

LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS SA

Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 14.802.169 €
Siège social : Tour Maine Montparnasse – 33 avenue du Maine - 75755 Paris cedex 15
R.C.S. Paris B 722 032 778

RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE EN APPLICATION DE L'ARTICLE L. 225-68 ALINEA 7 DU CODE DE COMMERCE

(Exercice clos le 31 décembre 2008)

En application de l'article L. 225-68 alinéa 7 du Code de Commerce, issu de l'article 117 de la loi de Sécurité Financière du 1^{er} août 2003, Philippe POINDRON, Président du Conseil de Surveillance de la société LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS (LNC), rend compte dans le cadre du présent rapport « des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil, ainsi que des procédures de contrôle interne mises en place par la société ».

Le présent rapport concerne la société LNC et l'ensemble des sociétés du groupe LNC entrant dans son périmètre de consolidation.

Il a reçu l'approbation du Conseil de surveillance réuni le 25 mars 2009 (art L225-68 al 11 du Code de commerce) et sera porté à la connaissance du public dans les conditions prévues par l'article 221-3 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF).

La Société LNC applique les recommandations du Code Afep-Medef, à l'exception de ce qui est mentionné au § 1.6.c) ci-après.

1. PREPARATION ET ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

L'assemblée générale extraordinaire du 27 juin 2003 a décidé de modifier le mode de direction de la société LNC et d'adopter la formule à Directoire et Conseil de Surveillance, régie par les articles L. 225-57 à L. 225-93 du Code de Commerce.

1.1. COMPOSITION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le Conseil de Surveillance est composé de 10 membres nommés par l'Assemblée Générale pour une durée de 3 ans. Les membres en fonction sont les suivants :

- Philippe POINDRON, Président
- Pierre FERAUD, Vice-président
- Patrick BERTIN
- Agustín BOU MAQUEDA

- Henri GUITELMACHER
- Gérard MARGIOCCHI,
- Louis-David MITTERRAND
- Thierry POTOK
- Anne-Charlotte ROUSSEAU
- Michèle WILS.

Patrick BERTIN a été nommé par l'Assemblée Générale du 20 mai 2008 pour une durée expirant à l'issue de l'Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2010. Les mandats de Philippe POINDRON et de Louis-David MITTERRAND ont été renouvelés par l'Assemblée Générale du 13 juin 2006 pour une durée expirant à l'issue de l'Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2008. Les autres membres ont été nommés par l'Assemblée Générale Mixte du 29 septembre 2006, avec effet à compter de la date d'admission des titres sur le marché financier, soit le 16 novembre 2006, pour une durée expirant à l'issue de l'Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2009.

Chacun des membres a déclaré remplir les conditions légales, réglementaires et statutaires d'exercice du mandat, notamment :

- être propriétaire du nombre minimum d'actions exigé par l'article 14.IV des statuts ;
- ne pas être frappé par une mesure susceptible de lui interdire l'exercice des fonctions de membre du Conseil de Surveillance d'une société anonyme ;
- satisfaire à la limitation requise par la loi en ce qui concerne le nombre de sièges de membres de Conseil de Surveillance ou de Conseil d'administration de sociétés anonymes que peut occuper une même personne ;
- satisfaire à la limite d'âge fixée par l'article 14.III des statuts.

Le Conseil de Surveillance comporte 5 membres indépendants.

1.2. ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le Président du Conseil de Surveillance est chargé de convoquer le Conseil et d'en diriger les débats. En cas d'empêchement du Président, cette tâche incombe au Vice-président. Les convocations sont adressées au moins une semaine à l'avance accompagnées de tous les projets et autres éléments nécessaires à la bonne information des membres du Conseil de Surveillance concernant les points qui seront discutés et examinés en séance.

Le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige et au moins une fois par trimestre. Le Conseil de Surveillance s'est réuni six fois au cours de l'année 2008 et a recueilli la présence moyenne de plus de 89% de ses membres. Ses membres ont également été consultés par voie électronique 2 fois au cours de cette même année 2008.

Pour la validité des délibérations, la présence effective de la moitié au moins des membres du Conseil de Surveillance est nécessaire, soit en l'occurrence cinq membres. Les décisions sont prises à la majorité des membres présents ou représentés, chaque membre disposant d'une voix. Il est établi une feuille de présence qui est signée par les membres du Conseil de Surveillance.

Les délibérations de chaque séance du Conseil sont constatées par des procès-verbaux indiquant le nom des membres présents, excusés ou absents. Ces procès-verbaux sont signés par le Président de séance et au moins un membre du Conseil de Surveillance.

Il est à noter que les membres du Conseil de Surveillance, ainsi que toute personne appelée à assister aux réunions du Conseil, sont tenus à la discrétion à l'égard des informations présentant un caractère confidentiel et indiquées comme telles par le Président.

Au cours de l'exercice 2008, le Conseil de Surveillance a pris notamment les décisions suivantes :

- autorisation de conventions réglementées ;
- fixation des rémunérations des membres du Directoire ;
- nomination d'un quatrième membre du Directoire, en remplacement de Patrick BERTIN ;
- autorisation de délivrance de garanties ;
- fixation d'un plafond global de cautions, avals et garanties pouvant être consentis par le Directoire ;
- et décisions relatives à la croissance externe du groupe.

Le Conseil de Surveillance a pris connaissance des rapports trimestriels établis par le Directoire. Il a vérifié et contrôlé les comptes sociaux et consolidés arrêtés au 31/12/2007, et établi les rapports à l'Assemblée Générale relatifs à l'exercice 2007. Il a par ailleurs pris acte des comptes consolidés semestriels au 30/06/2008 arrêtés par le Directoire.

1.3. REGLEMENT INTERIEUR DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le règlement intérieur du Conseil de Surveillance a été adopté le 19 septembre 2006 et est disponible en copie au siège social. Il est conforme aux principes de gouvernement d'entreprise issus du code de gouvernement d'entreprise AFEP-MEDEF, consultable sur le site de l'AMF et du MEDEF.

Le règlement intérieur est remis à chaque nouveau membre du Conseil lors de son entrée en fonction.

Le règlement intérieur rappelle les modalités de fonctionnement du Conseil de Surveillance, les critères d'indépendance de ses membres et les principes déontologiques applicables.

1.4. COMITES CONSTITUES PAR LE CONSEIL DE SURVEILLANCE

a) Comité d'Audit

La décision de créer un Comité d'Audit a été arrêtée par le Conseil de Surveillance en date du 19 septembre 2006. Le Comité d'Audit est composé de trois membres désignés pour une durée de trois années parmi les membres du Conseil de Surveillance et comprend au moins deux membres indépendants.

Le Comité d'audit élit son Président qui est chargé d'en diriger les travaux.

Ses membres sont :

- Gérard MARGIOCCHI, Président
- Anne-Charlotte ROUSSEAU
- Louis-David MITTERRAND.

Il se réunit au moins deux fois par an et autant que nécessaire à la demande du Président du Conseil de Surveillance. La convocation peut se faire par tous moyens. Le Comité d'Audit s'est réuni cinq fois en 2008.

Ce Comité aide le Conseil de Surveillance à veiller à l'exactitude et à la sincérité des comptes sociaux de la Société et des comptes consolidés du groupe, ainsi qu'à la qualité du contrôle interne et de l'information délivrée aux actionnaires et au marché financier.

Le Comité d'Audit peut procéder à l'audition des Commissaires aux Comptes et des Directeurs fonctionnels du siège, tels le Directeur Délégué Finances (lequel a quitté ses fonctions le 30 novembre 2008), le Directeur Financier ou le Directeur du Contrôle Interne.

Il présente au Conseil de Surveillance ses conclusions lors des séances consacrées à l'examen des comptes semestriels et annuels.

b) Comité des Rémunérations

La décision de créer un Comité des Rémunérations a été arrêtée par le Conseil de Surveillance en date du 19 septembre 2006. Le Comité des Rémunérations est composé de trois membres désignés pour une durée de trois années parmi les membres du Conseil de Surveillance et comprend au moins deux membres indépendants.

Le Comité des Rémunérations élit son Président qui est chargé d'en diriger les travaux.

Ses membres sont :

- Philippe POINDRON, Président
- Henri GUITELMACHER
- Michèle WILS.

Le Comité des Rémunérations se réunit au moins deux fois par an et autant que nécessaire sur convocation ou à la demande du Président du Conseil de Surveillance, la convocation pouvant se faire par tous moyens. Il s'est réuni trois fois en 2008.

Le Comité des Rémunérations a pour mission :

- de formuler des propositions au Conseil de Surveillance sur la rémunération des membres du Directoire;
- et d'examiner les plans d'attribution d'options d'achat d'actions, d'actions gratuites et d'actions de performance en faveur des membres du Directoire et des principaux collaborateurs.

1.5. REMUNERATION DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Conformément à l'Article L 225-81 alinéa 1 du Code de Commerce, le Président et le Vice-président peuvent percevoir une rémunération laquelle, si elle est perçue, est imposée dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers. Aucune rémunération n'a été perçue par le Président et le Vice-président du Conseil de Surveillance au titre de l'exercice 2008.

L'Assemblée Générale peut allouer aux membres du Conseil de Surveillance en rémunération de leur activité, à titre de jetons de présence, une somme fixe annuelle dont le montant est comptabilisé en frais généraux de la Société. Les jetons de présence visent à rémunérer l'assiduité et la participation des membres du Conseil de Surveillance aux réunions du Conseil, du Comité d'Audit et du Comité des Rémunérations.

L'Assemblée Générale Mixte du 20 mai 2008 a fixé à 200.000 euros le montant global maximum des jetons de présence que le Conseil de Surveillance peut allouer à ses membres à compter de l'exercice ouvert le 1^{er} janvier 2008 et pour chacun des exercices suivants jusqu'à décision nouvelle de l'Assemblée Générale.

Il peut être alloué par le Conseil de Surveillance des rémunérations exceptionnelles pour les missions ponctuelles confiées à des membres du Conseil. Dans ce cas, ces rémunérations sont comptabilisées en frais généraux de la Société et sont soumises à la procédure d'approbation des conventions particulières visées ci-après.

Les rémunérations au titre de l'exercice 2008 ont été autorisées conformément à la procédure applicable aux conventions réglementées et ont été portées à la connaissance des Commissaires aux Comptes. Elles sont détaillées au chapitre 15, § 15.1 du Document de référence annuel établi par la société et enregistré auprès de l'AMF.

Les membres du Conseil de Surveillance peuvent recevoir de la société des rémunérations dues au titre d'un contrat de travail, lorsque celui-ci correspond à un emploi effectif. Aucune rémunération de cette nature n'a été versée au titre de l'exercice 2008.

Aucune autre rémunération ne peut être allouée aux membres du Conseil.

1.6. DIRECTOIRE

a) Nomination des membres du Directoire

A l'issue de la première réunion du Conseil de Surveillance, ont été nommés membres du Directoire pour une durée de 3 ans à compter du 27 juin 2003 et renouvelés le 13 juin 2006 :

- Olivier MITTERRAND, Président
- Guy WELSCH, Directeur Général
- Patrick BERTIN, lequel a depuis fait valoir ses droits à la retraite et a quitté ses fonctions le 31 mars 2008.

Fabrice DESREZ a été nommé membre du Directoire par décision du Conseil de Surveillance en date du 20 décembre 2007, avec effet à compter du 1^{er} janvier 2008 et pour une durée de 3 ans, soit jusqu'au 31 décembre 2010.

Jean TAVERNIER a été nommé membre du Directoire par décision du Conseil de Surveillance en date du 12 mars 2008, avec effet à compter du 1^{er} juillet 2008 et pour une durée de 3 ans, soit jusqu'au 30 juin 2011.

b) Organisation des travaux du Directoire

Le Directoire est collégalement investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la Société. Il les exerce dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux expressément attribués par la loi au Conseil de Surveillance et aux Assemblées d'actionnaires.

Toutefois, en application de l'article 13 des statuts, le Directoire doit recueillir l'accord préalable du Conseil de Surveillance pour les actes, opérations et engagements suivants :

- cession d'immeubles par nature;
- cession totale ou partielle de participations (autre que celle du nombre d'actions nécessaires à l'exercice de mandats sociaux dans les filiales);
- et constitution de sûretés, cautions, avals et garanties.

Les membres du Directoire sont autorisés à répartir entre eux les tâches de direction étant entendu que la répartition, si elle intervient, ne peut avoir pour effet de retirer au Directoire son caractère d'organe assurant collégalement la direction de la Société.

Les membres du Directoire établissent un rapport trimestriel soumis à l'examen du Conseil de Surveillance.

c) Cumul d'un mandat social et d'un contrat de travail

Les recommandations spécifiques AFEP-MEDEF sur les rémunérations des dirigeants mandataires sociaux des sociétés cotées sont mises en œuvre au sein de la Société, à l'exception de celle relative au cumul de l'exercice d'un mandat social et d'un contrat de travail. Cette exception concerne 3 membres du Directoire, Guy WELSCH, Fabrice DESREZ et Jean TAVERNIER., Elle s'explique tant par l'historique que par la taille de la Société. Les mandataires sociaux concernés disposent d'un contrat de travail salarié bien antérieur à leur accession au Directoire et correspondant à une fonction opérationnelle spécifique au sein de la Société. Ils ne bénéficient par ailleurs d'aucune rémunération ni autre avantage lié à leur mandat social. Le Conseil de Surveillance de la Société a entériné cette position lors de sa séance du 13 février 2009.

1.7. MODALITES PARTICULIERES RELATIVES A LA PARTICIPATION DES ACTIONNAIRES A L'ASSEMBLEE GENERALE

Les modalités particulières relatives à la participation des actionnaires à l'Assemblée Générale sont prévues et détaillées aux articles 19 et 20 des statuts de la Société, repris au chapitre 21 du Document de référence annuel.

1.8. INFORMATIONS PREVUES PAR L'ARTICLE L. 225-100-3 DU CODE DE COMMERCE

Les informations relatives à la structure du capital social et aux éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique, tels que visés à l'article L. 225-100-3 du Code de Commerce, sont publiées aux chapitres 14, 15, 16, 17, 18 et 21 du Document de référence annuel établi par la Société et enregistré auprès de l'AMF.

1.9 PRINCIPES ET REGLES ARRETES POUR DETERMINER LES REMUNERATIONS ET AVANTAGES DE TOUTE NATURE ACCORDES AUX MANDATAIRES SOCIAUX

Les principes de rémunération des membres du Directoire sont les suivants :

- rémunération fixe ;
- rémunération variable sur objectifs :
 - ♦ qualitatifs ;
 - ♦ quantitatifs (nombre de maîtrises foncières nettes ; nombre de réservations, résultats d'exploitation de périmètres géographiques définis et/ou résultats consolidés Groupe) ;
- avantages divers :
 - ♦ indemnités d'expatriation ;
 - ♦ voiture de fonction ;
 - ♦ plans d'attribution d'options d'achat d'actions, d'actions gratuites et d'actions de performance ;

hormis Olivier Mitterrand qui, depuis le 1^{er} janvier 2006, n'est plus rémunéré, de façon fixe ou variable, par LNC au titre de son mandat de Président du Directoire, mais exclusivement de manière fixe par Premier Investissement dans le cadre de la Convention de management entre LNC et Premier Investissement.

2. PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE ET DE GESTION DES RISQUES

Les principes et procédures de contrôle interne de la Société s'inscrivent dans le cadre d'une gouvernance d'entreprise conforme au Cadre de Référence de l'AMF sur le dispositif de contrôle interne applicable aux valeurs moyennes et petites.

2.1. PRINCIPES

Le contrôle interne est un ensemble de moyens, de comportements, de procédures et d'actions adaptés aux caractéristiques propres de la Société qui :

- doit lui permettre de faire face de manière appropriée aux risques significatifs qu'elle peut rencontrer, qu'ils soient opérationnels, financiers ou de conformité,
- et contribue ainsi à l'utilisation efficiente de ses ressources et à l'efficacité de ses opérations.

Conformément à la définition du Cadre de Référence précité, le contrôle interne en vigueur dans le groupe LNC vise plus particulièrement à assurer :

- la réalisation effective des objectifs fixés par le Directoire ;
- la conformité des actes de gestion et de production des opérations immobilières avec les lois et règlements, ainsi qu'avec les règles internes applicables au sein du groupe ;
- la protection des actifs matériels et intellectuels du groupe ;
- la prévention et la détection des fraudes et des erreurs ;
- et la qualité et la production en temps utile des informations financières et comptables rendant compte de l'activité et des perspectives du groupe.

Le contrôle interne est en vigueur au sein de l'ensemble du groupe constitué par LNC, LNC INVESTISSEMENT et ses filiales d'opération (SCI ou SNC), ainsi que les filiales étrangères.

Comme tout système de contrôle, le contrôle interne ne peut fournir une garantie absolue que tous les risques d'erreur ou de fraude sont totalement éliminés ou maîtrisés.

2.2. ORGANISATION GENERALE

a) Structures du groupe

Le groupe LNC se caractérise par une dualité entre des structures opérationnelles par Directions de Programmes ou filiales, constituant des centres de profit localisés à proximité immédiate de leur marché, et une direction centrale, basée au siège du groupe, qui prend les principales décisions et joue un rôle de contrôle, d'expertise et de conseil auprès des structures opérationnelles.

En France, 7 Directions de Programmes, composées des équipes commerciales, techniques et administratives, assurent le montage et la réalisation des programmes. Six sont situées dans les grandes agglomérations : Paris, Ile de France (Noisy le Grand, Franconville), Lyon, Marseille, Alpes Maritimes (Biot). Elles sont complétées par une Direction Immobilier d'Entreprise et une société plus spécialement active en promotion de maisons, CFH, qui a intégré le groupe en 2007.

En 2008, le groupe est également actif à l'étranger, via des filiales en Allemagne (implantations à Munich, Berlin, Bayreuth, Francfort), en Espagne (implantations à Barcelone, Madrid), en Indonésie (Jakarta) En raison de la crise actuelle, les 2 terrains acquis en Pologne (Varsovie) ne font pour l'instant l'objet d'aucun développement et la filiale créée en Roumanie (Bucarest) a été mise en sommeil.

b) Direction du groupe

☐ *Comité de Direction*

Le Comité de Direction est composé de personnes choisies parmi les directions de l'entreprise en raison de leurs compétences et de leur expérience. Il a été mis en place avant l'adoption de la forme dualiste de la Société.

Le Comité de Direction se réunit au moins 10 fois par an et autant que nécessaire sur convocation ou à la demande du Président du Directoire, la convocation pouvant se faire par tous moyens.

Le Comité de Direction a un rôle consultatif. Il assiste le Directoire dans la mise en œuvre de la stratégie du Groupe.

En 2008, le Comité de Direction était composé en moyenne de neuf membres :

- le Président du Directoire, en charge notamment du développement international et de la coordination de l'activité de certaines filiales ;
- le Directeur Général, membre du Directoire, responsable de l'activité promotion immobilière en France et de certaines filiales à l'étranger ; il a sous sa direction le Directeur de la Qualité et de l'Innovation ; avec ce dernier, il valide l'ensemble des processus et des procédures relatives à la définition de la qualité et suit l'ensemble des indicateurs correspondants ;
- jusqu'au 31 mars 2008, le membre du Directoire en charge du développement France, responsable de l'ensemble de l'activité développement et maîtrises foncières en France ; il avait la charge du suivi des conjonctures économiques et immobilières ainsi que des relations publiques du groupe ;

- le membre du Directoire responsable de l'activité de promotion immobilière en Ile-de-France et de l'immobilier d'entreprise ;
- le Directeur Délégué en charge de l'activité en Espagne et au Portugal ; il est administrateur Directeur Général de Premier España et gérant de Premier Portugal ; il est devenu membre du Directoire en charge du développement le 1^{er} juillet 2008 ;
- jusqu'au 30 novembre 2008, le Directeur Délégué Finances ; celui-ci a été remplacé au Comité de Direction par le Directeur du Contrôle Interne à partir du 1^{er} janvier 2009 ;
- le Directeur Délégué en charge des ressources humaines, de l'informatique et du service juridique ;
- le Directeur Délégué en charge de la Stratégie, des « ventes en bloc » et des relations investisseurs ;
- le Président de CFH ;
- et depuis le 1^{er} septembre 2008, le Directeur de la Direction de Programme de Marseille, encadrant aussi les autres Directions de Programme de province (Lyon et Biot)

☐ **Les autres Directeurs**

Participent également à la direction du groupe pour le siège :

- le Directeur Financier ;
- le Directeur du Service Juridique ;
- et le Directeur de la Qualité et de l'Innovation.

2.3. LES ACTEURS DU CONTROLE INTERNE ET DE LA GESTION DES RISQUES

La réalisation du contrôle interne implique la participation active de multiples organes et responsables.

Le **Conseil de Surveillance** : il oriente les travaux du Directoire en matière de contrôle interne, débat de la stratégie à l'occasion de la présentation des rapports trimestriels du Directoire, et autorise certains actes et engagements dépassant un seuil dûment identifié.

Le **Comité d'Audit** : au regard des attributions qui lui sont conférées par le Conseil de Surveillance et le règlement intérieur, le Comité d'Audit a un rôle fondamental à jouer dans la mise en œuvre des processus de contrôle interne et le suivi du contrôle des procédures existantes ; le plan d'audit interne à réaliser, ainsi que les principales conclusions des audits effectués lui sont présentés.

Le **Directoire** : il définit la stratégie générale en matière de contrôle interne, décide de la mise en place de procédures de prévention des risques et d'actions de contrôle, et rend compte au Conseil de Surveillance de l'état de réalisation du contrôle interne ; le Directoire analyse les éventuels dysfonctionnements majeurs et décide les mesures correctives à prendre ; il définit également les priorités en matière d'audit interne.

La **Direction Financière** : son organisation et l'ensemble de ses missions sont détaillées au paragraphe 2.4.2. ci-après.

La **Direction Juridique** : elle assure la gestion et le suivi des assurances, leur placement dans des conditions de coûts et de couverture optimisées, la mise en place chaque année d'audits juridiques auprès de Directions de Programmes ou de filiales. Elle propose et met en place des mesures pour la prévention ou la maîtrise des risques juridiques.

Le **Directeur du Contrôle Interne** : placé sous la responsabilité du Directoire, il évalue de manière indépendante le fonctionnement du dispositif de contrôle interne et fait toutes propositions pour l'améliorer, dans le champ couvert par ses missions.

Le **Directeur de la Qualité et de l'Innovation** : il est responsable de l'élaboration du plan qualité annuel de la Société ; il est en charge de l'animation des collaborateurs pour ce qui a trait au contrôle des procédures et aux audits techniques auprès des équipes opérationnelles ; il vérifie, contrôle et ajuste les processus de qualité utilisés dans la Société ; il centralise et analyse toutes les non-conformités.

Les **Directeurs ou responsables de services** : ils centralisent la documentation relative aux procédures de prévention et actions de contrôle ; ils assurent le suivi de ces procédures et formulent des propositions sur leur contenu et leur mode de fonctionnement.

Les **Directeurs de programmes** : ils établissent les plans qualité annuels de leurs Directions de Programmes et sont garants de leur mise en œuvre.

2.4. CONTENU DU CONTROLE INTERNE

2.4.1. Contenu Général

Le contenu général des mesures de contrôle interne est le suivant :

- identification des risques significatifs, qu'ils soient opérationnels, financiers ou de non-conformité ;
- classement de ces risques par gravité et probabilité d'occurrence ;
- élaboration de procédures de prévention des risques identifiés ;
- diffusion de ces procédures de prévention au sein du groupe avec toutes explications nécessaires ;
- contrôle de la bonne exécution de ces procédures de prévention et intégration du suivi des procédures dans le plan annuel de chaque service ou Direction du siège, Direction de Programmes et filiale ;
- vérification de l'efficacité des procédures en place ;
- mise à jour de ces mesures de contrôle chaque fois que nécessaire.

Les principaux facteurs de risque identifiés, ainsi que les mesures prises pour maîtriser les risques en cause, sont exposés au Chapitre 4 du Document de référence annuel établi par la Société.

Le contrôle interne se développe de façon continue :

- sur la base des résultats des différents audits qui se déroulent tout au long de l'année (audit interne, service juridique, Commissaires aux Comptes, contrôle de gestion),
- et ponctuellement, sur des zones de progrès identifiées et en fonction d'événements spécifiques qui donnent lieu à de nouvelles procédures ou à des mises à jour de procédures existantes.

Des délégations concernant l'ensemble des fonctions et tâches, propres à chaque pays, ont été mises en place.

2.4.2. Procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'information financière et comptable

a) Organisation de la Direction Financière

La Direction Financière est organisée en quatre services.

- **Le Service Comptable** : il tient la comptabilité de LNC et des holdings intermédiaires ; il supervise la gestion comptable des sociétés de programmes ; il intervient également sur les questions fiscales ponctuelles en appui des équipes opérationnelles ; les comptabilités des sociétés étrangères sont tenues par les responsables financiers locaux.

- **La Trésorerie** : elle assure une gestion centralisée de la trésorerie des filiales contrôlées du groupe LNC, en France et à l'étranger, en dehors de Zapf qui n'est détenue qu'à 50 % ; elle assure l'ensemble des placements, dans le cadre de règles de prudence arrêtées par le Directoire ; elle intervient également dans la conduite des relations bancaires, notamment l'optimisation des conditions offertes par les banques travaillant avec le groupe ; les propositions de financement des sociétés de programmes françaises sont instruites par la Direction financière en relation avec les Directions de programmes et la Direction juridique.
- **Le Contrôle de gestion** : chaque contrôleur de gestion suit un certain nombre de Directions de programmes en France et/ou une ou plusieurs filiales à l'étranger ; au dernier trimestre de chaque année, le contrôle de gestion assure l'élaboration du Plan (sur une période de trois ans) à partir des données fournies par les entités opérationnelles ; le Plan est actualisé à mi-année; il est discuté par le management local et par le Directoire pour approbation finale ; le Contrôle de gestion procède en outre au suivi de la gestion des programmes tout au long de l'année ainsi qu'à la validation, sur une base trimestrielle, des budgets d'opérations ; il est également en charge de l'élaboration et de la diffusion périodique des données statistiques financières et commerciales.
- **La Consolidation** : ce service prépare l'arrêté du chiffre d'affaires consolidé trimestriel et les comptes consolidés semestriels et annuels en application des règles concernant les sociétés cotées sur un marché réglementé.

b) Elaboration et traitement des Informations comptables et financières relatives aux comptes sociaux et consolidés

La Société établit des comptes sociaux annuels dans le cadre des lois et règlements en vigueur en France. Elle prépare en outre une liasse de consolidation en application des instructions reçues de la Direction financière (voir ci-après).

Les comptes consolidés semestriels et annuels sont préparés conformément aux normes IFRS adoptées par l'Union Européenne. Ces normes sont rassemblées dans un Manuel des Principes et Méthodes Comptables qui précise les traitements comptables des opérations les plus importantes, compte tenu des activités spécifiques du groupe, et qui est diffusé à l'ensemble des responsables financiers des sociétés du groupe. Outre ce manuel, le service consolidation prépare et transmet des instructions précises aux filiales avant chaque consolidation, incluant un calendrier détaillé.

Les comptes consolidés sont réalisés à partir des informations communiquées sous forme de liasse saisie par chaque filiale. Pour ce faire, les filiales utilisent un outil progiciel unique (Magnitude-Cartesis) déployé au sein de tout le groupe. La maintenance de cet outil et la formation des utilisateurs sont réalisées par les services financiers de la Société, avec l'assistance ponctuelle de consultants externes.

La Direction Financière prépare, en liaison avec la Direction Juridique et l'équipe chargée des relations avec les investisseurs et analystes, les éléments nécessaires à l'information financière publique.

Les liasses utilisées pour l'élaboration des états financiers consolidés sont contrôlées de la manière suivante :

- contrôles de cohérence des montants et flux saisis assurés par l'outil progiciel de consolidation (contrôles automatiques bloquants) et par les membres du service de consolidation
- préparation d'une revue analytique des états financiers figurant dans les liasses de consolidation par les responsables financiers des filiales et/ou les contrôleurs de gestion en charge des entités concernées
- analyse des écarts par les contrôleurs de gestion entre les états financiers remontés par les filiales et le Plan annuel (contrôle budgétaire).

Les comptes sociaux et consolidés achevés font l'objet d'une revue et validation ultime par le Directeur Financier et le Directeur du Contrôle Interne avant d'être arrêtés par le Directoire.

c) Autres éléments

La Direction Financière gère, en liaison avec des conseils extérieurs, la politique fiscale du groupe.

2.4.3. Les autres procédures de contrôle interne et de gestion des risques

Elles sont très nombreuses et sont principalement liées aux domaines suivants :

a) La Qualité

Les procédures de la Société relatives aux méthodes de travail et de contrôle tout au long du déroulement d'une opération de construction-vente sont formalisées. L'objectif est d'améliorer l'efficacité en termes de satisfaction du produit, satisfaction des services et respect des délais (conformité aux normes, aux conditions contractuelles, qualité de mise en œuvre, assistance du client).

Diverses procédures encadrent ainsi les étapes du processus de production :

- maîtrise du foncier,
- conception du programme,
- commercialisation de l'opération,
- pilotage de l'exécution (procédures qui vont de la sélection et du suivi des entreprises jusqu'au bilan de fin d'opération),
- service client (suivi de la fin des levées de réserves, suivi technique des procédures judiciaires, gestion des sinistres, suivi des contrôles de conformité),
- organisation des ressources humaines et des moyens informatiques.

La mesure de la qualité est effectuée sous la direction du Service Qualité et Innovation grâce aux éléments suivants :

- les synthèses établies à partir des enquêtes de satisfaction clients, les réclamations clients, les écarts constatés par le service client par rapport aux engagements définis,
- le relevé et l'analyse des non-conformités,
- l'analyse des contentieux réalisés par le service juridique,
- le suivi de la sinistralité établi par le service clients,
- les rapports d'audit pratiqués en interne et les contrôles qualité,
- les bilans de fin d'opération.

Un plan qualité est établi chaque année. Des audits techniques de Direction de Programmes sont réalisés chaque année, de manière à analyser l'avancement de la mise en œuvre du plan qualité de la Direction de Programmes, vérifier le respect des règles fixées et déterminer l'efficacité des méthodes et principes de travail. Un compte-rendu est diffusé au Directoire et au Comité de Direction. Chaque rapport d'audit technique propose des points d'amélioration. Le Directeur de la Qualité et de l'innovation assure le suivi des actions consécutives à chaque audit technique.

D'autres actions de contrôle peuvent être mises en place dans le cadre de visites de chantiers sur décision du Directeur de Programmes, du Directeur Général ou du Directeur Qualité et Innovation afin de contrôler notamment le suivi technique et le suivi administratif des travaux.

La Société a fait l'objet d'une certification ISO 9001 de 2000 à 2008. Tout en conservant les apports méthodologiques et l'esprit de l'ISO, elle a d'elle même renoncé à renouveler cette certification afin de consacrer les moyens correspondants à des enjeux techniques plus directement stratégiques.

b) Les Ressources Humaines

La Direction des Ressources Humaines s'assure que le groupe dispose des effectifs et des compétences adéquats, dans le cadre d'une organisation comportant une définition claire des responsabilités. Elle joue un rôle essentiel dans la communication des normes éthiques et professionnelles en vigueur dans le groupe, en

particulier lors de la remise aux nouveaux collaborateurs d'un livret d'accueil comportant : Règlement Intérieur, manuel des Usages de la Société, Charte de Déontologie Boursière et calendrier des périodes d'abstention, et Règles liées à l'utilisation des ressources informatiques.

c) Les systèmes d'information

Les systèmes d'information du groupe sont en permanence mis à jour avec pour objectif de satisfaire aux exigences de disponibilité, de fiabilité et de pertinence des informations opérationnelles, comptables et financières.

Pour les opérations de promotion immobilière menées en France, le groupe utilise un système d'information intégré de type ERP (« G 5 »), qui centralise les données et outils de gestion commerciale, gestion des marchés, suivi juridique, planification financière, comptabilité, contrôle budgétaire.

Depuis 2007, le groupe a fait l'acquisition de deux nouveaux systèmes informatiques destinés à améliorer la rapidité et la fiabilité d'élaboration des reportings comptables et financiers, à savoir Magnitude – Cartesis (consolidation) et XRT (trésorerie).

d) Le juridique

La Direction Juridique s'assure de la conformité des activités par rapport aux lois et règlements applicables et veille à la protection des intérêts du groupe. En particulier, elle effectue les tâches suivantes :

- validation des principaux contrats et actes juridiques avant leur signature
- définition et mise en place d'un corps de procédures juridiques et de documents-type (check-lists, contrats, courriers...) devant être utilisés dans tous actes effectués au nom de sociétés du groupe
- centralisation des procédures judiciaires
- centralisation des assurances et du recensement des sinistres
- centralisation des contrôles des règles de construction
- et audits juridiques des Directions de Programmes afin de contrôler le respect des procédures et des obligations contractuelles et réglementaires.

e) Le Commercial

Des audits commerciaux effectués par des prestataires extérieurs permettent de mesurer la qualité des politiques et actions définies par le Directoire et exécutées par les vendeurs (« charte vendeur »).

2.5. DILIGENCES DU PRESIDENT AYANT PERMIS L'ELABORATION DU PRESENT RAPPORT

Pour l'élaboration du présent rapport, le Président du Conseil de Surveillance a mené des entretiens avec le Directoire, le Directeur du Contrôle Interne, le Directeur Financier et le Directeur Juridique. Le Président du Conseil de Surveillance a assisté à toutes les séances du Comité d'Audit. Hormis un cas isolé de fraude commise par une ancienne employée de LNC, découvert par l'audit interne au deuxième trimestre 2008, et sur lequel les Commissaires aux Comptes ont fait une communication au Procureur de la République, le Président du Conseil de Surveillance n'a reçu des Commissaires aux Comptes aucune indication d'une déficience particulière dans le contrôle interne.

Le 25 mars 2009

Le Président du Conseil de Surveillance