadel du Ministère du Logement) s'est élevé à 167 000 soit une progression de 9,6 % ; parallèlement (selon la source Markemtron) les ventes de maisons ont diminué sur le plan national de 2 % avec des disparités au niveau régional.

L'année 2000 a été marquée par les conséquences de la tempête du 26 décembre 1999 et par des conditions atmosphériques perturbantes, qui ont entraîné un allongement des délais de construction.

Parallèlement, nous avons subi la hausse des produits pétroliers avec ses effets sur le prix des matériaux et auxquels s'est ajoutée la pénurie de main d'œuvre dans le domaine du bâtiment.

Malgré ces difficultés rencontrées, nous avons dépassé les prévisions faites, tant en chiffre d'affaires qu'en résultat lors de notre introduction.

Commentaires sur l'activité au cours de l'exercice écoulé

Pour situer l'activité de notre Société au cours de l'exercice écoulé, nous vous signalons au début de ce rapport que le chiffre d'affaires hors taxes s'est élevé à 608 280 MF, en retrait de 1,10 %.

La production de l'exercice, après prise en compte de la variation des travaux en cours, ressort à 608 100 MF, en augmentation de 17,5 %.

Le changement de méthode d'évaluation intervenu en 1999 pour respecter les avis et recommandations explique en partie les importantes variations ainsi que cela est mentionné sous la note 1.4. de l'annexe comptable.

L'exercice se solde par un résultat de 13 539 MF, en progression de 80 %.

Le résultat d'exploitation ressort à 23 034 MF contre 17 663 MF en 1999.

Cette progression résulte notamment d'une bonne maîtrise de la masse salariale dans un contexte d'augmentation significative des produits.

Le résultat financier est bénéficiaire de 3 252 MF. Il s'améliore de 1 409 MF (+ 76 %) par suite de l'accroissement des produits résultant de la gestion de trésorerie et des escomptes obtenus.

Le résultat exceptionnel est déficitaire de 7 166 MF par suite notamment de la subvention accordée à notre filiale, la société FC PACARA et de la constitution de diverses provisions.

I.2 - Activité de nos filiales

La société FC PROMOTION, dont nous possédons 99,36 % du capital, a réalisé un chiffre d'affaires de 33 931 MF, en baisse de 0,9 %.

Le résultat se solde par un bénéfice de 1 029 MF dont la distribution sera proposée à l'assemblée.

La société FC PACARA, dont nous possédons 100 % du capital, a réalisé un chiffre d'affaires de 27 635 MF, en progression de 6,30 %.

Le résultat se solde par un bénéfice de 24 MF.

La société Logis Saint Eloi, dont nous possédons 100 % du capital, a été dissoute par application de l'article 1844.5 du Code civil au cours du premier semestre 2000.

La société en nom collectif FONCIÈRE MFC, dont nous possédons 99,99 % du capital, a réalisé un chiffre d'affaires de 23 589 MF.

Le résultat se solde par un bénéfice de 98 MF.

I.3 - Prise de participation et contrôle

MAISONS DE L'AVENIR

Au mois de janvier 2000, nous avons acquis une participation de 99,87 % du capital de la société MAISONS DE L'AVENIR à Quimper.

Cette Société a réalisé un chiffre d'affaires de 129 875 MF, en hausse significative.

Le résultat net est un bénéfice de 7 372 MF dont la distribution de 7 000 MF sera proposée à l'assemblée.

OC RÉSIDENCES

Nous avons acquis en juillet 2000 une participation de 99,84 % du capital de la société OC RÉSIDENCES dont le siège est à Castres.

Le chiffre d'affaires de cette Société, suite au changement de méthode d'évaluation opéré en 2000 et nécessité par l'harmonisation avec les méthodes du Groupe, s'est élevé à 153 600 MF et la production ressort à 127 037 MF compte tenu de la variation des en-cours de 26 536 MF.

Le résultat net se solde par un bénéfice de 10 875 MF sur lequel 5 000 MF seront proposés à l'assemblée à titre de dividendes.

I.4 - Événement important depuis la clôture de l'exercice

Aucun événement significatif n'est intervenu depuis la clôture de l'exercice dont nous vous demandons d'approuver les comptes et jusqu'au jour d'établissement du présent rapport, tant au niveau de notre Société que de ses filiales. L'activité est conforme à nos prévisions.

2 - L'avenir de la Société

2.1 - Perspectives d'avenir - Evolution prévisible

Notre métier nous permet d'avoir une excellente visibilité à plus d'un an puisque nos délais d'ouverture de chantiers sont, en moyenne, de 8 mois et de 8 mois également pour la réalisation de la construction.

Ainsi, pour 2001, nous prévoyons une production d'environ 700 millions de francs et un résultat net en progression.

Dans un autre domaine, nous avons finalisé, sans problème particulier, en 2000, notre changement informatique et préparé le passage à l'euro en 2002.

2.2 - Investissements et activités en matière de Recherche et Développement

Nous avons réalisé des acquisitions d'immobilisations et engagé diverses dépenses pour un budget de 1 945 MF.

Ces dépenses et investissements ont notamment concerné la création de notre site Internet et notre logiciel de déambulation en images de synthèse.

Par ailleurs, nous avons développé de nouveaux programmes de C.A.O., organisé la mise en réseau de tous nos sites et renouvelé notre matériel informatique.

Le programme d'investissement 2001 se situe à un niveau comparable. Il concerne notamment notre programme "Seniors" et la création d'un CD-ROM présentant un catalogue virtuel en 3D avec déambulation et interactivité.

3 - Le résultat de la Société

3.1 - Affectation du résultat

L'affectation du résultat que nous vous proposons est conforme au code de commerce et à nos statuts. Nous vous proposons d'affecter le résultat de l'exercice qui s'élève à 13 539 190,44 F de la façon suivante :

Origine

Bénéfice de l'exercice	13 539 190,44 F
Report à nouveau	1 715 052,07 F

Affectation

- à la réserve légale pour la porter au dixième du capital	203 271,25 F	
- aux actionnaires à titre de dividendes	7 129 533,07 F	
- à la réserve ordinaire	6 000 000,00 F	
- au report à nouveau	1 921 438,19 F	
Totaux	15 254 242,51 F	15 254 242,51 F

Le dividende revenant à chaque action serait ainsi fixé à	0,47 €
représentant, compte tenu d'un avoir fiscal de	0,23 €
un revenu réel de	0,70 €

il serait mis en paiement au plus tard le 30 juin.

3.2 - Distributions antérieures

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code Général des Impôts, nous vous rappelons 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 (francs)	Avoir fiscal (francs)	Revenu réel (francs)
1997	(O) 49,75	(O) 24,87	(O) 74,62
	(P) 49,75	(P) 24,87	(P) 74,62
	(PI) 49,75	(PI) 24,87	(PI) 74,62
1998	(O) 82,00	(O) 41,00	(O) 123,00
	(P) 82,00	(P) 41,00	(P) 123,00
	(PI) 82,00	(PI) 41,00	(PI) 123,00
1999	(O) 82,00	(O) 41,00	(O) 123,00
	(P) 82,00	(P) 41,00	(P) 123,00
	(PI) 82,00	(PI) 41,00	(PI) 123,00

4 - Autres décisions

4.1 - Mandats des administrateurs

Le mandat d'administrateur de Monsieur Christian Louis Victor expire à l'issue de la présente assemblée.

Nous vous suggérons de procéder à son renouvellement pour une nouvelle période de six années qui expirera en 2007, à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

4.2 - Mandats des Commissaires aux Comptes

Aucun mandat de Commissaire aux Comptes n'arrive à expiration avec la présente assemblée.

4.3 - 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.

5 - Le capital de la Société

5.1 - L'actionnariat de la Société

En application des dispositions de l'article L 233-13 du Code de commerce, nous vous signalons l'identité des personnes détenant directement ou indirectement au 31 décembre 2000, plus de 5 %, de 10 %, de 20 %, de 33,33 %, de 50 %, ou de 66,66 % des droits de vote aux assemblées générales.

MFC Prout Gestion	> 50 %
BTP Capital Investissements	> 10 %
Groupe CIC	> 5 %

5.2 - Autorisation de rachat d'actions par la Société

Dans le cadre de l'autorisation conférée par l'Assemblée Générale Ordinaire du 21 avril 2000, la Société a procédé, entre le 1^{er} juin et le 31 décembre 2000 :

- à l'acquisition en bourse de 38 402 actions au cours moyen de 14,32 € pour un montant (hors frais de négociation) de 3 607 538,31 F (soit 549 964,96 €).
- à la cession en bourse de 674 actions au cours moyen de 15,84 € pour un montant total (hors frais de négociation) de 70 014,23 F (soit 10 673,60 €).

A la clôture de l'exercice, le nombre des actions inscrites au nom de la Société est de 37 728 dont la valeur unitaire est de 14,30 €, représentant 1,61 % du capital.

6 - Quitus

Nous vous demanderons de donner quitus entier et définitif à votre Conseil d'Administration de sa gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2000 ainsi qu'aux Commissaires aux Comptes pour l'accomplissement de leur mission qu'ils vous relatent dans leur rapport général dont lecture va vous être donnée.

Votre Conseil d'Administration vous invite à approuver par votre vote le texte des résolutions qu'il vous propose.

Le Conseil d'Administration

Comptes sociaux au 31 décembre 2000

Bilan actif

	Montant brut (kF)	Amortissement provision (kF)	Montant 2000 (kF)	Montant 2000 (k€)	Réel 1999 (kF)	Pro forma ⁽¹⁾ 1998 (kF)
Capital souscrit non appelé						
Immobilisations incorporelles						
Frais d'établissement						
Frais de recherche						
Concessions, brevets et marques	1 857	1 662	195	30	441	
Fonds commercial	1 085		1 085	165	1 085	
Autres immobilisations incorporelles						
Acomptes et avances						
Immobilisations corporelles						
Terrains	5 422	597	4 825	736	3 856	12 627
Constructions	18 100	12 081	6 019	918	5 374	
Installations techniques	1 790	1 270	520	79	396	
Autres immobilisations corporelles	6 650	3 147	3 503	534	3 058	
Immobilisations corporelles en cours	358		358	55	17	
Acomptes et avances						
Immobilisations financières						
Titres de participation	49 636		49 636	7 567	884	878
Titres des sociétés mises en équivalence						
Créances sur participations						
Autres titres immobilisés						
Prêts						
Autres immobilisations financières	441		441	67	412	381
Autres immobilisations						1 097
Actif immobilisé	85 340	18 758	66 582	10 150	15 523	14 983
Stocks et en-cours						
Matières premières, approvisionnements	6 472		6 472	987	7 285	6 357
En-cours de production de biens	341		341	52	426	
En-cours de production de services						
Produits intermédiaires et finis						
Marchandises						
Avances et acomptes						
Créances						
Clients	295 328	2 203	293 124	44 687	189 187	154 152
Etat impôts différés						1 224
Autres créances	61 495	61	61 434	9 365	37 196	
Capital souscrit et appelé, non versé						
Divers						
Valeurs mobilières de placement (dont actions propres : 3 537 524)	30 136	244	29 892	4 557	23 383	34 065
Disponibilités	15 531		15 531	2 368	13 886	24 679
Comptes de régularisation						
Charges constatées d'avance	76 795		76 795	11 707	68 367	55 379
Actif circulant	486 097	2 509	483 589	73 723	339 728	275 856
Comptes de régularisation						
Total actif	571 437	21 266	550 171	83 873	355 251	290 839

(1) Pro forma intégrant le changement de méthode réalisé en 1999 : comptabilisation des produits à l'avancement.

Comptes sociaux au 31 décembre 2000

Bilan passif

	Montant 2000 (kF)	Montant 2000 (k€)	Réel 1999 (kF)	Pro forma ⁽¹⁾ 1998 (kF)
Capital social (dont versé : 8 199 463)	8 199	1 250	6 167	6 167
Prime d'émission	44 288	6 752	833	
Ecart de réévaluation Groupe				
Réserve légale	617	94	617	
Réserves statutaires et contractuelles				
Réserves réglementées	341	52	341	
Autres réserves	19 000	2 897	14 000	1 741
Report à nouveau	1 715	261	1 233	11 400
Résultat en instance d'affectation				1 029
Résultat de l'exercice	13 539	2 064	7 504	3 164
Subventions d'investissement				
Provisions réglementées				
Total capitaux propres	87 699	13 370	30 695	23 501
Produits émissions titres participatifs				
Avances conditionnées				
Autres fonds propres				
Provisions pour risques	2 675	408	1 577	1 817
Provisions pour charges	1 535	234	556	612
Total provisions pour risques et charges	4 210	642	2 133	2 429
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Emprunts et dettes financières auprès d'établissements de crédit	19 382	2 955	5 930	5 054
Emprunts et dettes financières diverses	4 209	642	3 235	2 957
Avances et acomptes clients	217 548	33 165	150 162	123 428
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	134 409	20 490	91 099	92 229
Dettes fiscales et sociales	60 327	9 197	49 657	37 414
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Autres dettes	22 386	3 413	22 340	3 827
Produits constatés d'avance				
Total dettes	458 261	69 862	322 423	264 909
Total passif	550 171	83 873	355 251	290 839

(1) Pro forma intégrant le changement de méthode réalisé en 1999 : comptabilisation des produits à l'avancement.

Comptes sociaux au 31 décembre 2000

Compte de résultat

	Montant 2000 (kF)	Montant 2000 (k€)	Réel 1999 (kF)	Pro forma ⁽¹⁾ 1998 (kF)
Produits d'exploitation				
Ventes de marchandises France				
Ventes de marchandises Export				
Production vendue de biens France	592 317	90 298	600 764	472 800
Production vendue de biens Export				
Production vendue de services France	15 963	2 434	14 299	7 127
Production vendue de services Export				
Chiffre d'affaires net	608 280	92 732	615 063	479 927
Production stockée	(170)	(26)	(97 861)	(81 157)
Production immobilisée	337	51	96	701
Subvention d'exploitation				38
Reprises sur amortissements provisions et transferts de charges	1 473	225	1 038	1 278
Autres produits	506	77	203 519	
Produits d'exploitation	610 426	93 059	518 539	401 306
Charges d'exploitation				
Achats de marchandises				
Variation stock de marchandises				
Achats de matières premières	108 343	16 517	90 125	65 859
Variation stock de matières premières	836	127	(1 239)	(455)
Autres achats et charges externes	414 691	63 219	364 662	283 068
Impôts et taxes	3 197	487	3 322	2 897
Salaires et traitements	34 592	5 274	25 197	22 358
Charges sociales	20 464	3 120	15 032	13 703
Dotations aux amortissements sur immobilisations	3 013	459	2 389	1 662
Dotations aux provisions sur immobilisations				
Dotations aux provisions sur actif circulant	873	133	703	1 501
Dotations aux provisions risques et charges				
Autres charges	1 381	210	683	1 721
Charges d'exploitation	587 391	89 547	500 875	392 314
Résultat d'exploitation	23 035	3 512	17 664	8 992
Bénéfice attribué ou perte transférée				
Perte supportée ou bénéfice transféré				
Opérations en commun				

(1) Pro forma intégrant le changement de méthode réalisé en 1999 : comptabilisation des produits à l'avancement.

Comptes sociaux au 31 décembre 2000

Compte de résultat

	Montant 2000 (kF)	Montant 2000 (k€)	Réel 1999 (kF)	Pro forma ⁽¹⁾ 1998 (kF)
Produits financiers	5 163	787	2 444	1 213
Total produits financiers	5 163	787	2 444	1 213
Charges financières	1 910	291	600	745
Total charges financières	1 910	291	600	745
Résultat financier	3 252	496	1 844	468
Résultat courant avant impôt	26 287	4 007	19 507	9 460
Produits exceptionnels	568	87	876	856
Total produits exceptionnels	568	87	876	856
Charges exceptionnelles	7 734	1 179	5 397	3 923
Total charges exceptionnelles	7 734	1 179	5 397	3 923
Résultat exceptionnel	(7 166)	(1 092)	(4 521)	(3 067)
Participation des salariés	904	138	1 895	1 008
Impôt dus sur les bénéfices	4 678	713	5 587	2 222
Total produits	616 156	93 932	521 859	403 375
Total charges	602 617	91 868	514 355	400 212
Bénéfice ou perte	13 539	2 064	7 504	3 163

(1) Pro forma intégrant le changement de méthode réalisé en 1999 : comptabilisation des produits à l'avancement.

Comptes sociaux

Résultat des cinq derniers exercices

Nature des indications	1996	1997	1998	1999	2000
I. Capital en fin d'exercice					
a. Capital social	5 666 750	5 666 750	6 666 750	6 166 750	8 199 462
b. Nombre d'actions ordinaires existantes	16 000 O	16 000 O	16 000 O	16 000 O	2 312 531
c. Nombre d'actions à dividendes prioritaires existantes	4 000 P	4 000 P	4 000 P	4 000 P	
	2 667 P1	2 667 P1	4 667 P1	4 667 P1	
d. Nombre maximum d'actions futures à créer					
d1. par conversion d'obligations	2 000	2 000			
d2. par exercice de droit de souscription					
II. Opération et résultats de l'exercice					
a. Chiffre d'affaires hors taxes	230 105 054	321 697 963	367 958 717	615 083 126	608 280 359
b. Résultat avant impôts, participation des salariés et dotation aux amortissements et provisions	5 352 239	10 061 214	11 912 066	17 051 854	23 690 380
c. Impôts sur les bénéfices	1 453 867	2 699 512	3 445 971	5 587 497	4 678 272
d. Participation des salariés au titre de l'exercice	431 362	739 695	1 007 989	1 894 561	903 578
e. Résultat après impôts, participation des salariés et dotation aux amortissements et provisions	2 591 767	3 148 466	4 676 662	7 504 311	13 539 087
f. Résultat distribué	115 000 P	115 000 P	2 022 694	2 022 894	7 129 533
III. Résultat par action					
	50 006,25 P1	50 006,25 P1			
a. Résultat après impôts, participation des salariés mais avant dotation aux amortissements et provisions	153,39	292,14	302,35	387,95	7,83
b. Résultat après impôts, participation des salariés et dotation aux amortissements et provisions	114,34	183,90	197,69	304,22	5,85
c. Dividendes attribués à chaque action					
	Actions O : 0	Actions O : 0			
	Actions P : 28,75	Actions P : 28,75			
	Actions P1 : 18,75	Actions P1 : 18,75	82,00	82,00	3,08
IV. Personnel					
a. Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	167	180	192	224	246
b. Montant de la masse salariale de l'exercice	21 533 781	24 567 996	26 613 054	25 197 184	34 592 489
c. Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux	13 320 314	14 902 879	16 006 780	15 031 591	20 463 846

Annexes aux comptes sociaux au 31 décembre 2000

La présente annexe se rapporte au bilan avant répartition clos au 31 décembre 2000.

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

I - Faits caractéristiques de l'exercice

I.1 - Introduction au Second Marché de la Bourse de Paris

Caractéristiques de l'introduction

La société MAISONS FRANCE CONFORT s'est introduite le 30 mai 2000 à la cote du Second Marché de la Bourse de Paris.

Le nombre de titres mis à disposition du public au prix de 16,50 € est de 693 759 actions représentant 30 % du capital et 19,5 % des droits de vote. Ces actions résultent de 231 253 actions anciennes provenant des actionnaires existants et de 462 506 actions provenant d'une augmentation de capital.

Produits de l'introduction

Le produit de l'introduction s'élève à 50 058 367 F, il est réparti en :

- augmentation de capital pour	1 639 892 F
- prime d'émission pour	48 418 475 F

Incidences sur le capital de la Société

	€	Francs
Avant introduction	1 000 000	6 559 000
Augmentation de capital	250 000	1 640 000
Capital social après introduction	1 250 000	8 199 000

Incidences sur la prime d'émission

Prime d'émission au 31 décembre 1999	833 375
Prélèvement pour augmentation de capital	(392 820)
Prime d'émission sur introduction en bourse	48 418 475
Commissions et charges d'introduction	(4 570 632)
Prime d'émission au 31 décembre 2000	44 288 398

I.2 - Acquisition du groupe MAISONS DE L'AVENIR

Le 11 janvier 2000, la société MAISONS FRANCE CONFORT a fait l'acquisition du groupe MAISONS DE L'AVENIR qui réalise des maisons individuelles en Bretagne et Pays-de-Loire.

Du Groupe restructuré, il reste aujourd'hui deux sociétés : MAISONS DE L'AVENIR et MAISONS DE L'AVENIR COMMERCIALISATION.

Notre Société détient 2 996 actions sur 3 000 que compose le capital.

Les chiffres clés en kF de l'année 2000 sont les suivants :

Sociétés	Capitaux propres	Chiffre d'affaires	Résultat net
Maisons de l'Avenir	15 073	129 876	7 373
Maisons de l'Avenir Commercialisation	186	22 599	97

1.3 - Acquisition de la société OC RÉSIDENCES

Début juillet 2000 la société MAISONS FRANCE CONFORT a fait l'acquisition de 2 496 actions sur 2 500 qui compose le capital de la S.A. OC RÉSIDENCES. Cette société est spécialisée dans la construction de maisons individuelles dans le secteur Languedoc et Midi-Pyrénées.

Sociétés	Capitaux propres	Chiffre d'affaires	Résultat net
OC Résidences	19 944	153 600	10 876

1.4 - Autres informations

Nous vous rappelons l'incidence du changement de méthode comptable intervenu en 1999, pour respecter les avis et recommandations, sur la production de la Société :

Compte de résultat	Exercice 2000	Exercice 1999	
		Nouvelle méthode	Ancienne méthode
Chiffre d'affaires net	608 280	615 063	476 145
Variation de travaux en cours	(170)	(97 861)	25 027
Production immobilisée	337	96	96
Reprise provisions et autres produits	1 978	1 242	1 242
Production nette	610 425	518 540	502 510
Charges d'exploitation correspondant à la variation des charges constatées d'avance	587 391	500 875	482 426
Résultat d'exploitation	23 034	17 665	20 084
Autres impacts sur le résultat	Néant	Néant	

2 - Principes, règles et méthodes comptables

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

Les principales méthodes sont les suivantes :

2.1 - Bilan actif

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 597 kF. 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 :	10 kF
Marque JFR a été acquis en 1993 pour :	50 kF
New Art a été acquis en 1993 pour :	120 kF
Fonds de commerce et marque Balency ont été acquis en 1994 pour :	350 kF
Fonds de commerce Demeures Jacques Jullien acquis en 1999 pour :	100 kF

Droit au bail

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

Caen	150 kF
Orléans	230 kF
Moiselles	75 kF

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.

Immobilisations corporelles

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

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

Nature des immobilisations	Montants (kF) Investissements directs	Crédit-bail
Terrains	1 027	
Constructions	1 496	
Matériels et outillages	287	
Installations générales	34	
Matériel de transport	31	
Matériel de bureau et informatique	1 464	

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	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

Liste des filiales et participations

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

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

(Cf tableau page 64).

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					
<i>Filiales (détenues à + de 50 %)</i>										
Sarl FC Promotion	250	2 684	99,36	248	248	1 020		33 931	1 029	
Sarl FC PACARA	250	197	100,00	250	250			27 635	24	
Snc Foncière MFC	100	123	99,00	99	99	7 700		23 589	98	
S.A. Maisons de l'Avenir	2 700	12 372	99,87	24 000	24 000			129 875	7 372	1 240
S.A. OC Résidences	250	19 695	99,84	24 990	24 990			153 600	10 875	
<i>Participations (détenues entre 10 et 50 %)</i>										
Sarl Gephimo ⁽¹⁾	50	6	37,50	18,7	18,7	227		573	-1	

(1) Les chiffres communiqués sont ceux du 31 décembre 1999.

Titres de participation

Achat de 2 996 sur 3 000 actions MAISONS DE L'AVENIR, soit 99,87 %.

Achat de 2 496 sur 2 500 actions OC RÉSIDENCES, soit 99,84 %.

Evaluation des stocks

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, les frais accessoires d'achat et de la valeur des travaux exécutés.

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).

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 décembre 2000 en kF est la suivante :

Créances clients	263 389
Avances et acomptes	(217 548)
Montant net	<u>45 841</u>

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

Valeurs mobilières de placement

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

Actions propres

La Société détient pour réguler le cours 3 537 kF d'actions propres. Pour tenir compte de l'écart constaté entre le prix d'achat moyen du 30 mai 2000 au 31 décembre 2000 et le cours moyen du mois de décembre 2000, il a été constaté une provision de 244 kF.

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.

2.2 - Bilan passif

Capital

Le capital est composé de 2 312 531 actions de 3,545 francs de valeur nominale.

- Le 21 avril 2000 : Augmentation du capital de 392 820 F pour le porter à 1 000 000 €.
- Le 31 mai 2000 : Augmentation du capital de 1 639 892 F pour le porter à 1 250 000 €.

Accroissement et allègements de la dette future d'impôts (en kF)

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

Base	
Organic	760
Participation des salariés	904
Provision pour charges	1000
Taux d'imposition : 36,66 %	
Allègement de la dette future d'impôts	977

Provisions pour litiges

Une provision pour litiges est comptabilisée pour un montant de 2 675 kF. Elle est appréhendée chantier par chantier.

Provisions pour risques et charges

Une provision pour treizième mois relative à l'année 1993 à payer aux salariés lors de leur départ a été comptabilisée pour un montant de 535 kF. Celle-ci fait l'objet de reprise à mesure des départs constatés.

En franchise d'impôt, il a été comptabilisé une provision de 1 000 kF à caractère social.

Dettes financières

Rubriques	Total	A + 1 an au plus	Entre 1 an et 5 ans	Plus de 5 ans
Emprunts et établissement de crédit	19 306	5 276	13 993	37
Autres dettes	4 209	476	3 733	
Total	23 515	5 752	17 726	37

L'intégralité des emprunts est souscrit à taux fixe.

3. Informations relatives au compte de résultat

3.1 - Ventilation du chiffre d'affaires

La variation du chiffre d'affaires est liée en partie au changement de méthode exposée au paragraphe "Faits caractéristiques de l'exercice".

	Chiffre d'affaires (kF)
Production	592 316
Prestation de services	15 963

3.2 - Ventilation effectif moyen

Personnel salarié

Ouvriers/Employés	221
Cadres	25
Total	246

3.3 - Rémunération des dirigeants

La communication de cette information reviendrait à divulguer la rémunération personnelle des dirigeants.

3.4 - Résultat financier

Le résultat financier comprend notamment :

- Produits de placements :	959 kF
- Escomptes de règlement pour paiement comptant :	2 963 kF
- Dividendes filiales (MAISONS DE L'AVENIR)	1 240 kF

3.5 - Résultat exceptionnel (kF)

Produits :

Produits exceptionnels sur opérations de gestion	215
Produits sur cessions immobilisations	353
Reprise provision pour litiges	

Charges :

Charges exceptionnelles sur marchés	935
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	791
Indemnité de départ en retraite	435
Valeurs comptables des actifs cédés	205
Subvention filiale Sarl FC PACARA	3 270
Dotations exceptionnelles aux provisions	1 098

3.6 - Ventilation impôt sur les bénéfices (kF)

	Résultat courant	Résultat exceptionnel et participation
Résultat avant impôt	26 287	(7 166)
Participation		(904)
Impôt de droit commun	(5 969)	1 291
Résultat après impôt	20 318	(6 779)

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	644 kF
de 1 à 5 ans	823 kF
plus de 5 ans	1 kF

4.2 - Crédit-bail

	Montant (kF)
Valeur origine	4 046
Cumul exercices antérieurs	2 402
Dotation de l'exercice	629
Total	3 031
	Montants (kF)
Redevances payées	
Cumul exercices antérieurs	1 745
Exercice	687
Total	2 432
Redevances restant à payer	
A 1 an au plus	421
A plus d'1 an et 5 ans au plus	450
A plus de 5 ans	0
Total	871
Valeur résiduelle	
A 1 an au plus	3
A plus d'1 an et 5 ans au plus	49
Total	52
Montant pris en charge dans l'exercice	783

4.3 - Intégration fiscale

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

L'impôt dû pour le Groupe par la société-mère la S.A. MAISON CONFORT PROUT FRÈRES s'élève à 5 291 kF.

L'impôt comptabilisé dans nos comptes s'élève à 4 678 kF.

4.4 - Engagements pris en matière de retraite

Le montant des droits qui seraient acquis par les salariés au titre de l'indemnité de départ en retraite s'élève à 2 505 kF, le montant a été actualisé au titre de l'exercice 2000 d'une somme de 435 kF comptabilisée en charge exceptionnelle. Cette somme est dorénavant versée à un organisme extérieur chargé de sa gestion.

5 - Renseignements divers

5.1 - Identité des sociétés-mères consolidant les comptes de la Société

MAISONS FRANCE CONFORT

2, route d'Ancinnes

61000 Alençon

6 - Notes sur le bilan et le compte de résultat

Les chiffres sont présentés en francs.

6.1 - Immobilisations

	Valeur brute début exercice	Acquisitions	Diminutions	Valeur brute fin exercice
Brevets/concessions/licences	1 275 753	596 760	15 289	1 857 224
Fonds de commerce, droit au bail	1 085 001	0	0	1 085 001
Total immobilisations incorporelles	2 360 754	596 760	15 289	2 942 225
Terrains et agencements	4 395 193	1 027 000	0	5 422 193
Constructions	16 604 077	1 495 703	0	18 099 780
Matériel et outillage	1 560 626	287 001	57 469	1 790 158
Autres immobilisations	5 220 889	1 924 238	137 214	7 007 913
Total immobilisations corporelles	27 780 785	4 733 942	194 683	32 320 044
Autres immobilisations financières	1 296 054	49 047 352	265 845	50 077 561
Total immobilisations financières	1 296 054	49 047 352	265 845	50 077 561
Total général	31 437 593	54 378 054	475 817	85 339 830

6.2 - Amortissements

	Amortissements début exercice	Dotations	Reprises	Amortissements fin d'exercice
Brevets/concessions/licences	835 148	842 635	15 289	1 662 494
Fonds de commerce, droit au bail	0			
Total immobilisations incorporelles	835 148	842 635	15 289	1 662 494
Agencement terrains	539 156	58 151		597 307
Constructions	11 230 254	850 753		12 081 007
Matériel et outillage	1 164 297	158 315	52 748	1 269 864
Autres immobilisations	2 146 062	1 103 090	102 279	3 146 873
Total immobilisations corporelles	15 079 769	2 170 309	155 027	17 095 051
Total général	15 914 917	3 012 944	170 316	18 757 545

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

6.3 - Provisions inscrites au bilan

	Montant début exercice	Dotations	Reprises	Montant fin exercice
Provisions pour risques et charges	2 133 084	2 098 097	21 047	4 210 134
Total	2 133 084	2 098 097	21 047	4 210 134
Provisions dépréciation immobilisations financières				0
Provisions dépréciation stocks				0
Provision dépréciation clients	2 489 088	812 502	1 098 422	2 203 168
Autres provisions pour dépréciation	295 700	305 443	295 700	305 443
Total	2 784 788	1 117 945	1 394 122	2 508 611
Total général	4 917 872	3 216 042	1 415 169	6 718 745
Dont dotations et reprises				
d'exploitation		873 467	1 415 169	
financières		244 478		
Exceptionnelles		2 098 097	0	
Dont reclassement impôt société différé				

6.4 - Stocks

	2000		1999	
	Valeur brute	Provisions	Valeur nette	Valeur nette
Matières premières	6 424 062		6 424 062	7 284 500
En-cours de production	388 874		388 874	426 117
En-cours de services				
Total	6 812 936	0	6 812 936	7 710 617

6.5 - Etat des créances

	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'un an
Autres immobilisations financières	411 264		411 264
Clients	293 124 368	288 599 420	4 524 948
Etat impôt société			
Autres créances	61 433 156	61 433 156	
Total	354 968 788	350 032 576	4 936 212

6.6 - Capital

	Nombre actions	Valeur nominale	Résultat par action
Actions	2 312 531	3,55	5,86

6.7 - Variation des capitaux propres

	Montants
Situation au 31 décembre 1999	30 695 051
Augmentation de capital	1 639 893
Prime d'émission brute	48 418 475
Frais d'augmentation de capital	(4 570 632)
Prime d'émission nette	43 847 843
Distribution de dividendes	(2 022 694)
Résultat	13 539 190
Variation du périmètre	
Situation au 31 décembre 2000	87 699 283

6.8 - Ventilation par échéance des dettes

	à - 1 an	de 1 à 5 ans	de + 5 ans	Total
Emprunt obligataire				0
Emprunt	5 352 218	13 993 287	36 891	19 382 396
Concours bancaire courant et solde créditeur de banque				0
Emprunts divers	476 186	3 732 700		4 208 886
Avances et acomptes sur commandes	217 548 110			217 548 110
Fournisseurs	134 408 701			134 408 701
Dettes fiscales et sociales	60 327 016			60 327 016
Autres dettes	22 386 339			22 386 339
Produits constatés d'avance				0
Total	440 498 570	17 725 987	36 891	458 261 448

6.9 - Dettes et créances représentées par des effets de commerce

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

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

6.10 - Produits à recevoir

Montants des produits à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan	Montants
Clients et comptes rattachés	6 960 581
Autres créances	5 251 466
Trésorerie	89 949
Total	12 301 996

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	109 668
Emprunts et dettes financières diverses	165 305
Fournisseurs et comptes rattachés	7 947 515
Dettes fiscales et sociales	6 961 395
Autres dettes	339 678
Total	15 523 561

6.12 - Charges et produits constatés d'avance

	Charges	Produits
Exploitation	76 794 821	
Financiers		
Exceptionnels		
Total	76 794 821	

6.13 - Charges à répartir

Néant

6.14 - Dettes garanties par des sûretés réelles

Néant

6.15 - Engagements financiers

	Montants
Effets escomptés non échus	
Cautions données auprès des établissements de crédit	500 000
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 retraits	1 468 106
Total	1 968 106

(*) Le montant des droits qui seraient acquis par les salariés au titre de l'indemnité de départ en retraite s'élève à 2 505 kF. Cette somme est versée à un organisme extérieur chargé de sa gestion.

Rapport général des Commissaires aux Comptes sur les comptes sociaux (exercice clos le 31 décembre)

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 2000, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société MAISONS FRANCE CONFORT S.A., établis en francs français, 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.

I - Opinion sur les comptes annuels

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

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

2 - Vérifications et informations spécifiques

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

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

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

Alençon, le 3 mai 2001

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.
Thierry Lefèvre
Associé

Yves Gouhir
Associé

SOCOGE
Alain Muelle

Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions réglementées (exercice clos le 31 décembre)

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

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

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

Nous avons effectué nos travaux selon les normes de la profession ; 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.

I. Avec la société FC PACARA

Administrateur concerné

M. Patrick Vandromme

Nature et objet

Subvention

Modalités

Votre Société a accordé à la société FC PACARA, sa filiale, une subvention de 3 270 000 F.

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.

2. Avec Madame Duc, administrateur

Nature et objet

Rente viagère en contrepartie d'une acquisition immobilière antérieure

Modalités

Votre Société a versé au cours de l'exercice, à Madame Duc, administrateur, une rente viagère de 50 000 F.

Alençon, le 3 mai 2001

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.

Thierry Lefèvre
Associé

Yves Gouhir
Directeur associé

SOCOGE

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 18 mai 2001

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réuni en Assemblée Générale Mixte à Caractère Ordinaire et Extraordinaire à l'effet de vous proposer l'approbation des comptes annuels et le renouvellement de l'autorisation donnée au Conseil de procéder à l'achat par la société de ses propres actions et de les annuler le cas échéant.

Autorisation donnée à la Société d'acheter ses propres actions

Nous vous proposons, de renouveler l'autorisation donnée à la Société par l'Assemblée Générale Mixte Ordinaire et Extraordinaire du 21 avril 2000 pour une période de 18 mois à compter de la date de l'Assemblée à procéder au rachat de ses propres actions conformément aux lois et règlements en vigueur.

Ce renouvellement d'autorisation sera donné au Conseil d'Administration qui pourra ainsi vendre en Bourse, céder ou transférer par tous moyens tout ou partie des actions acquises dans le cadre de la régularisation des cours.

Utiliser les actions acquises pour les attribuer aux salariés, conserver les actions acquises, les utiliser à toutes fins notamment pour procéder à une acquisition ou un échange de titres, les annuler à concurrence de 3 % du capital.

Cette autorisation serait donnée jusqu'à concurrence de 10 % du nombre total des actions composant le capital étant aussi précisé que ce pourcentage de 10 % sera calculé compte tenu des éventuels autres détentions par la Société de ses propres actions.

Le prix maximum d'achat serait fixé à 33 euros, et le prix minimum de vente à 12 euros.

En cas d'opérations financières sur le capital de la Société les prix et le nombre d'actions seraient ajustés en conséquence.

Autorisation de réduction de capital

Nous vous proposons en outre de décider, conformément aux dispositions de l'article 225.209 du Code de commerce de déléguer au Conseil d'Administration le pouvoir de procéder à tout moment à la réduction du capital social par annulation des actions que la Société viendrait à acquérir en vertu de l'autorisation donnée aux termes de la décision qui précède et dans la limite de 3 % du capital social, soit actuellement 69 376 actions représentant un montant maximum de 37 500 euros.

Cette autorisation serait donnée pendant une période de 18 mois.

Fait à Alençon, le 30 mars 2001

Le Conseil d'Administration

Autres informations

Réglementation Professionnelle

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Pour ce qui concerne la vente en l'état futur d'achèvement, la réglementation contient un certain nombre de dispositions d'ordre public destinées à protéger les acquéreurs. Les principales dispositions concernent l'obligation de conclure un contrat définitif assorti de conditions suspensives liées à l'appréciation par le client de la conformité du projet et du lot réservé avec les stipulations de l'acte de vente définitif, l'obligation de mise sous séquestre du dépôt de garantie du réservataire, l'obligation de conclure l'acte de vente sous forme notariée, l'obligation de fournir une garantie d'achèvement (le plus souvent sous forme de caution bancaire), et l'obligation de respecter un 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 des 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 1999, 125 000 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 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.

Dans le cadre de ce dispositif, qui n'est pas borné dans le temps, les propriétaires de logements neufs acquis à partir du 1^{er} janvier 1999 peuvent bénéficier d'un amortissement sur 9 ans d'un montant de 50 % de la valeur d'acquisition, l'imputation des déficits fonciers sur le revenu global étant toutefois limitée à 70 000 francs par an. Le taux de déduction appliqué sur l'investissement est fixé à 8 % pour les 5 premières années et à 2,5 % pour les quatre années suivantes. Le logement doit être loué pour une période de neuf ans et doit servir d'habitation principale au locataire.

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

- le logement doit répondre à des normes d'habitabilité fixées par décret ;
- les conditions tenant à l'usage d'habitation principale sont identiques à celles relatives au dispositif Périssol ;
- Le locataire ne doit pas faire partie du même foyer fiscal, ou être ascendant ou descendant du bailleur ;
- Les ressources du foyer locataire ne doivent pas excéder les plafonds fixés par décret révisés chaque année (par exemple pour un couple marié avec un enfant habitant en Ile-de-France, le plafond était fixé pour 1999 à 227 000 francs de revenu imposable et à 176 000 francs dans les autres régions) ;
- Le loyer ne doit pas excéder les plafonds fixés par décret révisés chaque année (soit, pour 1999, 75 francs par m² pour Paris et les communes limitrophes, 65 francs pour les autres communes de l'agglomération parisienne, 50 francs pour les communes de plus de 100 000 habitants, et 45 francs pour les autres communes).

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

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

Toutefois, la maison individuelle locative neuve est un marché appelé à se développer dans les prochaines années.

- Contrairement aux appartements (surtout les studios et les F2), il y a un important déficit d'offre par rapport à la demande potentielle des maisons en location (70 % des ménages français préfèrent l'habitat individuel. Mais l'offre en locatif neuf est à 80 % formée de logements collectifs).
- Et il y a une ouverture de l'intérêt pour ce type d'investissement. Les rendements des autres types d'épargne diminuent alors que "l'amortissement Besson" améliore considérablement celui de l'investissement locatif dans le neuf.

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

Facteur de risques

Risques liés aux conditions macroéconomiques

Cyclicité de l'activité

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

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

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

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

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

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

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

Risque de concurrence

L'activité de construction de maisons individuelles est très fortement concurrentielle car les coûts techniques d'entrée sont faibles. La concurrence s'exerce aussi bien au niveau du foncier, des prix de vente des produits, que de l'accès aux sous-traitants. Elle est le fait de constructeurs nationaux (MI SA) régionaux et locaux.

Toutefois, les constructeurs développant une marque nationale, grâce à une forte communication et à la confiance qu'ils inspirent naturellement, sont en meilleure position commerciale que les petits intervenants. Ils ont tendanciellement amélioré leur part de marché depuis 1997.

Risques réglementaires

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

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

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

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

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

Risques techniques

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

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

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

Pour toutes les opérations en VEFA, une étude des sols par cabinet spécialisé est systématiquement réalisée avec étude des fondations spéciales si nécessaire, éliminant ainsi toutes responsabilités directes 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 500 à 600 kF/an soit 0,10 % environ du chiffre d'affaires.

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 est en cours de négociation. Les comptes prévisionnels 2001 et 2002 ont intégré les conséquences de la diminution du temps de travail dans le Groupe.

Litiges et faits exceptionnels

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

Propriété intellectuelle

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

Dénomination sociale (article 2 des statuts)

MAISONS FRANCE CONFORT (MFC)

(anciennement M.F.C. Prout Frères SA)

Siège social

2, route d'Ancinnes – 61000 Alençon

Forme juridique

Société Anonyme de droit français à Conseil d'Administration régie par 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 1^{er} 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 356-1 de la loi du 24 juillet 1966, 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 263-1 et 263-2 de la loi du 24 juillet 1966, contre rémunération à sa charge, le nom, ou s'il s'agit d'une personne morale, la dénomination, la nationalité et l'adresse du détenteur de titres conférant immédiatement ou à terme le droit de vote dans ses propres assemblées d'actionnaires, ainsi que la quantité de titres détenue par chacun d'eux et, le cas échéant, les restrictions dont les titres peuvent être frappés.

Assemblées générales

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Droits de vote double

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

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

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

Capital social

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

Droits potentiels sur le capital

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

Capital autorisé non émis

Autorisations d'émettre

Indépendamment de l'augmentation de capital réalisée lors de l'introduction, qui se traduit par la création de 462 506 actions nouvelles, portant le capital social à 1 250 000 euros divisés en 2 312 531 actions, l'Assemblée Générale Mixte du 21 avril 2000 a autorisé le Conseil d'Administration, avec faculté de délégation au président, à procéder pendant une période de 26 mois, à l'émission, en France ou sur les marchés étrangers, soit en francs français, soit en euros, ou de sa contre-valeur en autres monnaies ou unités monétaires de valeurs mobilières donnant accès, immédiat ou à terme, au capital de la Société.

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

Options de souscription

Néant.

Autres titres donnant accès au capital

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

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

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

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

Répartition du capital et des droits de vote au 31 décembre 2000

La répartition du capital de la société MAISONS FRANCE CONFORT, à la date du 31 décembre 2000, et à la connaissance de la Société, est la suivante :

Actionnaires	Actions		Vote	
	Nombre	%	Nombre	%
MFC PROUT GESTION***	1 221 000	52,80	2 278 200	61,63
Patrick VANDROMME	37 168	1,60	37 318	1,01
Pascal VANDROMME	[88 350 (NP)]*	[3,82 (NP)]		[4,78 (NP)]
Aline VANDROMME	[88 350 (NP)]*	[3,82 (NP)]		[4,78 (NP)]
Jean VANDROMME	176 700 (US)**	7,64 (US)	353 400	9,56 (US)
BTP CAPITAL INVESTISSEMENT****	183 000	7,91	366 000	9,90
Public (hors autodétention)	656 935	28,42	661 435	17,90
Autodétention	37 728	1,63	0	0
Total	2 312 531	100	3 696 353	100

*NP = nue propriété

** US = usufruit

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

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

Répartition du capital et des droits de vote au 31 mars 2001

La répartition du capital de la société MAISONS FRANCE CONFORT, à la date du 31 mars 2001, et à la connaissance de la Société, est la suivante :

Actionnaires	Actions		Vote	
	Nombre	%	Nombre	%
MFC PROUT GESTION***	1 221 000	52,80	2 278 200	61,67
Patrick VANDROMME	37 168	1,60	37 318	1,01
Pascal VANDROMME	[88 350 (NP)]*	[3,82 (NP)]		[4,78 (NP)]
Aline VANDROMME	[88 350 (NP)]*	[3,82 (NP)]		[4,78 (NP)]
Jean VANDROMME	176 700 (US)**	7,64 (US)	353 400	9,56 (US)
BTP CAPITAL INVESTISSEMENT****	183 000	7,91	366 000	9,91
Public (hors autodétention)	654 989	28,33	659 489	17,85
Autodétention	39 674	1,72	0	0
Total	2 312 531	100	3 694 407	100

*NP = nue propriété

** US = usufruit

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

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

A la connaissance de la Société, il n'existe pas d'autre actionnaire que ceux mentionnés ci-dessus, détenant directement ou indirectement 5 % ou plus du capital ou des droits de vote.

Sûretés

Aucune action MAISONS FRANCE CONFORT n'est grevée de nantissement.

Pacte d'actionnaires

Néant.

Evolution de l'actionnariat en pourcentage sur 3 ans

ACTIONNAIRES	1998		1999		2000 ⁽⁴⁾	
	ACTIONS ⁽¹⁾	DROIT DE VOTE ⁽³⁾	ACTIONS ⁽²⁾	DROIT DE VOTE ⁽³⁾	ACTIONS	DROIT DE VOTE
MFC PROUT GESTION	62,19	62,19	65,25	65,25	52,80	61,83
Patrick VANDROMME	0,008	0,008	0,008	0,008	1,60	1,01
Pascal VANDROMME	0	0	0	0	[3,82 (NP)] ⁽⁵⁾	[4,78 (NP)] ⁽⁵⁾
Aline VANDROMME	0	0	0	0	[3,82 (NP)] ⁽⁵⁾	[4,78 (NP)] ⁽⁵⁾
Jean VANDROMME	25,75	25,75	19,10	19,10	7,64 (US) ⁽⁶⁾	9,56 (US) ⁽⁶⁾
BTP CAPITAL INVESTISSEMENT	11,59	11,59	14,93	14,93	7,91	9,90
Public (hors autodétention)	0	0	0	0	28,42 ⁽⁷⁾	17,90
Petits porteurs	0,46	0,46	0,72	0,72	0	0
Autodétention	0	0	0	0	1,63	0
Total	100	100	100	100	100	100

(1) 22 667 actions.

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

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

(4) Situation au 31 décembre.

(5) Nue propriété.

(6) Usufruit.

(7) Petits porteurs inclus.

Marché du titre

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

Cotation de 693 759 actions dont 462 506 actions nouvelles et 251 253 actions anciennes. OPF sur 20 % du nombre d'actions 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	Extrêmes				Capitaux échangés	
		Plus hauts		Plus bas		francs	euros
		francs	euros	francs	euros		
Mai 2000*	7 107	108,23	16,50	108,23	16,50	769,211	117,2655
Juin	18 861	108,23	16,50	88,55	13,50	1 879,251	286,490
Juillet	6 267	104,95	16,00	93,80	14,30	636,980	97,107
Août	8 641	97,08	14,80	87,24	13,30	768,808	117,204
Septembre	2 869	97,08	14,80	86,91	13,25	264,187	40,275
Octobre	9 234	105,61	16,10	87,24	13,30	854,764	130,308
Novembre	10 113	104,95	16,00	87,57	13,35	919,383	140,159
Décembre	9 457	99,71	15,20	76,09	11,60	831,537	126,767
Janvier 2001	2 753	108,89	16,60	93,47	14,25	268,929	40,998
Février	9 548	104,95	16,00	85,27	13,00	969,773	147,841
Mars	10 430	108,23	16,50	98,33	14,99	1 086,921	165,700
Avril	7 516	99,71	15,20	93,47	14,25	733,858	111,876

(*) A partir du 30 mai 2000.

Source : fininfo.

Dividendes sur 5 ans

Exercice clos le	Montant net total distribué (en francs)	Dividende					
		Dividende net			Avoir Fiscal		
		Actions O	Actions P ⁽¹⁾	Actions PI ⁽²⁾	Actions O	Actions P	Actions PI
31 décembre 2000	7 129 528,22 ⁽³⁾	3,08 ⁽⁴⁾	-	-	1,54	-	-
31 décembre 1999	2 022 694,00 ⁽⁵⁾	82,0	82,0	82,0	41,0	41,0	41,0
31 décembre 1998	2 022 694,00 ⁽⁵⁾	82,0	82,0	82,0	41,0	41,0	41,0
31 décembre 1997	165 006,25 ⁽⁵⁾	49,7	49,7	49,7	24,9	24,9	24,9
31 décembre 1996	165 006,25 ⁽⁵⁾	-	28,8	18,8	-	14,4	9,37

(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 PI donnant droit à un dividende prioritaire de 18,75 F 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 250 F de valeur nominale.

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

Organes d'administration, de direction et de surveillance

Conseil d'Administration

Président

Patrick VANDROMME

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

Autres fonctions dans le Groupe :

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

Administrateur directeur général

Philippe VANDROMME

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

Autres fonctions dans le Groupe :

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

Administrateurs

Christian LOUIS-VICTOR

Nommé le 15 décembre 1995 pour un mandat venant à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2000.

(Président de la Compagnie Européenne de Garanties Immobilières)

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

Gilberte DUC

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

Autres fonctions :

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

Willi MUSSMANN

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

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

Comité de Direction

Patrick VANDROMME

Président Directeur Général

Philippe VANDROMME

Directeur Général ; Direction de la région Ile-de-France et Haute-Normandie

Michel MARTIN

Directeur Financier

Gérard MASNIERES

Directeur de la région PACA

Fonctionnement du Conseil

Réunions :

Le Conseil d'Administration s'est réuni 4 fois au cours de l'année 2000.

Dispositions particulières :

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

Rémunérations

Le montant global des rémunérations perçues par les membres du Comité de Direction, au titre de l'année 2000, s'est élevé à 2 573 kF.

Le montant global des jetons de présence alloués au Conseil d'Administration en 2000 s'est élevé à 120 kF.

Conventions réglementées

Elles figurent au Rapport Spécial des Commissaires aux Comptes en page 74.

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

Prêts et garanties accordées

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

Options

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

Personnel

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

2000	904
1999	1895
1998	1008
1997	740
1996	421

Résolutions

proposées à l'Assemblée Générale Mixte Ordinaire
et Extraordinaire du 18 mai 2001

Première résolution

Approbation des comptes

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports du Conseil et des Commissaires aux Comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2000 approuve, tels qu'ils ont été présentés, les comptes annuels arrêtés à cette date, se soldant par un bénéfice de 13 539 190,44 francs.

Deuxième résolution

Conventions des articles L 225-38 et suivants de la loi sur les sociétés commerciales

Statuant sur le rapport spécial qui lui a été présenté sur les conventions auxquelles les articles L 225-38 et suivants de la loi sur les sociétés commerciales sont applicables, l'Assemblée Générale approuve les conventions qui y sont mentionnées.

Troisième résolution

Affectation du résultat

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

Origine

Bénéfice de l'exercice	13 539 190,44 F
Report à nouveau	1 715 052,07 F

Affectation

- à la réserve légale pour la porter au dixième du capital	203 271,25 F	
- aux actionnaires à titre de dividendes	7 129 533,07 F	
- à la réserve ordinaire	6 000 000,00 F	
- au report à nouveau	1 921 438,19 F	
Totaux	15 254 242,51 F	15 254 242,51 F

Le dividende revenant à chaque action serait ainsi fixé à	0,47 €
représentant, compte tenu d'un avoir fiscal de	0,23 €
un revenu réel de	0,70 €

il serait mis en paiement au plus tard le 30 juin.

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 (francs)	Avoir fiscal fiscal (francs)	Revenu réel (francs)
1997	(O) 49,75	(O) 24,87	(O) 74,62
	(P) 49,75	(P) 24,87	(P) 74,62
	(PI) 49,75	(PI) 24,87	(PI) 74,62
1998	(O) 82,00	(O) 41,00	(O) 123,00
	(P) 82,00	(P) 41,00	(P) 123,00
	(PI) 82,00	(PI) 41,00	(PI) 123,00
1999	(O) 82,00	(O) 41,00	(O) 123,00
	(P) 82,00	(P) 41,00	(P) 123,00
	(PI) 82,00	(PI) 41,00	(PI) 123,00

Quatrième résolution

L'Assemblée Générale, sur proposition du Conseil d'Administration, décide de renouveler pour une durée de six années devant expirer en 2007 lors de l'Assemblée Générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé, le mandat d'administrateur de Monsieur Christian Louis-Victor

Cinquième résolution

L'Assemblée Générale connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration, ainsi que des éléments figurant dans la note d'information visée par la Commission des Opérations de Bourse en application des dispositions du règlement n° 98.02 de la Commission des Opérations de Bourse :

- 1.** Donne au Conseil d'Administration l'autorisation, conformément aux dispositions des articles L 225.209 et suivants du nouveau code de commerce, de faire acheter par la Société ses propres actions, dans la limite de 10 % du capital social, en vue de :
 - la régularisation des cours par intervention systématique en contre tendance sur le marché et l'achat et la vente en fonction des situations de marché ;
 - la cession, l'échange ou le transfert des titres achetés par tous moyens en fonction des opportunités ;
 - l'attribution d'actions aux salariés de la Société et de son Groupe soit par attribution d'options d'achat, soit dans le cadre de la participation des salariés aux fruits de l'expansion de l'entreprise, soit selon toute autre formule légale visant à favoriser l'épargne salariale ;
 - l'annulation éventuelle, sous réserve de l'approbation en Assemblée Générale extraordinaire des actions dans la limite de 3 % du capital, soit 69 376 actions, en vue d'optimiser le résultat par action et d'optimiser la rentabilité des fonds propres.
- 2.** Décide de limiter, sous réserve des ajustements qui seraient liés à la réalisation d'éventuelles opérations sur le capital social de la Société, le prix maximum d'achat par action à 33 € ou la contre-valeur de ce montant en toute monnaie, et le prix minimum de vente par action à 12 € ou la contre-valeur de ce montant en toute monnaie.
- 3.** Fixe à dix-huit mois à compter de la présente assemblée soit jusqu'au 18 novembre 2002, la durée de validité de la présente autorisation.
- 4.** Donne tous pouvoirs au Conseil d'Administration pour faire usage de la présente autorisation, notamment à l'effet de réaliser par tous moyens, y compris par utilisation de produits dérivés, dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur, les achats, cessions ou transferts d'actions ainsi autorisés et d'une manière générale effectuer toutes formalités et faire le nécessaire pour faire usage de la présente autorisation.

Sixième résolution

L'Assemblée Générale connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration et des rapports 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 3 % du capital soit 69 376 actions, les actions que la Société détient ou pourra détenir par suite des rachats réalisés dans le cadre de l'article 225.209 du nouveau code de commerce ainsi que de réduire le capital social à due concurrence conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.
- 2.** Fixe à 24 mois à compter de la présente assemblée soit jusqu'au 17 mai 2004, la durée de validité de la présente autorisation.
- 3.** Donne au Conseil d'Administration pour réaliser les opérations nécessaires à de telles annulations et aux réductions corrélatives du capital social, de modifier en conséquence les statuts de la Société et accomplir toutes les formalités requises.

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

Nommé le 13 juillet 1999

Mandat venant à échéance à l'Assemblée Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2001

Commissaires aux Comptes suppléants

Marianne SAMAMA

1, rue Claude Bloch - BP 5093 - 14078 CAEN Cedex

Nommée le 13 juillet 1999

Mandat venant à échéance à l'Assemblée Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2004

Dominique FILOCHE

BP 321 - 61009 ALENCON Cedex

Nommé le 13 juillet 1999

Mandat venant à échéance à l'Assemblée Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2001

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

Attestation des Commissaires aux Comptes sur le document de référence

En notre qualité de Commissaires aux Comptes de la société MAISONS FRANCE CONFORT S.A., et en application du règlement C.O.B. 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 l'exercice clos le 31 décembre 1998 ont été audités, certifiés sans réserve ni observation, conjointement par Messieurs Daniel Beaumont et Jean-Michel Guguen. Ceux des exercices 1999 et 2000, arrêtés par le Conseil d'Administration, ont fait l'objet d'un audit par nos soins, selon les normes professionnelles applicables en France. Ils ont été certifiés sans réserve. Toutefois, nous avons formulé une observation dans nos rapports sur les comptes consolidés :

- Au 31 décembre 1999, relative au changement de méthode comptable intervenu au cours de l'exercice pour tenir compte des recommandations du plan comptable révisé (Art. 380-1).
- 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.

Les comptes consolidés pro forma au 31 décembre 1999, établis sur la base d'un nouvel organigramme du Groupe intégrant les sociétés des groupes MAISONS DE L'AVENIR et OC RÉSIDENCES acquises respectivement en janvier et juillet 2000, et présentés dans ce document de référence ont fait l'objet de notre part d'un examen, conformément aux normes de la profession. Au terme de notre examen, qui a fait l'objet d'un rapport présenté page 49 du présent document de référence, nous avons conclu que les conventions retenues constituent une base raisonnable pour présenter les effets de l'intégration de nouvelles filiales dans les comptes consolidés pro forma, que leur traduction chiffrée est appropriée et que les méthodes comptables utilisées sont conformes à celles utilisées pour l'établissement des comptes consolidés arrêtés au 31 décembre 2000.

Les comptes consolidés pro forma au 31 décembre 1998, établis selon la méthode de l'avancement, sont présentés à titre comparatif pluriannuel. En effet, au cours de l'exercice 1999, et afin de se conformer à l'avis du plan comptable révisé, (Art. 380-1) la société MAISONS FRANCE CONFORT a procédé à un changement de méthode comme évoqué ci-dessus.

Ces comptes 1998 n'intègrent pas les filiales MAISONS DE L'AVENIR et OC RÉSIDENCES et ont fait l'objet de notre part d'un rapport présenté dans le prospectus préliminaire d'introduction (page 91) où nous concluons ne pas avoir relevé d'éléments de nature à remettre en cause le caractère raisonnable des conventions retenues pour présenter les effets du changement de méthode dans les comptes pro forma, la traduction chiffrée de ces conventions et la conformité des méthodes comptables utilisées avec celles suivies pour l'établissement des comptes arrêtés au 31 décembre 1999.

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

Alençon, le 30 mai 2001

KPMG Audit

Département de KPMG S.A.

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-dessous, un sommaire renvoyant aux principales informations exigées dans le cadre du règlement 98-01 de la Commission des Opérations de Bourse.

Sections	Rubriques	Pages
1.1	Noms et fonctions du responsable du document	95
1.2	Attestation du responsable	95
1.3	Nom et adresse des contrôleurs légaux	95
3.1	Renseignements de caractère général concernant l'émetteur	61
3.2	Renseignements de caractère général concernant le capital	85
3.3	Répartition actuelle du capital et des droits de vote	87
3.4	Marché des titres de l'émetteur	88
3.5	Dividendes	89
4.1	Présentation de la Société et du Groupe	3
4.3	Faits exceptionnels et litiges	82
4.4	Effectifs	42
4.5	Politique d'investissement	7
5.1	Comptes consolidés du Groupe	26
5.2	Comptes sociaux de la Société	56
6.2	Intérêts des dirigeants dans le capital	42
7.1	Evolution récente	17
7.2	Perspectives d'avenir	20



Le présent document de référence a été enregistré auprès de la Commission des Opérations de Bourse le 31 mai 2001 sous le numéro R.01-254.

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.



MAISONS FRANCE CONFORT

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

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

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

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