

**LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS SA**  
**Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 14.532.169 €**  
Siège social : Tour Maine Montparnasse – 33 avenue du Maine - 75755 Paris cedex 15  
722 032 778 R.C.S. Paris

**RAPPORT DU DIRECTOIRE SUR LES RESOLUTIONS SOUMISES**  
**A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 21 MAI 2010**

Nous vous avons convoqués ce jour en Assemblée Générale Mixte afin de soumettre à votre approbation vingt-quatre résolutions dont l'objet est précisé et commenté ci-après.

Nous vous proposons, en premier lieu, l'adoption de douze résolutions relevant de la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire :

**I - COMPTES ANNUELS - COMPTES CONSOLIDES - AFFECTATION DU RESULTAT - CONVENTIONS REGLEMENTEES**

Les **deux premières résolutions** traitent de l'approbation des comptes sociaux (faisant apparaître un bénéfice de 17.162.249,73 euros) et consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2009 et il vous est demandé de donner quitus de leur gestion aux membres du Directoire et Conseil de Surveillance pour l'exercice 2009, ainsi qu'aux Commissaires aux Comptes pour l'exécution de leur mission.

La **troisième résolution** traite de l'affectation du résultat social de l'exercice 2009 que nous vous proposons d'affecter à la distribution de 0,50 € par action et le solde à un poste de réserves.

Les **quatrième, cinquième et sixième résolutions** ont pour objet l'approbation des conventions visées aux articles L.225-86 et suivants du Code de Commerce conclues ou poursuivies au cours de l'exercice 2009, qui font l'objet d'un rapport spécial des Commissaires aux comptes de la société.

**II - RENOUVELLEMENT DE MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE**

Par la **septième résolution**, il vous est proposé de renouveler le mandat de Monsieur Pierre Féraud en qualité de membre du Conseil de Surveillance pour une durée de trois ans expirant à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012.

Monsieur Pierre Féraud a été nommé pour la première fois le 29 septembre 2006 avec effet à compter de la date d'admission des titres sur le marché et nommé Vice-Président du Conseil de Surveillance par décision du 28 novembre 2006 en remplacement de Monsieur Michel Neiman.

Monsieur Pierre Féraud a occupé différents postes liés au financement de la promotion immobilière ainsi qu'à la gestion active de patrimoines immobiliers, principalement au sein de l'UIC-SOFAL et de la GMF avant de rejoindre le groupe Euris en 1991.

Fonction principale exercée en dehors de LNC : Directeur de la société Parande.

Monsieur Pierre Féraud détient 15 actions de la société.

Par la **huitième résolution**, il vous est proposé de renouveler le mandat de Monsieur Henri Guitelmacher en qualité de membre du Conseil de Surveillance pour une durée de trois ans expirant à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012.

Monsieur Henri Guitelmacher a été nommé pour la première fois le 29 septembre 2006 avec effet à compter de la date d'admission des titres sur le marché.

Il est licencié en droit, section sciences économiques.  
DES de sciences économiques.  
Dickinson College (Pennsylvanie, USA).

Fonction principale exercée en dehors de LNC : gérant de AXCI depuis 2003, membre du Comité statutaire du MEDEF et gérant de la Foncière d'Habitat et Humanisme.

Monsieur Henri Guitelmacher détient 15 actions de la société.

Par la **neuvième résolution**, il vous est proposé de renouveler le mandat de Monsieur Gérard Margiocchi en qualité de membre du Conseil de Surveillance pour une durée de trois ans expirant à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012.

Monsieur Gérard Margiocchi a été nommé pour la première fois le 29 septembre 2006 avec effet à compter de la date d'admission des titres sur le marché.

Il est diplômé de l'École Nationale de Commerce.  
Expert-comptable.  
20 ans d'expérience dans l'audit et le conseil au sein d'un grand cabinet international.

Fonction principale exercée en dehors de LNC : Président-directeur général de DTZ Eurexi et gérant de DTZ Codes.

Monsieur Gérard Margiocchi détient 15 actions de la société.

Par la **dixième résolution**, il vous est proposé de renouveler le mandat de Madame Anne-Charlotte Rousseau en qualité de membre du Conseil de Surveillance pour une durée de trois ans expirant à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012.

Madame Anne-Charlotte Rousseau a été nommée pour la première fois le 29 septembre 2006 avec effet à compter de la date d'admission des titres sur le marché.

Institut d'études politiques de Bordeaux.  
DESS d'histoire européenne (Newcastle Polytechnic, Angleterre).  
ESSEC mastère de gestion marketing.

Madame Anne-Charlotte Rousseau a démarré sa carrière professionnelle en reprenant en 1992, SA2E une PME familiale en difficulté, spécialisée en vente et après-vente d'onduleurs et de groupes électrogènes. Après avoir redressé et développé cette entreprise, elle la cède en 1999 au groupe MGE UPS Systems (groupe Schneider). Elle devient en 2000 responsable EMOA des grands comptes du groupe MGE Systems. En 2002, elle quitte le Groupe et crée en 2003 Crèche Attitude SAS, créateur et gestionnaire privé de crèches d'entreprises et de crèches de collectivités publiques.

Fonction principale exercée en dehors de LNC : associée et dirigeante de Crèche Attitude (société de création et de gestion de structures d'accueil de jeunes enfants).

Madame Anne-Charlotte Rousseau détient 15 actions de la société.

Par la **onzième résolution**, il vous est proposé de renouveler le mandat de Madame Michèle Wils en qualité de membre du Conseil de Surveillance pour une durée de trois ans expirant à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012.

Madame Michèle Wils a été nommée pour la première fois le 29 septembre 2006 avec effet à compter de la date d'admission des titres sur le marché.

HEC JF.  
DECS (Diplôme d'Etudes Comptables Supérieures).  
CESB (Centre d'Etudes Supérieurs de Banque).

Madame Michèle Wils a une longue expérience des opérations de promotion immobilières dans leurs dimensions commerciales, montages financiers et juridiques chez Socfim, filiale du groupe Caisse d'Epargne.

Fonction principale exercée en dehors de LNC : administrateur de CIPL et Vitry Coop (sociétés du groupe Gambetta).

Madame Michèle Wils détient 15 actions de la société.

### **III - AUTORISATION AU DIRECTOIRE A L'EFFET DE PERMETTRE A LA SOCIETE D'OPERER SUR SES PROPRES ACTIONS**

La **douzième résolution** est destinée à renouveler l'autorisation de rachat d'actions qui avait été conférée au Directoire par votre Assemblée du 26 mai 2009.

Elle a pour objet d'autoriser, pour une durée expirant à l'issue de l'Assemblée qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2010 et au plus tard dans dix-huit mois, votre Directoire à opérer en bourse ou autrement sur les actions de la société dans le cadre de l'article L. 225-209 et suivants du Code de Commerce lui permettant de procéder à l'achat d'actions de la société dans la limite de 10% du nombre total des actions composant le capital social à la date de réalisation des achats, étant précisé que la société ne pourra détenir à quelque moment que ce soit plus de 10 % des actions composant son capital social, et moyennant un prix maximum d'achat de 10 euros par action. Le montant maximum que la société serait susceptible de consacrer au rachat de ses propres actions serait limité à 35 millions d'euros.

Cette autorisation est destinée à permettre à la société :

- L'animation du marché du titre dans le cadre d'un contrat de liquidité établi en conformité avec la Charte de déontologie de l'AFEI et conclu avec un prestataire de service d'investissement indépendant,
- L'octroi d'actions ou d'options d'achat d'actions aux salariés et aux dirigeants de la Société et/ou du groupe selon les modalités prévues par la Loi,
- La conservation d'actions en vue de leur remise à titre d'échange ou de paiement dans le cadre d'opérations de croissance externe,
- De les remettre lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant droit, immédiatement ou à terme, à l'attribution d'actions de la Société,

- De la mise en œuvre de tout plan d'options d'achat d'actions de la Société dans le cadre des dispositions des articles L. 225-177 et suivants du Code de commerce,
- De l'attribution gratuite d'actions dans le cadre des dispositions des articles L. 225-197-1 et suivants du Code de commerce,
- L'annulation totale ou partielle des actions en vue d'optimiser la gestion de la trésorerie, la rentabilité des fonds propres et le résultat par action, sous réserve du vote d'une résolution spécifique par l'Assemblée Générale,
- plus généralement de réaliser toute autre opération admissible par la réglementation en vigueur.

Les actions pourront être acquises, cédées, échangées ou transférées, dans les conditions prévues par la loi, par tous moyens, sur le marché et hors marché, de gré à gré et notamment en ayant recours à des instruments financiers dérivés, incluant l'utilisation d'options ou de bons, ou plus généralement à des valeurs mobilières donnant droit à des actions de la Société, ou dans le cadre d'offres publiques, et sans limitation particulière sous forme de blocs de titres, aux époques que le Directoire ou la personne agissant sur délégation du Directoire appréciera.

Nous vous proposons ensuite l'adoption de douze résolutions relevant de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

#### **IV - AUTORISATION AU DIRECTOIRE A L'EFFET DE REDUIRE LE CAPITAL SOCIAL PAR ANNULATION D' ACTIONS**

La **treizième résolution** est destinée à renouveler l'autorisation qui avait été conférée au Directoire par votre Assemblée du 26 mai 2009. Elle a pour objet d'autoriser, pour une durée expirant à l'issue de l'assemblée qui statuera sur les comptes de l'exercice qui sera clos le 31 décembre 2010 et au plus tard dans dix-huit mois, votre Directoire, conformément à l'article L.225-209 et suivants du Code de Commerce, à annuler sur ses seules décisions, en une ou plusieurs fois, les actions de toutes catégories de la société détenues par celle-ci au titre de la mise en œuvre des plans de rachats décidés par la société, dans la limite de 10 % du nombre total d'actions par période de vingt-quatre mois et à réduire corrélativement le capital social en imputant la différence entre la valeur d'achat des titres annulés et leur valeur nominale sur les primes et réserves disponibles.

#### **V - AUTORISATIONS FINANCIERES**

1. Délégation de compétence au Directoire à l'effet de décider d'augmenter le capital social avec (i) maintien du droit préférentiel de souscription ou (ii) avec suppression du droit préférentiel de souscription.

(a) Autorisations individuelles et plafonds

Nous vous proposons de déléguer au Directoire la compétence à l'effet de décider d'augmenter le capital social avec maintien du droit préférentiel de souscription (**quatorzième résolution**) et avec suppression du droit préférentiel de souscription (**quinzième résolution**), en une ou plusieurs fois, par émission tant en France qu'à l'étranger, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera, d'actions ordinaires de la société ainsi que de toutes valeurs mobilières de quelque nature que ce soit donnant accès par tous moyens, immédiatement et/ou à terme, au capital de la Société ou donnant droit à l'attribution de titres de créance.

Le Directoire sollicite également la possibilité d'augmenter le montant d'une émission décidée en vertu des quatorzième et quinzième résolutions dans la limite de 15% de l'émission initiale dans un délai de 30 jours de la clôture de la souscription de l'émission initiale et dans la limite des plafonds fixés aux quatorzième et quinzième résolutions (**seizième résolution**).

Les montants en nominal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées, avec maintien du droit préférentiel de souscription, au titre de la quatorzième résolution, et sans droit préférentiel de souscription au titre de la quinzième résolution, ne pourraient dépasser individuellement 15 millions d'euros étant précisé que ces montants s'imputeront sur le plafond commun aux quatorzième, quinzième, seizième, dix-septième, dix-huitième, dix-neuvième et vingtième résolutions de 15 millions d'euros et que le montant nominal global des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu des délégations de compétence conférées par l'Assemblée en vertu de ces mêmes résolutions est fixé à 15 millions d'euros.

Le montant nominal des titres de créance ainsi émis ne pourra excéder quinze (15) millions d'euros ou leur contre-valeur en euros à la date de la décision d'émission.

(b) Délais de validité des autorisations

Il vous est proposé de prévoir que les autorisations consenties au Directoire expireront à l'issue de l'Assemblée qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2010 et au plus tard dans dix-huit mois.

(c) Rapports complémentaires du Directoire sur l'utilisation des autorisations

Si le Directoire fait usage des autorisations susvisées, il établira pour chaque émission un rapport complémentaire décrivant, conformément aux textes applicables, les conditions définitives de l'émission et indiquera son incidence sur la situation de l'actionnaire, en particulier en ce qui concerne sa quote-part des capitaux propres, et l'incidence théorique sur la valeur boursière de l'action. Ce rapport, ainsi que le rapport complémentaire des commissaires aux comptes, portant sur la conformité des modalités de l'opération au regard de la délégation conférée par l'Assemblée, exprimant leur avis sur le choix des éléments de calcul du prix d'émission et sur le montant définitif de ce prix, ainsi que leur avis sur l'incidence d'une telle émission sur la situation de l'actionnaire et sur la valeur boursière de l'action, seront mis à la disposition des actionnaires puis portés à leur connaissance à la plus prochaine Assemblée Générale.

2. Délégation de compétence à donner au Directoire à l'effet de décider l'augmentation du capital par incorporation de primes, réserves, bénéfices et autres.

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-130 du Code de commerce, il vous est proposé de déléguer au Directoire la compétence pour décider d'augmenter le capital de la société, en une ou plusieurs fois, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera, par incorporation de primes, réserves, bénéfices et autres dont la capitalisation sera légalement et statutairement possible, sous forme d'attribution d'actions gratuites ou d'élévation de la valeur nominale des actions existantes ou par l'emploi conjoint de ces deux procédés (**dix-septième résolution**).

La présente autorisation expirerait à l'issue de l'Assemblée qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2010 et au plus tard dans dix-huit mois.

Nous vous proposons de prévoir que le montant nominal maximum global des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées à ce titre ne pourra dépasser 5 millions d'euros, étant précisé que le montant nominal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation s'imputerait sur le montant nominal maximum global de 15 millions d'euros.

3. Délégation de compétence à donner au Directoire à l'effet de décider l'augmentation du capital par émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital réservées aux adhérents de plans d'épargne avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit de ces derniers.

Conformément à l'article L. 225-129-6 et L. 225-138-1 du Code de commerce, il vous est proposé de déléguer au Directoire la compétence à l'effet de décider d'augmenter le capital social, en une ou plusieurs fois, pour un montant nominal maximal global de 1.500.000 euros, par émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital réservées aux adhérents d'un ou plusieurs plans d'épargne d'entreprise qui seraient mis en place au sein du groupe constitué par la société et les entreprises françaises ou étrangères entrant dans le périmètre de consolidation des comptes de la société (**dix-huitième résolution**).

Vous seriez conduits à supprimer votre droit préférentiel de souscription aux actions nouvelles et à réserver les actions nouvelles à émettre aux adhérents susvisés. Les modalités de l'augmentation ou des augmentations de capital seraient fixées par le Directoire.

La présente autorisation expirerait à l'issue de l'Assemblée qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2010 et au plus tard dans dix-huit mois.

4. Délégations de compétence à donner au Directoire à l'effet de consentir des options de souscription ou d'achat d'actions.

Conformément à l'article L. 225-177 du Code de Commerce, il vous est proposé, par la **dix-neuvième résolution**, de déléguer au Directoire la compétence à l'effet de consentir en une ou plusieurs fois, des options de souscription et/ou d'achat d'actions de la Société au bénéfice des salariés ou mandataires sociaux éligibles ou certains d'entre eux de la Société ou de sociétés ou groupements qui lui sont liés au sens de l'article L. 225-180 du Code de commerce dans la limite de 400.000 actions étant précisé que ce nombre s'imputera sur le plafond global de 15 millions d'euros prévue par la vingtième résolution.

Le Directoire arrêtera le prix de souscription ou d'achat des actions dans les limites et selon les modalités fixées par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

La présente délégation expirera à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2010 et au plus tard dans dix-huit mois.

5. Délégation de compétence à donner au Conseil à l'effet de procéder à des attributions gratuites d'actions existantes ou à émettre au profit des membres du personnel salarié du groupe ou de certains d'entre eux (**vingtième résolution**) et de modifier les plans en cours (**vingt-et-unième résolution**).

Conformément à l'article L. 225-197-1 et suivants du Code de commerce, il vous est proposé par la vingtième résolution de déléguer au Directoire la compétence à l'effet de procéder, en une ou plusieurs fois, à des attributions gratuites d'actions existantes ou à émettre, au profit des bénéficiaires qu'il déterminera parmi les membres du personnel de la société ou des sociétés ou groupements qui lui sont liés dans les conditions prévues à l'article L.225-197-2 dudit Code et les mandataires sociaux visés à l'article L.225-197-1 et suivants.

Les actions existantes ou à émettre attribuées en vertu de cette autorisation ne pourront pas représenter plus de 10% du capital social au jour de la décision du Directoire ; étant précisé que le montant nominal des augmentations de capital qui seraient réalisées en vertu de la présente autorisation s'imputera sur le montant du plafond global de 15 millions d'euros prévu par la vingtième résolution.

L'attribution des dites actions à leurs bénéficiaires deviendra définitive au terme d'une période d'acquisition minimale de deux ans et les bénéficiaires devront conserver lesdites actions pendant une durée minimale de deux ans à compter de l'attribution définitive des dites actions.

La présente autorisation expirerait à l'issue de l'Assemblée qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2010 et au plus tard dans dix-huit mois.

Afin de ne pas pénaliser les salariés de la filiale allemande bénéficiaires des plans d'attribution gratuite d'actions adoptés par le Directoire le 6 avril 2009 sur délégation de l'assemblée générale du 20 mai 2008, la vingt-et-unième résolution propose d'autoriser le Directoire à modifier ces plans.

En effet, la réglementation fiscale allemande impose la plus-value lors de la fin de la période d'acquisition et non à la fin de la période de conservation. Il est donc envisagé d'allonger la période d'acquisition pour lesdits plans à 4 ans.

## **VI - FIXATION D'UN PLAFOND GLOBAL DE DELEGATIONS**

La **vingt-deuxième résolution** propose de fixer à 15 millions d'euros le montant nominal maximum dans l'augmentation de capital social, susceptibles d'être réalisés en vertu des délégations au Directoire consenties par l'adoption des précédentes résolutions.

## **VII - AUGMENTATION DE CAPITAL RESERVEE AUX SALARIES**

Pour répondre à l'obligation triennale imposée par l'article L 225-129.6, il vous est proposé par la **vingt-troisième résolution** de vous prononcer concernant une augmentation de capital réservée aux salariés.

## **VIII - FORMALITES**

Enfin la **vingt-quatrième résolution** est une résolution usuelle qui concerne la délivrance des pouvoirs nécessaires à l'effet d'accomplir toutes formalités relatives aux résolutions prises par l'Assemblée.

Le 22 mars 2010

**Le Directoire**

A handwritten signature in black ink, consisting of a long, sweeping horizontal stroke that curves upwards and then loops back down to the left, ending in a small hook.