



LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS

CONCEVONS VOTRE ESPACE DE VIE



2009

Document de référence

	1	Personnes responsables du document de référence	3		15	Rémunération et avantages des dirigeants	90
	1.1	Responsable des informations contenues dans le document	3		15.1	Rémunération et avantages versés aux dirigeants de LNC SA	90
	1.2	Attestation du responsable	3		15.2	Retraites et autres avantages	96
					15.3	Divers	96
	2	Contrôleurs légaux des comptes	4		16	Fonctionnement des organes d'administration, de direction et de surveillance	97
	2.1	Commissaires aux comptes titulaires	4		16.1	Mandats des membres des organes d'administration et de direction	97
	2.2	Commissaires aux comptes suppléants	4		16.2	Informations sur les contrats de service liant les membres du Directoire, du Conseil de Surveillance ou de la Direction Générale au Groupe	97
	2.3	Informations sur les contrôleurs légaux ayant démissionné, ayant été écartés ou n'ayant pas été renouvelés	4		16.3	Comités et règlements intérieurs du Conseil de Surveillance et du Directoire	99
	3	Informations financières sélectionnées	5		16.4	Déclaration relative au gouvernement d'entreprise	100
	3.1	Informations financières sélectionnées	5		16.5	Limitations apportées aux pouvoirs de la Direction	101
	3.2	Comptes de résultat, bilans consolidés IFRS aux 31 décembre 2009 et 31 décembre 2008	5		16.6	Contrôle interne et Gouvernement d'entreprise	101
	3.3	Tableaux de flux de trésorerie aux 31 décembre 2009 et 31 décembre 2008	6		17	Salariés	102
	4	Facteurs de risque	8		17.1	Ressources humaines	102
	4.1	Risques liés aux activités du Groupe	8		17.2	Participations des mandataires sociaux et stock-options	105
	4.2	Risques liés à la Société	10		17.3	Intéressement et participation	106
	4.3	Risques de marché	12		18	Principaux actionnaires	109
	4.4	Risques juridiques	13		18.1	Actionnariat de la Société	109
	4.5	Risques liés aux engagements hors bilan	15		18.2	Déclaration relative aux droits de vote des principaux actionnaires	111
	4.6	Gestion des risques	15		18.3	Contrôle de la Société	112
	5	Informations concernant l'émetteur	19		18.4	Accord pouvant entraîner un changement de contrôle de la Société	112
	5.1	Histoire et évolution de la Société	19		19	Opérations avec des apparentés	113
	5.2	Investissements	20		19.1	Conventions réglementées	113
	6	Aperçu des activités	22		19.2	Autres conventions	113
	6.1	Présentation générale de l'activité et de la stratégie du Groupe	22		19.3	Fondation d'entreprise	114
	6.2	Présentation générale des marchés immobiliers	22		20	Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de LNC	116
	6.3	Description des activités du Groupe	31		20.1	Bilan, compte de Résultat, Tableau des flux de trésorerie, tableau de Variation des Capitaux Propres, annexes, Rapport des Commissaires aux comptes sur les Comptes sociaux et consolidés au 31 décembre 2009	117
	6.4	Démarche qualité	44		A.	Comptes consolidés au 31 décembre 2009 établis en normes comptables IFRS	117
	6.5	Concurrence	44		B.	Comptes sociaux SA Les Nouveaux Constructeurs	175
	6.6	Environnement réglementaire des activités du Groupe	44		20.2	Politique de distribution des dividendes	197
	7	Organigramme et principales filiales	52		20.3	Procédures judiciaires et d'arbitrage	197
	7.1	Organigramme des principales filiales de la Société au 31 décembre 2009	52		20.4	Changement significatif de la situation financière ou commerciale	198
	7.2	Tableau des principales filiales et participations	54		20.5	Tableau des honoraires des Commissaires aux comptes	199
	8	Propriétés immobilières – Environnement	60		21	Informations complémentaires concernant le capital social et dispositions statutaires	200
	8.1	Principaux établissements et propriétés foncières existants ou planifiés	60		21.1	Informations concernant le capital	200
	8.2	Contraintes environnementales pouvant influencer l'utilisation faite par LNC de ses immobilisations	61		21.2	Dispositions statutaires	205
	9	Examen de la performance commerciale et de la situation financière	63		21.3	Engagement de conservation des actions LNC	213
	9.1	Principaux agrégats liés à l'activité de la Société	63		22	Contrats importants	214
	9.2	Comparaison des exercices clos aux 31 décembre 2009 et 31 décembre 2008 (référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne)	67		22.1	Acquisition et Pacte d'associés concernant la société ZAPF	214
	10	Trésorerie et capitaux	75		22.2	Acquisitions récentes	215
	10.1	Informations sur les capitaux du Groupe	75		23	Informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêts	216
	10.2	Flux de trésorerie	75		23.1	Déclaration ou Rapport attribué(e) à une personne intervenant en qualité d'expert et inclus(e) dans le Document de référence	216
	10.3	Information sur les conditions d'emprunt et structure de financement	77		23.2	Attestation relative à des informations provenant d'une tierce partie	216
	10.4	Restrictions à l'utilisation de capitaux ayant influé ou pouvant influencer sensiblement, directement ou indirectement, les opérations de LNC	78		24	Documents accessibles au public	217
	10.5	Sources de financement attendues nécessaires pour honorer les engagements	78		25	Informations sur les participations	218
	11	Recherche et développement, propriété intellectuelle	79		L	Liste des informations publiées ou rendues publiques au cours des douze derniers mois	219
	11.1	Recherche et développement	79		A	Annexes	220
	11.2	Propriété intellectuelle	79			Annexe 1 : Rapport de gestion du Directoire à l'Assemblée Générale Annuelle	220
	12	Informations sur les tendances	80			Annexe 2 : Rapport du Président du Conseil de Surveillance en application de l'article L. 225-68 alinéa 7 du Code de commerce	244
	12.1	Informations générales	80			Annexe 3 : Récapitulatif des conventions relevant de l'article L. 225-86 du Code de commerce	253
	12.2	Informations sur les principaux marchés	80			Annexe 4 : Glossaire	263
	12.3	Événements récents	81				
	13	Prévisions ou estimations du bénéfice	82				
	14	Organes de direction et de surveillance	83				
	14.1	Conseil de Surveillance, Directoire et principaux dirigeants	83				
	14.2	Conflits d'intérêt au niveau des organes de surveillance et de direction	89				



LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS SA

Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance
au capital de 14 532 169 euros

Siège social : Tour Maine Montparnasse
33 avenue du Maine
75755 Paris Cedex 15
722 032 778 R.C.S. Paris

Document de référence

2009

Incluant le Rapport financier annuel



Le présent document de référence a été déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 13 avril 2010 conformément à l'article 2 12-13 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers. Il pourra être utilisé à l'appui d'une opération financière s'il est complété par une note d'opération visée par l'Autorité des Marchés Financiers. Il a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires.

Informations incluses par référence

En application de l'article 28 du règlement CE n° 809/2004 de la Commission, les informations suivantes sont incluses par référence dans le présent Document de référence :

Les comptes consolidés de l'exercice 2006 établis en normes comptables IFRS, ainsi que le Rapport des Commissaires aux comptes y afférents, figurant respectivement aux sections 20.1.1, 20.1.2 du Document de référence enregistré par l'AMF le 27 avril 2007 sous le numéro R-07-051.

Les comptes consolidés de l'exercice 2007 établis en normes comptables IFRS, ainsi que le Rapport des Commissaires aux comptes y afférents, figurant respectivement à la section 20.1.A

du Document de référence enregistré par l'AMF le 24 avril 2008 sous le numéro R-08-031.

Les comptes consolidés de l'exercice 2008 établis en normes comptables IFRS, ainsi que le Rapport des Commissaires aux comptes y afférents, figurant respectivement à la section 20.1.A du Document de référence enregistré par l'AMF le 24 avril 2009 sous le numéro R-09-029.

Les parties non incluses de ces documents sont soit sans objet pour l'investisseur, soit couvertes dans un autre endroit du Document de référence.

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

L

A



1

Personnes responsables du document de référence

1.1 Responsable des informations contenues dans le document

Monsieur Olivier Mitterrand, Président du Directoire de LNC.

1.2 Attestation du responsable

J'atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent Document de référence sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

J'atteste, à ma connaissance que les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation. J'atteste, à ma connaissance, que le Rapport de gestion (figurant en annexe 1) présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées.

J'ai obtenu des contrôleurs légaux des comptes une lettre de fin de travaux, dans laquelle ils indiquent avoir procédé à la vérification des informations portant sur la situation financière et les comptes données dans le présent Document de référence ainsi qu'à la lecture d'ensemble du Document de référence.

Les comptes consolidés relatifs à l'exercice 2009 présentés dans le document de référence ont fait l'objet d'un Rapport des Commissaires aux comptes figurant au chapitre 20 dudit document, qui contient deux observations.

Paris, le 13 avril 2010.

Olivier Mitterrand
Président du Directoire

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

L

A



2

Contrôleurs légaux des comptes

2.1 Commissaires aux comptes titulaires

► AGM Audit Legal SAS

7, rue Marguerite-Yourcenar
BP 47718 – 21077 Dijon

Société représentée par Monsieur Yves Llobell.

Membre de la Compagnie régionale des Commissaires aux comptes de Dijon.

Nommé par l'Assemblée Générale Mixte du 11 juin 1985.
Renouvelé par l'Assemblée Générale Mixte du 20 mai 2008, pour une durée expirant à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013.

► Ernst & Young et Autres

41, rue Ybry
92200 Neuilly-sur-Seine

Société représentée par Monsieur François Carrega.

Membre de la Compagnie régionale des Commissaires aux comptes de Versailles.

Nommé par l'Assemblée Générale Ordinaire du 19 juin 1990.
Renouvelé par l'Assemblée Générale Mixte du 20 mai 2008, pour une durée expirant à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013.

2.2 Commissaires aux comptes suppléants

► Monsieur André Martin

Le Quirinal – 15, quai du Général-De-Gaulle
BP 205 – 71305 Montceau-les-Mines Cedex

Membre de la Compagnie régionale des Commissaires aux comptes de Dijon.

Nommé par l'Assemblée Générale Mixte du 25 juin 2002, pour une durée expirant à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2007 et renouvelé par l'Assemblée Générale Mixte du 20 mai 2008, pour une durée expirant à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013.

► Auditex

11 allée de l'Arche, Faubourg de l'Arche, 92400 Courbevoie

Membre de la Compagnie régionale des Commissaires aux comptes de Nanterre.

Nommé par l'Assemblée Générale Mixte du 22 mai 2007, pour le temps restant à courir du mandat de son prédécesseur, Monsieur Jacques Denis, soit jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2007 et renouvelé par l'Assemblée Générale Mixte du 20 mai 2008, pour une durée expirant à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013.

2.3 Informations sur les contrôleurs légaux ayant démissionné, ayant été écartés ou n'ayant pas été renouvelés

L'Assemblée Générale Mixte du 22 mai 2007 a pris acte de la démission de Monsieur Jacques Denis.

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

L

A



3

Informations financières sélectionnées

3.1 Informations financières sélectionnées

Les tableaux ci-dessous présentent les comptes de résultat et bilans consolidés résumés de LNC et ses filiales pour les exercices clos les 31 décembre 2009 et 31 décembre 2008. En application du règlement européen 1606.2002 du 19 juillet 2002 sur les normes internationales, les comptes consolidés de la Société au titre des exercices clos le 31 décembre 2009 et le 31 décembre 2008, sont établis conformément au référentiel IFRS (*International Financial Reporting Standards*) tel qu'adopté dans l'Union européenne.

Pour les exercices clos au 31 décembre 2009 et au 31 décembre 2008, les principales données comptables doivent être lues en relation avec le chapitre 9 du présent document « Examen de la situation financière et du résultat ».

3.2 Comptes de résultat, bilans consolidés IFRS aux 31 décembre 2009 et 31 décembre 2008

► Compte de résultat

(en millions d'euros)	2009	2008
Chiffre d'affaires	649,1	520,5
Marge brute	111,8	105,7
Résultat opérationnel courant	32,9	18,9
Résultat net (part du Groupe)	10,9	- 45,5

Des explications détaillées sont fournies dans le Rapport de gestion qui figure en Annexe A du Document de Référence sur l'activité et les performances de LNC au cours de l'exercice écoulé.

Les chapitres 9 et 20 explicitent plus en détail les différents postes du compte de résultat.

► Bilan

(en millions d'euros)	31.12.2009	31.12.2008
Actif		
Actifs non courants	48,9	30,2
BFR exploitation	271,3	390,2
Autres actifs courants	1,2	12,6
Trésorerie et équivalent de trésorerie	156,5	84,6
TOTAL DE L'ACTIF	477,9	517,6



(en millions d'euros)	31.12.2009	31.12.2008
Passif		
Capitaux propres de l'ensemble	188	172,3
Dettes financières non courantes	96,7	111,4
Autres passifs non courants	14,5	7,3
Dettes financières courantes	152,5	209,2
Autres passifs courants	26,2	17,4
TOTAL DU PASSIF	477,9	517,6

- Le bilan simplifié fait apparaître à l'actif le besoin en fonds de roulement. Son mode de calcul conduit à déduire des postes de stocks et clients le poste fournisseur et autres passifs courants qui représentait au 31 décembre 2009 un montant de 235,3 millions d'euros contre 208,6 millions d'euros au 31 décembre 2008.
- La société ZAPF est consolidée par intégration proportionnelle (50 %) au 31.12.2008 et en intégration globale au 31.12.2009.

Les principales évolutions du bilan consolidé de LNC entre 2008 et 2009 concernent :

- réduction du BFR d'exploitation de 119 millions d'euros, principalement du fait de la baisse des stocks de 160 millions d'euros, en lien avec le bon niveau de ventes de l'année, non compensées par des achats de nouveaux terrains ;
- augmentation de la trésorerie de 72 millions d'euros ;
- réduction des dettes financières de 71 millions d'euros.

La structure financière du bilan consolidé de LNC permet au Groupe d'assurer son développement. Le Rapport d'activité ainsi que les chapitres 9 et 20 explicitent les différentes rubriques du bilan.

3.3 Tableaux de flux de trésorerie aux 31 décembre 2009 et 31 décembre 2008

► Flux liés aux activités opérationnelles

TFT (en millions d'euros)	2009	2008
Capacité d'autofin. après coût du financement et impôts	11,4	- 36,1
Autres	17,4	- 15,8
Incidence de la variation du BFR liée à l'activité *	134,2	19,5
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES	163,0	- 32,4

(*) Calculé sur la base du tableau de flux de trésorerie, ie hors effet du changement de méthode de consolidation de ZAPF.

La capacité d'autofinancement s'améliore de 47 millions d'euros principalement en raison de la hausse de résultat net du Groupe. Le poste « Autres » se compose principalement de la créance d'impôt (principalement « carry-back » et trop perçu d'acomptes IS) encaissée en 2009 pour 11,3 millions d'euros, alors que la charge d'impôt consolidée de 2009 est de 6,4 millions d'euros.

La réduction du BFR de 134 millions d'euros est liée principalement à la baisse des stocks de 160 millions d'euros.

► Flux liés aux opérations d'investissement

(en millions d'euros)	2009	2008
Incidence des variations de périmètre	3,8	- 0,3
Acquisition d'actifs financiers	- 0,3	- 0,7
Cession d'immobilisations incorporelles et corporelles	0,1	0,8
Cession et remboursement d'actifs financiers	0,2	0,4
Autres	- 1,1	- 4,1
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT	2,7	- 3,9

L'impact du mouvement de périmètre provient du changement de méthode de consolidation de la société ZAPF qui a permis une intégration de la trésorerie à 100 % au lieu de 50 %.

► Flux liés aux opérations de financement

(en millions d'euros)	2009	2008
Dividendes payés aux actionnaires de la société mère	0	- 8,4
Dividendes payés aux minoritaires des sociétés intégrées	- 3,4	- 2,8
Augmentation nette des créances et des dettes financières	- 90,8	18,5
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS DE FINANCEMENT (Y COMPRIS INCIDENCE DES VARIATIONS DES COURS DE DEVISES)	- 94,2	7,3

► Variations de trésorerie

Variation de trésorerie	71,5	- 29,3
Trésorerie d'ouverture	82,5	111,9
Trésorerie de clôture *	154,1	82,5

(*) La différence entre la trésorerie de clôture qui figure au bilan (156,5 millions d'euros) et la trésorerie qui figure dans le tableau de trésorerie ci-dessus (154,1 millions d'euros) correspond aux comptes bancaires créditeurs (court terme de moins de 3 mois) qui figurent au passif du bilan pour un montant de 2,5 millions d'euros contre 2,1 millions d'euros en 2008.

À noter également que la trésorerie et les équivalents de trésorerie comprennent des soldes bancaires détenus par les filiales qui ne sont pas librement rapatriables chez la société mère pendant la période de construction du fait des concours bancaires consentis et des garanties généralement octroyées dans ce cadre.

Ces soldes s'élèvent à 54 millions d'euros au 31 décembre 2009 (dont 36 millions d'euros en investissements court terme et 18 millions d'euros en disponibilités) et 34,3 millions d'euros au 31 décembre 2008.



4 Facteurs de risque

La Société a procédé à une revue des risques qui pourraient avoir un effet défavorable significatif sur son activité, sa situation financière ou ses résultats ou sur sa capacité à réaliser ses objectifs, et considère qu'il n'y a à sa connaissance pas d'autres risques significatifs hormis ceux présentés ci après.

L'attention des investisseurs est toutefois attirée sur le fait que la liste des risques présentés au présent chapitre peut ne pas être exhaustive et que des risques, inconnus ou dont la réalisation n'est pas considérée, à la date du présent Document de référence, comme susceptible d'avoir un effet significativement défavorable sur la Société, son activité, sa situation financière, ses résultats ou son développement, peuvent exister.

4.1 Risques liés aux activités du Groupe

4.1.1 Risques liés aux conditions économiques

L'activité du Groupe est influencée par les conditions économiques tant locales que nationales et internationales. Ainsi, son activité a été affectée par la dégradation des conditions économiques depuis l'année 2008, la crise bancaire, la hausse du taux de chômage ainsi que la baisse de la confiance des ménages et continuera à en dépendre dans les différents marchés qui sont les siens.

Par ailleurs, le Groupe exerce ses activités dans un marché cyclique qui connaît des évolutions rapides et faisant naître à son encontre un certain nombre de risques échappant à son contrôle, notamment au titre de la fluctuation de la demande pouvant entraîner une baisse du niveau de prix des biens immobiliers.

La reprise du marché résidentiel français constatée en 2009 reste fragile car soutenue principalement par des mesures gouvernementales de soutien aux primo-accédants et aux investisseurs privés.

4.1.2 Risques liés à la détérioration de la solvabilité des ménages

L'activité du Groupe dépend en grande partie de l'attractivité des prix du logement, ainsi que des taux d'intérêts et de la capacité des ménages à obtenir des prêts en vue de l'acquisition de biens immobiliers puis ensuite à honorer lesdits prêts. Si la solvabilité des ménages se détériore en raison d'un moindre engagement, d'une plus grande sélectivité du secteur bancaire dans le domaine des crédits immobiliers ou de la baisse du pouvoir d'achat, la demande de logements en sera directement affectée, ce qui aurait un impact négatif sur l'activité et les résultats du Groupe.

4.1.3 Risques liés à la concurrence

Le Groupe opère sur le marché très concurrentiel de la promotion, la construction et la vente d'immeubles de logements et de bureaux. La concurrence s'exerce notamment au niveau de la recherche foncière et, outre le marché de la construction neuve, le marché de la revente de maisons et d'appartements anciens fait concurrence aux activités du Groupe. La concurrence se manifeste également quant à l'accès aux entreprises de travaux sous-traitantes de qualité.

Les concurrents du Groupe sont des sociétés nationales, mais aussi régionales. Si le Groupe n'était pas en mesure de faire face de manière efficace à cette concurrence particulièrement accrue, il pourrait perdre des parts de marché sur le plan local et sa rentabilité pourrait en être affectée.

4.1.4 Risques liés à la recherche foncière

L'activité future du Groupe dépend de la maîtrise de terrains lui permettant de disposer d'un portefeuille foncier adapté à son volume d'affaires. Le Groupe doit faire face à la raréfaction des terrains de qualité et à la persistance de prix élevés inadaptés au lancement de nouveaux programmes de vente de logements neufs adaptés au marché ainsi qu'à la concurrence particulièrement active régnant dans le marché de la construction neuve, ce qui pourrait avoir une incidence significative sur l'activité du Groupe et sa rentabilité.

Une insuffisance de reconstitution du portefeuille foncier aurait une influence négative sur le niveau d'activité et de rentabilité du Groupe à moyen terme.

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

L

A

4.1.5 Risques fournisseurs

Pour les besoins de son activité de construction-vente, le Groupe confie la réalisation de travaux à des entreprises tierces appartenant à différents corps d'état, entreprises en général de taille moyenne.

La Société estime qu'il existe trois principaux risques fournisseurs :

- les risques liés à la solvabilité des fournisseurs : les difficultés financières des fournisseurs, principalement les entreprises de travaux de construction de tous les corps d'état, sont susceptibles de les conduire à l'ouverture de procédures collectives pour insolvabilité, ce qui pourrait avoir des conséquences sur le bon déroulement d'un programme immobilier conduit par le Groupe du fait du ralentissement du chantier et de l'accroissement des coûts induits par la mise en place d'un nouvel intervenant ;
- les risques liés à l'augmentation des coûts de construction et des matières premières en particulier en raison de la concentration des fournisseurs : l'augmentation du coût de la construction constatée depuis plusieurs années est en grande partie liée à la raréfaction des entreprises compétentes et au renchérissement de leurs coûts, du fait principalement de contraintes réglementaires de plus en plus exigeantes, notamment en matière de sécurité et d'environnement. Le Groupe pourrait être dans l'incapacité de répercuter cette inflation des coûts de construction sur le prix de vente des logements de ses programmes immobiliers ;
- les risques liés à la succession de fournisseurs sur un même chantier : la succession de fournisseurs sur un même chantier est susceptible de compliquer la mise en place des recours en garantie ainsi que la mise en cause par voie d'action directe des assureurs des intervenants successifs dans l'acte de construire ;

En conséquence, toute inflation des prix, tout retard dans la livraison, toute défaillance de fournisseurs sur un même chantier pourraient nuire à la rentabilité économique d'un programme et avoir un effet défavorable significatif sur l'activité, la situation financière ou les résultats du Groupe.

4.1.6 Risques liés aux contrats conclus avec les personnes publiques

Dans le cadre des contrats conclus ou envisagés avec des personnes publiques, le Groupe est soumis à une réglementation complexe, notamment en cas d'appels d'offres publics, exigeant la mise en place de procédures spéciales, la présentation d'un dossier administratif complet et un suivi respectant le cahier des charges défini par la collectivité cocontractante. Aucune garantie ne peut être donnée par la Société sur le fait que l'application de cette réglementation n'entraînera pas de coûts supplémentaires pour le Groupe.

Par ailleurs, les délais de règlement des sommes dues par les collectivités et personnes morales de droit public, peuvent avoir un effet défavorable significatif sur la trésorerie et donc sur la situation financière ou les résultats du Groupe.

La rétrocession à des personnes de droit public d'équipements réalisés dans le cadre d'un programme de construction, tels que voiries, locaux techniques et autres équipements, exige l'accomplissement de formalités, notamment la signature d'actes notariés et des démarches de publicité foncière, susceptibles de retarder la clôture de la liquidation d'un programme immobilier, ce qui pourrait nuire à la rentabilité économique d'un programme de construction et avoir un effet défavorable significatif sur l'activité, la situation financière ou les résultats du Groupe.

4.1.7 Risques liés aux assurances et garanties

Les polices étant négociées périodiquement, la Société pourrait ne pas en obtenir à des coûts et conditions acceptables, ce qui pourrait conduire le Groupe à assumer un niveau de risques plus élevé et/ou serait susceptible d'affecter significativement son activité, ses résultats, sa situation financière ou ses perspectives de développement.

De même, si les sociétés de construction-vente n'étaient pas en mesure d'obtenir des garanties financières d'achèvement de la part d'organismes financiers, elles ne seraient pas en mesure de vendre leurs actifs dans le cadre de contrats de VEFA.

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

L

A

4.2 Risques liés à la Société

4.2.1 Risques liés à la présence du Groupe à l'étranger

► 4.2.1.1 Risques liés à l'étranger

Outre la France qui représente près des deux tiers de son activité, le Groupe est notamment présent, en Allemagne, en Espagne, et de manière plus réduite au Portugal, en Pologne et en Indonésie. Les résultats financiers du Groupe sont sensibles à ses activités internationales en raison notamment :

- des risques liés aux conditions économiques des marchés locaux dont la dégradation pourrait avoir des conséquences sur les résultats du Groupe ;
- des risques liés à la concurrence d'opérateurs locaux disposant d'un savoir-faire reconnu ;
- des risques inhérents, notamment en Indonésie et dans une bien moindre mesure en Pologne et au Portugal, à l'absence ou à l'instabilité des législations locales, au fonctionnement des institutions judiciaires, à la complexité des réglementations fiscales et du fonctionnement des services administratifs ;
- des risques liés aux variations de taux de change, hors zone euro, notamment en Indonésie et en Pologne ;
- des risques inhérents aux pouvoirs ou délégations de pouvoirs consentis à des collaborateurs locaux.

► 4.2.1.2 Risques liés à l'Espagne

La filiale Premier Espana opère dans un environnement économique et un marché qui se sont très fortement dégradés à partir de fin 2007.

À ce jour, la Société compte en Espagne 10 programmes en commercialisation (dont 7 dont les travaux sont terminés, 2 en chantier et 1 dont le chantier n'a pas démarré) et 5 terrains à bâtir volontairement gelés compte tenu de la dégradation du marché local. Au 31 décembre 2009, Premier Espana compte 181 logements terminés invendus et leur écoulement constitue la priorité de la filiale.

Le chiffre d'affaires de Premier Espana a représenté 64 millions d'euros en 2009, comparable aux 64 millions d'euros réalisés en 2008, soit 10 % du chiffre d'affaires consolidé du Groupe. La moitié de ce chiffre d'affaires de 2009 résulte de ventes en bloc d'actifs à deux banques, destinées à réduire l'endettement de la Société, et ayant dégagé une marge brute négative. Par ailleurs, la filiale a dégagé un résultat négatif avant impôt de - 9 millions d'euros en 2009, contre - 24 millions d'euros en 2008.

Au 31 décembre 2009, l'endettement de Premier Espana s'élevait à 97 millions d'euros, contre 127 millions d'euros à fin 2008, dont 61 millions d'euros classés en dettes courantes.

La filiale a poursuivi en 2009 les négociations avec ses partenaires financiers, en vue de son désendettement et/ou de la prolongation du financement de ses encours. Celles-ci ont permis la réduction de l'endettement pour environ 30 millions d'euros en 2009. Cette démarche de négociation se poursuit, avec d'autres établissements bancaires, et devrait résulter dans de nouvelles ventes d'actifs aux banques devant permettre la poursuite du désendettement.

Toutefois, si les négociations engagées par Premier Espana n'aboutissaient pas ou si la détérioration du marché s'aggravait, ou si l'attitude des banques se modifiait radicalement, la filiale serait exposée à un risque d'ouverture de procédure pour insolvabilité.

Bien que la Société n'ait pas conféré de garanties contractuelles aux créanciers de cette filiale, sa réputation et celle de son Groupe pourraient s'en trouver affectées. Du fait de la contribution négative de Premier Espana aux fonds propres consolidés du Groupe, une telle situation n'aurait pas d'impact comptable négatif sur le résultat du Groupe.

► 4.2.1.3 Risques liés à la détention d'une participation de 50 % dans la société ZAPF

La société allemande ZAPF GmbH, dans laquelle le Groupe détient une participation de 50 %, dispose de quatre usines de production de maisons et garages préfabriqués. Bien que ces usines de production ne constituent pas une installation classée nécessitant une autorisation particulière, leur activité est soumise à un certain nombre de règles relatives notamment aux limitations sonores, au traitement des déchets et à l'utilisation de l'eau. Cette activité de production, limitée par rapport à l'activité globale du Groupe, peut être soumise à l'évolution de la réglementation relative aux installations industrielles, ce qui pourrait entraîner des contraintes et des coûts supplémentaires.

Compte tenu des difficultés commerciales rencontrées par ZAPF en 2008 et d'un marché atone en 2009, aucune garantie ne peut être donnée sur le fait que la contribution future de ZAPF au résultat du Groupe puisse justifier les investissements engagés pour cette acquisition. Ceci est susceptible d'avoir un effet défavorable sur l'activité, la situation financière, les résultats du Groupe ou sur sa capacité à réaliser ses objectifs.

Il est rappelé qu'en 2009, ZAPF a représenté un chiffre d'affaires de 98 millions d'euros dans les comptes consolidés du Groupe, comparable aux 98 millions d'euros dégagés en 2008 (en base comparable 100 %, le chiffre d'affaires 2009 est néanmoins de 107 millions d'euros contre 196 millions d'euros en 2008). ZAPF a également dégagé un résultat opérationnel de - 3,7 millions d'euros en 2009 (- 6,2 millions d'euros en 2008) et une perte avant impôt de - 7 millions d'euros (- 9 millions d'euros en 2008). À fin 2009, en base comparable 100 %, l'endettement brut de la Société s'élevait à 23 millions d'euros, contre 48 millions d'euros à fin 2008.

► 4.2.1.4 Risques liés au Portugal

Le Groupe a décidé en 2008 de cesser ses activités au Portugal et a mis en place un dispositif de réalisation de ses actifs. Ce processus de fermeture de la filiale et de vente de ses stocks immobiliers non achevé en 2009 et doit se poursuivre en 2010.

Au 31 décembre 2009, Premier Portugal restait endettée à hauteur de 7,5 millions d'euros auprès d'établissements bancaires locaux, sachant que la Société a émis des lettres de confort et cautions au profit de ces établissements pour 7,2 millions d'euros qu'elle serait susceptible de devoir assumer au cas où la réalisation des actifs de la filiale ne permettait pas de rembourser ses emprunts.

4.2.2 Risques de dépendance à l'égard des dirigeants du Groupe

L'activité et la performance du Groupe reposent en partie sur l'implication et l'expertise de ses dirigeants. Le Groupe s'est notamment largement appuyé sur Olivier Mitterrand, Président du Directoire et actionnaire majoritaire de la Société, mais également sur les autres membres du Directoire, pour son développement, ainsi que pour la définition et la mise en œuvre de sa stratégie.

Si le Groupe venait à perdre les services d'un ou plusieurs de ses dirigeants ou si l'un ou plusieurs d'entre eux décidaient de réduire ou mettre fin à leur implication, le Groupe pourrait rencontrer des difficultés pour les remplacer et ses activités pourraient s'en trouver ralenties. Sa situation financière, ses résultats ou sa capacité à réaliser ses objectifs pourraient en être affectés.

L'activité du Groupe dépend également de sa capacité à retenir et à motiver ses collaborateurs clés, le Groupe pouvant ne pas être en mesure d'y parvenir pour maintenir sa compétitivité et sa rentabilité. Cette incapacité pourrait avoir un effet défavorable significatif sur l'activité, la situation financière ou les résultats de la Société ou sur sa capacité à réaliser ses objectifs.

4.2.3 Risques liés à la présence d'associés extérieurs dans les sociétés d'opérations

Certains programmes immobiliers du Groupe sont lancés et réalisés moyennant la mise en place d'un tour de table associant des associés extérieurs au Groupe, choisis en raison de leur notoriété, de leur intérêt pour le Groupe et de leur solvabilité.

Si, pour la majorité de ces programmes, l'association à des tiers se révèle source d'économie pour le Groupe, en terme d'apport de fonds propres dans un programme immobilier, il demeure que le Groupe est exposé au risque d'avoir à suppléer la carence de certains associés, soit parce qu'ils connaissent, en cours d'opération, des difficultés de trésorerie les empêchant de satisfaire au versement des appels de fonds propres exigés statutairement ou conventionnellement, soit parce qu'ils sont en désaccord avec la gestion et/ou les résultats de chaque société de programme.

De telles défaillances peuvent contraindre le Groupe, parfois même au-delà de ses seules obligations juridiques, à devoir dans un premier temps se substituer aux associés défaillants, en satisfaisant en leurs lieu et place aux appels de fonds propres nécessaires à l'achèvement d'un programme immobilier, sous réserve des recours juridiques du Groupe contre ces associés pour obtenir le remboursement des contributions qui leur incombent.

L'insolvabilité éventuelle d'un associé pourrait retarder ou réduire significativement les chances de réussite de recours engagés à son encontre. Il convient cependant d'observer que les risques inhérents aux « tours de table », ne font pas courir au Groupe des risques supérieurs à ceux qu'il encourrait, s'il réalisait en direct et à 100 % une opération immobilière, au-delà des honoraires et frais de procédure.

4.2.4 Risques inhérents à l'activité de maître d'œuvre d'exécution

La Société exerce une activité de maître d'œuvre d'exécution confiée par les sociétés de construction-vente du Groupe et est à ce titre susceptible d'encourir des responsabilités contractuelles non couvertes par les polices d'assurance de garantie décennale des constructeurs.

4.2.5 Risques inhérents à l'activité de développement, de promotion immobilière et d'opérations de croissance externe

L'activité de développement et de promotion immobilière induit un certain nombre de risques liés notamment à la complexité des projets, à la réglementation applicable, au nombre d'intervenants et aux autorisations nécessaires.

Chaque projet implique la mobilisation de la Direction et du personnel du Groupe notamment pour effectuer des études préliminaires. L'abandon d'un projet entraîne la perte des coûts ainsi engagés.

Par ailleurs, malgré les modalités de contrôle de gestion rigoureuses mises en place par le Groupe, un projet de promotion immobilière peut connaître des dépassements de budgets ou des surcoûts résultant notamment de retards de livraison.

4.2.6 Risques inhérents aux opérations de croissance externe

Dans le cadre des opérations de croissance externe, des difficultés liées à l'intégration des nouveaux collaborateurs au Groupe, ainsi que la survenance de passifs supérieurs aux garanties obtenues, peuvent avoir un impact significatif sur la performance financière du Groupe.

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

L

A

4.3 Risques de marché

4.3.1 Risque de liquidité

La Société a procédé à une revue spécifique de son risque de liquidité et considère être en mesure de faire face à ses échéances à venir. L'encours des emprunts du Groupe s'élève à 249 millions d'euros au 31 décembre 2009 réparti comme suit :

(en milliers d'euros)	31.12.2009			31.12.2008		
	Non courant	Courant	Total endettement brut	Total non courant	Total courant	Total endettement brut
Emprunts auprès des établissements de crédit	82 617	149 603	232 220	100 689	206 872	307 560
Banques créditrices (découverts bancaires)			0			0
Locations-financements	0	0	0	0	0	0
Découverts		11	11		239	239
Autres emprunts et dettes assimilées	14 075	2 875	16 951	10 738	2 052	12 790
TOTAL ENDETTEMENT BRUT	96 692	152 490	249 182	111 427	209 163	320 589

L'endettement non courant se situe pour 90 % dans la fourchette de maturité 1 an – 5 ans.

Au 31 décembre 2009, l'encours de 249 millions d'euros se répartit dans les différents pays où le Groupe est présent comme suit :

(en milliers d'euros)	31.12.2009			
	Non courant	Courant	Total	%
France	28 737	62 955	91 692	36,8 %
Espagne	36 727	60 579	97 306	39,1 %
Portugal	7 185	312	7 497	3,0 %
Allemagne hors ZAPF	16 459	1 742	18 201	7,3 %
ZAPF	1 722	21 049	22 770	9,1 %
Pologne	4 295	5 854	10 149	4,1 %
1 ^{er} Qualitas Indonésie	1 567		1 567	0,6 %
TOTAL ENDETTEMENT BRUT	96 692	152 490	249 182	100

Il est rappelé que la Société, hormis les garanties conférées par la Société aux partenaires financiers de Premier Portugal à hauteur de 7,2 millions d'euros et de Concept Bau à hauteur de 3,6 millions d'euros, n'a pas émis de garantie au profit des créanciers des autres filiales étrangères.

Le Groupe finance la réalisation de ses programmes immobiliers au moyen de prêts bancaires. Le Groupe ne peut garantir qu'il sera en mesure de disposer des financements suffisants ou que les conditions de marché seront favorables pour lever les financements de quelque nature qu'ils soient (bancaires, levée de fonds sur les marchés de capitaux) indispensables à son développement. L'absence de financement générerait significativement le Groupe pour acquérir ou développer de nouveaux projets, ce qui pourrait avoir un effet défavorable significatif sur son activité, sa situation financière, ses résultats ou sa capacité à réaliser ses objectifs.

Les conventions de prêt imposent diverses obligations aux sociétés du Groupe emprunteuses, relatives notamment aux conditions de déroulement de chaque opération financée. Ces conventions de prêt comportent des clauses d'exigibilité anticipée en cas, d'une part, de non-respect par la société du Groupe concernée des engagements souscrits dans ces conventions et, le cas échéant, en cas de cessions d'actifs ou de changement de contrôle, d'autre part.

Les diverses clauses d'exigibilité anticipée contenues dans les conventions de prêt consenties aux sociétés du Groupe, et principalement relatives à l'état d'avancement des programmes immobiliers au moment où le prêt est consenti, sont détaillées au point 6.3.1.9 ci-après. À l'exception des prêts consentis à ZAPF, les conventions de prêt consenties aux sociétés du Groupe pour financer leurs opérations immobilières ne comportent pas d'obligation de respect de ratios financiers (Covenants). En effet,

seul l'accord de renouvellement du pool bancaire de la société ZAPF conclu en début d'année 2009 contient l'obligation de respect de ratios financiers (Covenants), cette société étant tenue de respecter des ratios relatifs à ses fonds propres sociaux (détaillés au 6.3.1.9). Des circonstances échappant au contrôle de la Société peuvent limiter sa capacité à se conformer à ces dispositions ce qui entraînerait l'exigibilité des sommes dues. En cas d'exigibilité de la dette, il est possible que l'actif de la société ZAPF ne suffise pas à assurer le remboursement intégral de la dette.

4.3.2 Risque de taux

La totalité de l'endettement au 31 décembre 2009, détaillé ci-dessus, est à taux variable. Compte tenu des conditions très fluctuantes de marché en 2009, et de la forte réduction de son endettement net, la Société n'a, à ce jour, pas mis en place d'instrument de couverture de taux.

Une hausse de 1 % des taux d'intérêt sur une année pleine et sur la base de l'endettement net du Groupe au 31 décembre 2009 aurait pour effet de dégrader le résultat courant avant impôts d'environ 2 millions d'euros.

4.3.3 Risque de change

L'activité du Groupe en dehors de la zone euro est limitée à l'Indonésie et à la Pologne, où elle n'est pas significative. Le Groupe n'est donc pas exposé de manière significative au risque de taux de change dans la mesure où une éventuelle dévaluation de la roupie indonésienne ou du zloty porterait sur une base très réduite.

4.4 Risques juridiques

4.4.1 Faits exceptionnels et litiges

Le Groupe peut être exposé à des actions judiciaires résultant notamment des vices structurels ou des désordres affectant les immeubles, ainsi que des actions administratives pour non-respect de certaines réglementations.

Une description des principaux litiges susceptibles d'avoir une influence significative sur les résultats du Groupe et faisant l'objet de procédures judiciaires et d'arbitrage figure au paragraphe 20.3 du présent document.

4.3.4 Risque de contrepartie

La trésorerie consolidée du Groupe, qui s'élève au 31 décembre 2009 à 156 millions d'euros, détenue à hauteur de 84 millions d'euros par la Société, est confiée à différents établissements financiers.

Le risque existe que l'un des établissements financiers dépositaire soit défaillant et ne puisse restituer tout ou partie des fonds confiés, le Groupe n'étant couvert qu'à hauteur des sommes allouées par le Fonds de Garantie des Dépôts.

Toutefois, la Société considère que ce risque est limité par le fait qu'elle effectue ses opérations de placements ou d'investissements, *via* des produits à capital garanti, auprès de contreparties européennes de premier rang.

4.3.5 Risque sur actions

Au 26 mars 2010, la Société ne détient pas d'actions autres que celles de ses filiales et que 533 250 actions d'autocontrôle.

Ces 533 250 actions (71 100 actions avant division par 7,5 du montant nominal des actions décidée par l'Assemblée Générale du 29 septembre 2006) détenues par PREMIER SARL ont été acquises dans le cadre de l'exécution du protocole interbancaire de restructuration de l'endettement du Groupe, conclu en juillet 1994, notamment par conversion d'obligations convertibles en actions émises par la Société, qui ont été vendues par certaines banques à PREMIER SARL, sous condition de conversion immédiate en actions de la Société, afin de renforcer ses capitaux propres.

4.4.2 Responsabilité pénale des personnes morales

Les sociétés du Groupe ne font pas l'objet à ce jour de poursuites pénales.

Comme toute personne morale, les différentes sociétés du Groupe, dont la Société qui intervient en qualité de « maître d'œuvre d'exécution » dans la plupart des programmes immobiliers de construction du Groupe, sont exposées au risque de mise en cause de leur responsabilité pénale en tant que personnes morales, notamment en cas d'accident affectant les personnes physiques sur les chantiers ou sur les ouvrages construits, ou en cas d'infractions à la législation du travail commises par les fournisseurs dans le cadre des marchés de construction.

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

L

A

S'agissant de la France, si cette responsabilité était limitée, jusqu'au 31 décembre 2005, aux seules infractions qui la prévoyaient expressément, la responsabilité pénale des personnes morales a été étendue à toutes les infractions réprimées par le Code pénal depuis le 1^{er} janvier 2006.

Les peines applicables aux personnes morales revêtent la forme d'amendes. Toutefois, chaque personne morale déclarée pénalement responsable encourt des sanctions complémentaires telles que l'interdiction de faire appel public à l'épargne, la dissolution, l'interdiction d'exercer directement ou indirectement une ou plusieurs activités professionnelles ou sociales, le placement sous surveillance judiciaire, la fermeture des établissements ayant servi à commettre des infractions, l'exclusion des marchés publics à temps ou à titre définitif, etc.

La Société encourt, d'une manière générale, les responsabilités légales attachées à ses qualités de gérant et à celles de liquidateur amiable, de chaque société d'opération française support d'un programme immobilier.

4.4.3 Contraintes légales et réglementaires

► Contraintes légales et réglementaires relatives à l'activité de promotion immobilière

En qualité de maître d'ouvrage de ses programmes immobiliers, le Groupe doit respecter la réglementation nationale de l'urbanisme, ainsi que les plans d'urbanisme élaborés par les collectivités territoriales (Zone d'Aménagement Concerté, Plan d'Occupation des Sols et Plan Local d'Urbanisme).

D'une façon générale, le Groupe doit respecter les règles relatives aux normes de construction, aux normes relatives à la qualité des matériaux, notamment quant aux isolations thermiques et phoniques des logements, à la hauteur des bâtiments, les distances entre les immeubles, les éventuelles dérogations à ces règles et l'aspect extérieur des constructions.

Le Groupe est tenu de respecter la réglementation relevant du droit de l'environnement et, notamment en France, la loi sur l'eau et la réglementation relative aux installations classées (densité urbaine, préservation de la nature).

Le Groupe doit respecter, particulièrement en France et en Allemagne, les règles d'ordre public du droit de la vente immobilière protégeant le consommateur achetant un logement. L'évolution rapide et l'accumulation des règles d'urbanisme, des normes de construction, des normes d'environnement, des interdictions et restrictions de construction sur des sites classés, des règles de délivrance des autorisations de construire, des règles de protection des consommateurs peuvent avoir une influence défavorable sur l'évolution des activités et la rentabilité du Groupe.

Cet ensemble de règles induit une complexité croissante du traitement des opérations, ce qui peut entraîner un allongement des délais dans la réalisation des programmes immobiliers et une augmentation du nombre de recours, ceci affectant la rentabilité de ces programmes.

► Contraintes légales et réglementaires relatives à la pollution et la qualité des sols

Dans l'exercice de son activité de promoteur immobilier, le Groupe peut rencontrer des difficultés résultant du passé foncier des sites en ce qui concerne la pollution et la qualité des sols. La découverte de pollution peut entraîner des délais et des coûts supplémentaires susceptibles d'avoir un impact défavorable sur la situation financière du Groupe.

► Contraintes légales et réglementaires relatives aux vestiges archéologiques

Le Groupe est tenu de respecter, notamment en France et en Allemagne, une réglementation relative au patrimoine archéologique. La découverte de vestiges archéologiques peut nécessiter une suspension des travaux, ce qui pourrait entraîner des retards de livraison ainsi que d'éventuels coûts supplémentaires.

4.4.4 Les réglementations fiscales applicables

Les réglementations fiscales applicables aux activités de promoteur immobilier et/ou de constructeur d'immeubles neufs, qu'il s'agisse :

- des règles applicables en matière d'assiette des impôts directs pour le calcul et la détermination de l'exercice fiscal de dégagement des profits ou pertes de construction-vente (avancement des travaux ou à leur livraison) ;
- de la récupération de la TVA, ou de ses équivalents étrangers, grevant les coûts d'une opération, ou de celle due au Trésor public sur les ventes d'immeubles ;
- d'impôts directs dus par le Groupe, notamment sous le régime dit de l'intégration fiscale en France, pour la détermination de l'impôt sur les sociétés dû par le Groupe au titre des résultats des sociétés françaises comprises dans le périmètre d'intégration fiscale ;
- et des règles fiscales ; résultant de l'entrée en vigueur de nouvelles normes comptables ;

sont complexes et facteurs de risques financiers, notamment en termes de coûts administratifs et honoraires de conseils, pour tenter de prévenir les contentieux avec les administrations, ainsi qu'en cas de litige avec les administrations fiscales réclamant des compléments d'impôts en principal, des intérêts de retard voire des pénalités.

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
L
A

4.4.5 Risques liés à la pérennité des incitations fiscales et des aides à l'accession

Comme l'ensemble des opérateurs du marché, notamment français, de logements neufs, l'activité du Groupe bénéficie des dispositifs d'incitation fiscale à l'investissement pour usage locatif des particuliers (loi Scellier), et d'aide à l'accession (Prêt à taux Zéro, Pass-Foncier, régime particuliers des ventes en limite des zones ANRU).

Ainsi, au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2009, 55 % des contrats de réservation conclus par le Groupe en France l'ont été avec des investisseurs privés, en vue d'une mise en location à titre de résidence principale du locataire, soit un pourcentage de ventes à des investisseurs en deçà de la moyenne nationale, qui s'établit, pour 2009, à environ 60 % dans la profession.

La modification des réglementations fiscales, par suppression ou limitation de certains avantages en faveur de l'investissement locatif ou de l'acquisition, pourrait donc avoir des conséquences importantes sur les marchés immobiliers et influencer sur la situation financière du Groupe.

4.5 Risques liés aux engagements hors bilan

Une description des engagements hors bilan significatifs, susceptibles de représenter à terme une charge financière importante pour les sociétés du Groupe, figure au chapitre 20 ci-après (point 7.3 de l'annexe aux comptes consolidés).

4.6 Gestion des risques

4.6.1 Politique de gestion des risques

Afin de prévenir et de gérer efficacement les risques liés à son activité, le Groupe a instauré des procédures de contrôle interne qui font l'objet d'un Rapport par le Président du Conseil de Surveillance de la Société (ci-joint annexe 2).

► Objectifs du contrôle interne

Les mesures de contrôle interne du Groupe impliquent la participation active du Directoire, du Comité de direction, des Directeurs de Programmes et de Filiales ainsi que des Directeurs des Services Fonctionnels.

Le contrôle interne en vigueur dans le Groupe a pour objet de veiller à :

- la réalisation effective des mesures de contrôle définies par le Directoire ;
- la conformité des actes de gestion et de production des programmes immobiliers avec les lois, règlements et 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 ;

- la qualité et la production, en temps utile, d'informations financières et comptables rendant compte fidèlement de l'activité et des perspectives du Groupe.

Il constitue en outre un outil particulièrement utile, et compris en tant que tel, en matière de recherche de performances.

► Méthodologie du contrôle interne

Ce système a été conçu en tout premier lieu au moyen du recensement historique et exhaustif des risques survenus au sein du Groupe depuis sa création, cet historique étant par ailleurs complété régulièrement.

Cet historique a permis l'identification de zones de risques dits « récurrents » en face desquels ont été mises en place des procédures adéquates de nature à en assurer la prévention.

Outre les procédures faisant l'objet de notes écrites permettant de guider l'ensemble des collaborateurs dans l'exécution de leurs missions, dans le respect des règles externes et internes à la Société, des actions de contrôle ont été instituées, réalisées par le Directeur de la Qualité et de l'Innovation, le Directeur du Contrôle Interne, le Service Clients, la Direction Juridique, le Service Contrôle de Gestion ainsi que des auditeurs externes.

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

L

A

► Risques opérationnels

Le Conseil de Surveillance de la Société est appelé à autoriser diverses décisions, notamment celles relatives à :

- la création ou la fermeture de tout établissement quelconque, tant en France qu'à l'étranger ;
- la création de société ou les prises de participation sous toutes formes dès lors que l'engagement financier est supérieur à 1 million d'euros ;
- la prise à bail de tous immeubles ou fonds de commerce excédant un loyer hors taxes de 500 000 euros par an.

Le Conseil de Surveillance doit également autoriser toutes cautions, avals ou garanties délivrées par la Société et notamment celles délivrées dans le cadre des financements des programmes immobiliers tant en France qu'à l'étranger.

Par ailleurs, le Groupe a mis en place un processus d'autorisation des engagements, à l'occasion de tout nouveau programme immobilier de logements ou de bureaux. Ainsi, avant toute signature de promesse de vente ou d'acquisition de terrain, une visite systématique du site est organisée en présence d'un membre du Directoire de la Société et l'autorisation expresse et préalable du Directoire pour la France, ou du Président du Directoire de la Société ou du Directeur Général de la Société et du Directeur de Filiale concernée pour l'étranger, sont requises.

Il en va de même pour la signature des marchés de travaux de gros œuvre de construction pour chaque programme immobilier, l'accord d'un membre du Comité de direction de la Société ou de chaque Directeur de Filiale concernée étant requis.

► Risques juridiques

Dans le cadre de sa politique de gestion des risques, le Groupe a mis en place un processus de vigilance particulier en matière de gestion des risques juridiques.

La Direction Juridique, ainsi que les Directeurs Financiers ou Directeurs des Filiales étrangères, assistés de conseils spécialisés dans chaque domaine concerné, participent activement à ce processus.

Ce processus prévoit notamment un examen par un juriste spécialisé avant toute acquisition foncière, la centralisation au siège en France du *reporting* (compte rendu périodique hebdomadaire, mensuel, semestriel et annuel) et du suivi des procédures contentieuses, des engagements hors bilan donnés et reçus, ainsi que des manquements qui pourraient être relevés dans le cadre de l'activité du Groupe par les autorités compétentes.

Par ailleurs, une procédure de référé préventif est systématiquement engagée pour les programmes immobiliers en milieu urbain en France, de manière à éliminer les risques de demandes de dédommagement des avoisinants à raison de désordres préexistants aux travaux.

► Limitation des risques sur délégations de pouvoir

En complément des mesures décrites ci-dessus et de la souscription de polices d'assurance adéquates, le Groupe a mis en place, tant pour la France que pour les filiales étrangères, un système de délégations de pouvoirs, établies par la Direction des Ressources Humaines et validées par la Direction Générale, dans le but de limiter le risque que les responsabilités civile ou pénale des sociétés du Groupe et/ou de leurs dirigeants de droit ou de fait puissent être engagées.

La description du processus de délégation, remise à chaque collaborateur lors de son arrivée au sein de la Société, est disponible sur l'intranet du Groupe.

4.6.2 Politique en matière d'assurance

► Centralisation des risques assurés

La souscription des garanties, ainsi que le suivi de la sinistralité, font l'objet d'une centralisation sous la responsabilité de la Direction de la Qualité et de l'Innovation et de la Direction Juridique pour la France et des Directeurs de Filiales pour l'étranger.

Le Groupe fait appel à des courtiers qui ont une connaissance approfondie du marché des assurances de la construction/promotion et la compétence requise pour satisfaire aux besoins en la matière au regard des activités du Groupe.

La politique de couverture des risques du Groupe est adaptée aux principaux risques identifiés relatifs à son secteur d'activité ainsi qu'à chaque spécificité nationale.

► Prévention des risques

Le Groupe a porté ses efforts aux cours des quatre dernières années sur la limitation des augmentations des primes d'assurance, notamment en France.

Le Groupe s'est ainsi engagé dans un processus d'amélioration de la qualité afin, d'une part, de satisfaire pleinement ses clients et d'autre part, de réduire notablement sa sinistralité ayant un impact direct sur le coût de l'assurance.

Cette démarche, définie par la Direction de la Qualité et de l'Innovation conjointement, en France, avec la SMABTP, assureur de la Société, implique la fixation d'objectifs de qualité aux équipes opérationnelles, ainsi que le renforcement du Service Clients. La durée du « Services après-vente » a été portée à deux ans après la réception des travaux, avec un plafond de prise en charge directement par le Groupe. Le coût du « SAV » est intégré dans les budgets des programmes immobiliers.

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

L

A

4.6.3 Principaux contrats d'assurance

Le Groupe bénéficie de couverture d'assurances pour les risques de construction dont certaines obligatoires ainsi que de différentes assurances de responsabilité.

► Assurances imposées par les dispositions législatives et réglementaires

Dans le cadre de la réglementation liée à leur activité de promotion de logements et de bureaux, les sociétés du Groupe souscrivent les assurances obligatoires instituées par la loi du 4 janvier 1978 pour les opérations réalisées en France et celles instituées par la loi du 5 novembre 1999 pour les opérations réalisées en Espagne. *A contrario*, dans les autres pays où intervient le Groupe (Allemagne, Portugal, et Indonésie), aucune réglementation n'impose la souscription d'assurances particulières.

Assurance dommage-ouvrages

En France, l'assurance dommage-ouvrages est souscrite dès l'ouverture du chantier et a pour objet le préfinancement de la réparation des désordres apparus relevant des garanties décennales, de bon fonctionnement et des dommages immatériels consécutifs. Le bénéfice de cette couverture est transféré aux clients dès la réception, et se transmet pendant dix (10) années à leurs successeurs, en cas de vente du bien immobilier. Cette assurance porte sur les frais de réparations et les dommages, même résultant d'un vice de sol, qui compromettent la solidité des ouvrages constitutifs de l'opération de construction, qui affectent lesdits ouvrages dans l'un de leurs éléments constitutifs ou de l'un de leurs éléments d'équipement indissociables, de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos et de couvert au sens de l'article 1792-2 du Code civil.

L'assurance dommage-ouvrages couvre les frais de réparation, y compris les travaux de démolition, de déblaiement, dépose ou démontage éventuellement nécessaires, une fois une expertise amiable réalisée selon les règles et délais prescrits par la loi, en fonction de la nature des désordres et des garanties applicables pendant une durée de dix ans à compter de la date de réception des travaux des entreprises. Le plafond de la garantie dommage-ouvrages est le coût de construction définitif de l'opération.

En ce qui concerne l'Espagne, bien que l'obligation d'assurance de la responsabilité décennale établie par le Code civil espagnol n'existe que depuis 1999, la filiale du Groupe a néanmoins toujours souscrit des polices à ce titre. L'assurance dommage-ouvrages espagnole est une assurance de dommage relative à la solidité de la structure sans préfinancement avec application d'une franchise. La police est souscrite au démarrage des travaux et après émission du Rapport de l'organisme de contrôle.

Assurance CNR

Les sociétés du Groupe pour le compte desquelles sont réalisés des programmes immobiliers en France sont couvertes par l'assurance de responsabilité décennale des constructeurs

non-réalisateurs dite « CNR ». Cette assurance couvre le paiement des travaux de réparation de la construction à laquelle le Groupe a contribué en sa qualité de promoteur, lorsque sa responsabilité est engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du Code civil. Cette garantie s'exerce sans limitation de montant pour la garantie obligatoire.

Assurance décennale « maîtrise d'œuvre »

La Société qui assure en France les missions de maîtrise d'œuvre d'exécution, est couverte par une police décennale « BTP Ingénierie ». Cette assurance couvre le paiement des travaux de réparation de la construction à laquelle la Société a contribué en sa qualité de maître d'œuvre lorsque sa responsabilité est engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du Code civil.

► Assurances non obligatoires

Le Groupe bénéficie de garanties couvrant divers risques liés aux programmes immobiliers, dont la souscription varie selon les pays.

Il s'agit de garanties couvrant :

- la responsabilité civile des sociétés du Groupe en leur qualité de constructeur et/ou de promoteur ;
- les risques de destruction ou détérioration des biens en cours de construction ;
- le paiement des travaux rendus nécessaires par un vice imprévisible du sol ;
- les conséquences financières suite à l'annulation d'autorisations de construire ;
- les risques liés à la garantie de bon fonctionnement ainsi qu'à la garantie due au titre de l'isolation phonique.

Le Groupe dispose de la couverture responsabilité civile de diverses garanties dont l'étendue varie également en fonction des pays, telles que :

- l'assurance de responsabilité civile professionnelle ;
- l'assurance de responsabilité exploitation garantissant les dommages causés aux tiers du fait des locaux, des terrains ou des préposés ;
- l'assurance multirisque immeuble couvrant la responsabilité civile de propriétaires ou de locataires doublée d'une couverture des dommages concernant les sièges, établissements secondaires, bureaux de vente, appartements témoins, etc. ;
- l'assurance garantissant le remboursement aux acquéreurs des fonds versés avant l'achèvement ;
- l'assurance défense recours ;
- l'assurance du parc automobile ;
- l'assurance informatique ;
- l'assurance couvrant les activités de transactions immobilières.

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

L

A

4 Facteurs de risque

Gestion des risques

Compte tenu de ses activités spécifiques, la société ZAPF a souscrit des assurances garantissant les risques suivants :

- les dommages matériels assurant les bâtiments d'exploitation, l'équipement et le stock ;
- les conséquences des arrêts et pertes d'exploitation couvrant les frais supplémentaires suite à des incendies ;
- la responsabilité de la Société au regard des vices des produits et de sa responsabilité environnementale ;
- les bris de glaces ;
- les accidents du personnel ;
- le non-recouvrement des créances de tiers.

Enfin, les risques du fait de la responsabilité civile des dirigeants de droit ou de fait, des préposés et des Comités d'entreprise du Groupe sont couverts par une police « Responsabilité civile des dirigeants et mandataires sociaux » souscrite auprès d'AXA Corporate Solutions. Cette police a pour objet la prise en charge des conséquences pécuniaires de la mise en cause de la responsabilité civile que les assurés peuvent encourir individuellement ou solidairement du fait de tout manquement aux obligations légales, réglementaires et statutaires et de toute faute de gestion commise par imprudence, négligence, omission ou par erreur. Cette police n'a pas fait, à ce jour, l'objet de déclaration de sinistre. Le montant annuel des garanties s'élève à 8 000 000 euros.

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

L

A



5.1 Histoire et évolution de la Société

5.1.1 Dénomination sociale

La Société a pour dénomination sociale « Les Nouveaux Constructeurs SA ».

5.1.2 Registre du commerce et des sociétés

La Société est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 722 032 778.

5.1.3 Date de constitution et durée

La Société a été constituée le 20 avril 1972 sous la forme de société anonyme et immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris le 8 juin 1972.

La Société a une durée de quatre-vingt-dix-neuf ans à compter de la date de son immatriculation, sauf dissolution anticipée ou prorogation, soit jusqu'au 8 juin 2071.

5.1.4 Siège social, forme juridique et législation applicable

Le siège social est situé Tour Montparnasse – BP 18 – 33, avenue du Maine, 75015 Paris.

La Société est une société anonyme de droit français à Directoire et Conseil de Surveillance, soumise notamment aux dispositions du livre II du Code de commerce.

5.1.5 Historique de la Société

Créé en 1972 par Monsieur Olivier Mitterrand, Les Nouveaux Constructeurs est un promoteur immobilier français qui construit, en vue de leur vente, des logements collectifs et des ensembles de maisons individuelles.

En 1989, le Groupe devient européen en développant ses activités en Espagne, à Barcelone puis Madrid.

Confronté à la crise immobilière du début des années 1990, laquelle s'est traduite par une forte baisse des valeurs foncières et immobilières, le Groupe, considéré comme un acteur industriel important de l'immobilier, bénéficie en juillet 1994 d'un réaménagement de son endettement bancaire, et de la confiance de ses principaux partenaires financiers.

Fort de cette expérience et après la mise en place de mesures de redéploiement de ses moyens et de réduction de ses coûts d'exploitation, le Groupe concentre ses activités françaises sur les grandes agglomérations de l'axe « Paris, Lyon, Marseille-Méditerranée » et intensifie son développement européen.

Présent en Espagne depuis 1989, le Groupe y développe des activités de promotion, de construction et de vente de logements dans les agglomérations de Barcelone et Madrid.

En 1999, le Groupe crée une filiale à Berlin, Premier Deutschland, puis rachète en 2003 la société Concept Bau située à Munich, intervenant désormais dans deux grandes agglomérations allemandes.

En 2000, le Groupe établit une filiale en Indonésie et conclut des partenariats dans le grand Jakarta.

En 2002, le Groupe s'implante à Lisbonne.

Les Nouveaux Constructeurs, animé d'une volonté de développement raisonné, concentré sur le marché européen :

- renforce ses activités de construction-vente de logements dans les principales villes françaises de l'axe « Paris – Lyon – Méditerranée » et dans les principales villes européennes, où le Groupe est déjà présent ;

- souhaite s'implanter progressivement dans d'autres grandes agglomérations européennes, dont celles de nouveaux pays ayant récemment rejoint l'Union européenne ;

au moyen d'acquisitions de terrains ou de rachat de structures existantes.

Fin 2006, le Groupe a décidé d'étendre ses activités de promotion immobilière résidentielle en Pologne et a créé une filiale à Varsovie à cet effet.

En 2007, la Société poursuit ses objectifs de croissance par l'acquisition de la société CFH, promoteur immobilier implanté en Île-de-France.

La Société développe en outre une activité en immobilier d'entreprise.

Le Groupe est confronté depuis mi-2008 à une crise immobilière importante et sa stratégie de développement fait l'objet d'une adaptation au contexte de ces marchés. À cet égard, l'arrêt de l'activité au Portugal a été décidé ainsi que la suspension de l'activité de la filiale polonaise.

En 2009, la Société a poursuivi le recentrage de ses activités vers la France en s'implantant notamment dans une 5^e région française avec l'acquisition de la société Dominium basée à Montpellier.

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

L

A

5.2 Investissements

5.2.1 Principaux investissements au cours des trois derniers exercices

De façon générale, l'ensemble des investissements ont été principalement financés par les fonds propres du Groupe et des prêts bancaires. Les investissements les plus significatifs du Groupe ont consisté en des acquisitions de terrains et la construction de logements, voire plus marginalement de bureaux, qu'il commercialise auprès de ses clients.

Les autres investissements significatifs du Groupe ont été les suivants :

► 5.2.1.1 Solim

Dans le cadre de sa démarche de croissance externe, le Groupe a acquis *via* une structure *ad hoc* le 26 février 2007 un promoteur lyonnais Solim.

Cette acquisition a contribué au chiffre d'affaires 2009 à hauteur de 18,4 millions d'euros (14,9 millions d'euros en 2008).

Ces programmes immobiliers situés en majorité dans la grande région lyonnaise, sont essentiellement des immeubles collectifs de gamme moyenne, en cohérence avec le positionnement de la Société.

► 5.2.1.2 Kesting

Dans le cadre du développement de son pôle garages, la filiale alors à 50 % ZAPF a acquis à la fin du mois de mars 2007, 94,5 % de la société Kesting.

Kesting réalise un volume annuel moyen d'environ 2 000 garages, qui représente 6,1 millions d'euros de chiffre d'affaires en 2009 (7,7 millions d'euros en 2008), et permet à ZAPF une extension de sa couverture géographique dans le Nord et l'Ouest de l'Allemagne.

► 5.2.1.3 Premier Qualitas Indonesia

LNC a conclu le 25 septembre 2007 un accord d'association avec le fonds d'investissements Quvat Capital Partners Ltd, basé à Singapour, afin de développer ses nouveaux programmes immobiliers réalisés à Jakarta.

Quvat Capital Partners Ltd. est un fonds d'investissement qui collecte des capitaux nord américains et singapouriens.

Le capital de Premier Qualitas est réparti à hauteur de 51 % pour Premier LNC Singapore et 49 % pour Quvat Capital Partners Ltd.

Les nouveaux programmes immobiliers seront désormais développés à travers cette société commune.

Premier Qualitas maintient son positionnement de programmes de maisons individuelles destinées à la résidence principale de moyen et haut de gamme dans l'agglomération de Jakarta, programmes qui sont, la plupart du temps, réalisés en association avec leur propriétaire foncier.

Cette décision d'association est en ligne avec la stratégie du Groupe visant à se développer en Indonésie sans pénaliser son activité en Europe, qui reste sa priorité.

► 5.2.1.4 CFH

Le 18 octobre 2007, la société Les Nouveaux Constructeurs a acquis la société Dôme Industries, société mère du groupe CFH. Cette acquisition illustre la stratégie présentée par LNC au moment de son introduction en bourse en novembre 2006 et qui vise, notamment, à renforcer son activité en France.

Créée en 1977, la société CFH emploie environ 30 collaborateurs. Cette acquisition, qui est consolidée dans les comptes LNC à compter du 1^{er} octobre 2007, a contribué au chiffre d'affaires 2009 de LNC à hauteur de 48 millions d'euros (53 millions d'euros en 2008) avec un niveau de marge opérationnelle courante comparable à celui de LNC.

La société CFH a développé une expertise reconnue en produits immobiliers de qualité, en particulier dans la maison haut de gamme en village, mais également en appartements, et sa marque jouit d'une excellente notoriété. Ainsi, ses programmes se caractérisent par une sélection rigoureuse des sites ainsi que par la qualité de la conception architecturale et de la réalisation de ses produits.

La société CFH est exclusivement présente en Île-de-France, où la demande de maisons individuelles est soutenue par le développement de nouvelles zones d'emploi, et par l'amélioration régulière des transports et des infrastructures. LNC accroît sa présence en seconde couronne, où la société CFH est présente de longue date. C'est notamment le cas de l'Est parisien, qui reste l'une des zones les plus actives de la région parisienne en terme d'offre immobilière et dont l'attractivité ne cesse de croître.

► 5.2.1.5 Dominium

Le 25 novembre 2009, la société Les Nouveaux Constructeurs a procédé à l'acquisition de l'ensemble des titres composant le capital de la société Dominium, société de promotion immobilière créée en 1991 exclusivement présente en Languedoc Roussillon.

La Société a développé une expertise et une activité réussie dans les programmes immobiliers de qualité, avec en particulier une capacité d'innovation dans le domaine du développement durable.

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

L

A

Cette société qui emploie une dizaine de collaborateurs a livré 41 logements au cours de l'exercice clos en avril 2009 et sera consolidée dans les comptes de la société Les Nouveaux Constructeurs au 31 décembre 2009.

Cette acquisition représente pour la société Les Nouveaux Constructeurs un portefeuille foncier d'environ 140 logements.

5.2.2 Principaux investissements en cours

Le lecteur est invité à se reporter au point 6 du Rapport de gestion au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2009 figurant en annexe au présent Document de référence.

► 5.2.2.1 Portefeuille foncier

Au 31 décembre 2009, le portefeuille foncier maîtrisé est de 858 millions d'euros HT.

L'évolution du portefeuille foncier au 31 décembre 2009 par rapport au 31 décembre 2008 est précisée au paragraphe 9.1.2.1 ci-après.

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

L

A



6 Aperçu des activités

6.1 Présentation générale de l'activité et de la stratégie du Groupe

6.1.1 Description générale de l'activité du Groupe

Le Groupe est un acteur français important de la promotion de logements neufs de gamme moyenne. Fort de ses 38 ans d'expérience le Groupe se distingue par son développement européen.

Depuis 1972, le Groupe a livré environ 60 000 appartements et maisons individuelles dans environ 200 communes en France et à l'étranger. Sa présence dans les cinq principales agglomérations françaises et ses programmes de qualité ont permis à LNC de devenir l'un des noms reconnus de la profession. En 2007, la Société a lancé son 1 000^e programme immobilier.

Basé sur une solide présence en France, LNC met en œuvre une stratégie originale de présence européenne, intervenant essentiellement en Espagne et en Allemagne.

La clientèle de LNC est diversifiée, composée d'une majorité d'acquéreurs-utilisateurs, d'acquéreurs-investisseurs et investisseurs institutionnels

Par ailleurs, si le Groupe est essentiellement un promoteur de logements neufs, il exerce également une activité en immobilier d'entreprise.

6.1.2 Stratégie du Groupe

Fort de son expérience, de ses implantations européennes et d'une équipe dirigeante stable et compétente, le Groupe souhaite maintenir sa présence dans un petit nombre de grandes villes de l'Union européenne tout en privilégiant son marché naturel en France.

La présence européenne du Groupe repose sur les principes suivants :

- se concentrer en Europe sur les marchés où il est déjà présent : en France, en Espagne et en Allemagne, au total trois pays dans lesquels le Groupe a réalisé la quasi-totalité de son chiffre d'affaires en 2009 ;
- poursuivre le renforcement de sa base française, qui repose sur un marché où les fondamentaux sont solides et la demande de logements importante, après l'ajout au 4^e trimestre 2009 d'une implantation à Montpellier ;
- s'efforcer d'atténuer l'impact des cycles immobiliers pour l'activité du Groupe, en étant présent dans des marchés et des villes différents ;
- éviter une dépendance significative au marché des villes secondaires françaises, dont la taille est moindre et pour lesquelles le Groupe estime que la concurrence renforcée des promoteurs nationaux peut affaiblir les marges.

6.2 Présentation générale des marchés immobiliers

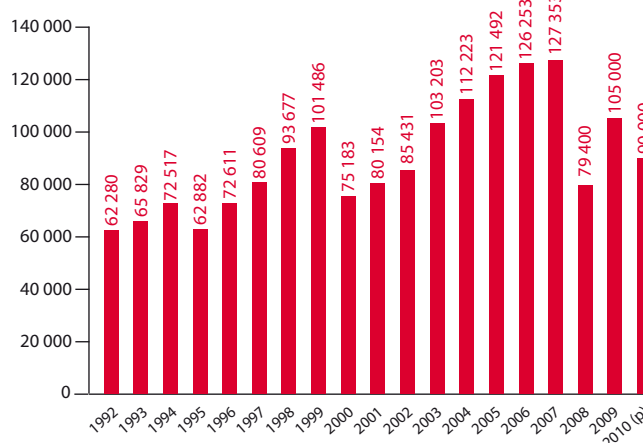
6.2.1 Présentation générale du marché immobilier en France

L'activité logement du Groupe en France bénéficie d'un marché structurellement demandeur, le nombre de logements à construire pour satisfaire la demande étant estimé selon l'INSEE à 400 000 logements par an.

Après une période d'expansion inhabituellement longue, amorcée en 1998, le marché de l'accession à la propriété a connu un ralentissement progressif, à partir du 2^e semestre 2005, puis une nette dégradation, en 2008, due à la diminution de la solvabilité des acquéreurs, au resserrement des conditions d'octroi des crédits et au moindre intérêt des investisseurs, pour le logement neuf.

À ce mouvement endogène, s'est ajouté, au second semestre 2008, l'effet psychologique négatif, de la crise financière, qui a conduit à un attentisme généralisé et un gel des ventes.

► Ventes nettes de logements neufs en France



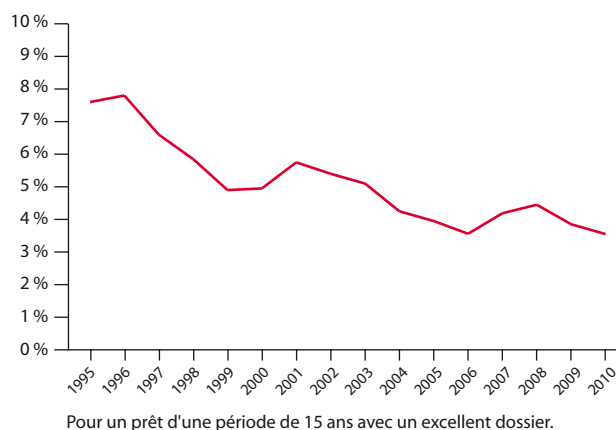
(2010) : Source Les Échos – 08.02.2010.

Dès le début de l'année 2009, la tendance s'est inversée et un rebond brutal de l'activité a marqué l'année au cours de laquelle 105 000 logements neufs furent vendus en France, soit 30 % de plus que les prévisions de la FPC du début d'année qui n'anticipaient que 75/80 000 ventes.

Cette embellie du marché résulte des facteurs suivants :

- rattrapage de la faible activité du marché les 6 derniers mois de l'année 2008 ;
- récession économique moins intense que prévue ;
- légère progression du pouvoir d'achat des ménages ;
- attractivité du dispositif de défiscalisation « Scellier », simple et efficace, favorisant l'investissement locatif mais recentré sur les grandes agglomérations afin d'éviter les excès du « de Robien » ;
- poursuite de la baisse des taux d'intérêt qui sont revenus, s'agissant des taux long à 10 ans, à leur niveau historiquement bas de 2005 ;
- mise en place du pass-foncier permettant de résolvabiliser la clientèle ;
- ajustement des prix de vente des nouveaux programmes mis sur le marché par les promoteurs.

► Taux à long terme



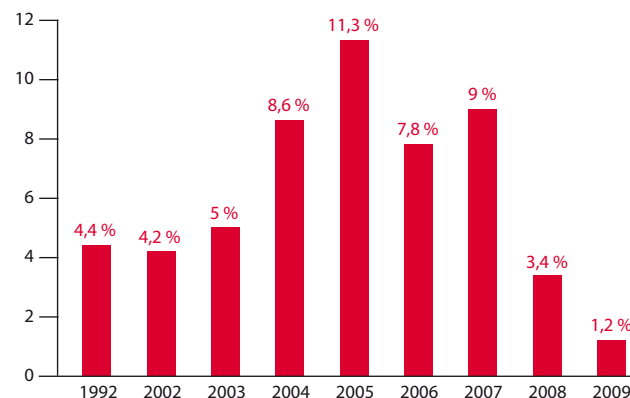
Pour un prêt d'une période de 15 ans avec un excellent dossier.

Source : Meilleurstaux.com.

Il est à noter que, sur les 105 000 ventes réalisées en 2009, seuls 35 000 logements ont été vendus à des acquéreurs-utilisateurs, soit le chiffre le plus faible depuis 15 ans (source : FPC 4 février 2010).

S'agissant des prix de vente, en 2009, la croissance des prix s'est limitée à 1,2 % (chiffres du 3e trimestre : Les Échos 25 novembre 2009).

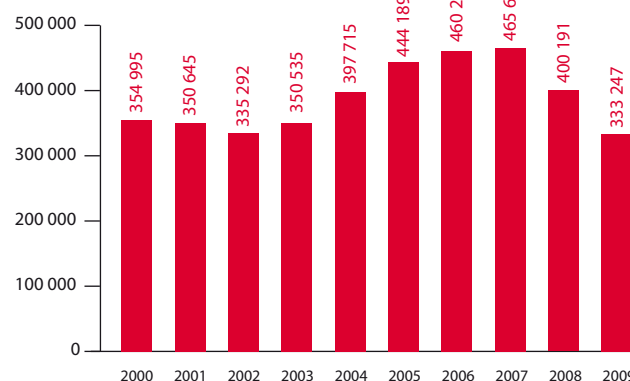
► Variation annuelle des prix des logements collectifs neufs depuis 2001



Source Ministère de l'Équipement.

La dégradation de l'activité, en 2008, a conduit les promoteurs, par mesure de prudence, à ralentir fortement leurs achats fonciers, conduisant, ainsi, à une baisse sensible des logements mis en chantier, en 2009, loin de l'objectif gouvernemental de 500 000 logements (cf. graphique ci-dessous).

► Mise en chantier de logements en France depuis 2000



Source : FPC.

La diminution de la production de nouveaux logements, en 2009, s'ajoutant au fort rebond des ventes, durant l'année, s'est traduite par une diminution sensible de l'offre et un raccourcissement spectaculaire des délais d'écoulement de l'offre.

On trouvera, ci-dessous, l'évolution nationale des ventes nettes trimestrielles et de l'offre disponible ainsi que les délais d'écoulement de cette offre, depuis 2003 :

Année/trimestre	02.3	02.4	03.1	03.2	03.3	03.4	04.1	04.2	04.3	04.4
ventes nettes trimestrielles	19 496	23 190	25 484	25 555	25 822	26 200	28 690	29 545	26 553	27 435
offre disponible	48 625	48 109	43 254	41 557	37 690	37 510	35 672	35 071	38 097	39 919
délais d'écoulement de l'offre disponible	7,5	6	5	5	4	4	4	4	4	4

Délai d'écoulement de l'offre disponible (en mois) : $\frac{\text{Offre disponible}}{\text{Ventes nettes}/3}$

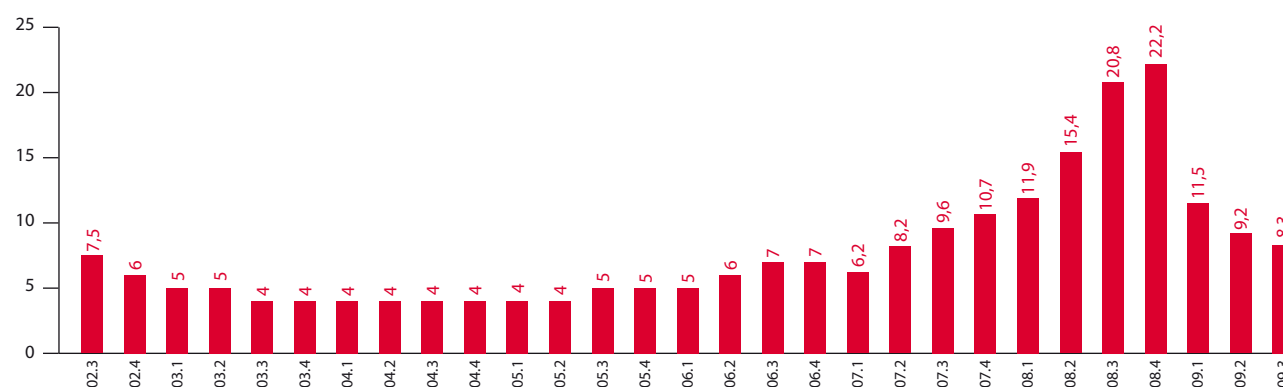
Année/trimestre	05.1	05.2	05.3	05.4	06.1	06.2	06.3	06.4	07.1	07.2
ventes nettes trimestrielles	30 101	31 814	28 746	30 831	32 481	29 281	31 569	32 646	39 749	32 536
offre disponible	42 000	44 383	47 600	52 886	56 160	61 064	70 068	78 870	82 704	88 755
délais d'écoulement de l'offre disponible	4	4	5	5	5	6	7	7	6,2	8,2

Délai d'écoulement de l'offre disponible (en mois) : $\frac{\text{Offre disponible}}{\text{Ventes nettes}/3}$

Année/trimestre	07.3	07.4	08.1	08.2	08.3	08.4	09.1	09.2	09.3
ventes nettes trimestrielles	29 518	28 602	26 604	21 480	16 307	14 969	25 314	27 839	26 917
offre disponible	94 481	102 533	110 960	110 469	113 464	110 914	97 252	85 181	74 816
délais d'écoulement de l'offre disponible	9,6	10,7	11,9	15,4	20,8	22,2	11,5	9,2	8,3

Délai d'écoulement de l'offre disponible (en mois) : $\frac{\text{Offre disponible}}{\text{Ventes nettes}/3}$

► Délais d'écoulement de l'offre disponible (en mois)



Source : FPC.

Ainsi, le niveau de l'offre disponible sur le marché qui avait sensiblement augmenté en 2008, en passant de 94 631 au 3^e trimestre 2007 à 110 900 à fin 2008 (source : FPC janvier 2009), en raison de la baisse des rythmes de commercialisation s'est considérablement réduit tout au long de l'année 2009 pour

atteindre moins de 75 000 logements à la fin du 3^e trimestre (cf. ci-dessus).

Les délais d'écoulement étaient de 8,3 mois au 3^e trimestre 2009, dernière statistique connue, contre 22,2 mois au cours du dernier trimestre 2008.

Les fondamentaux des marchés du logement, en France, demeurent sains et la demande de logements reste élevée, soutenue notamment par les éléments suivants :

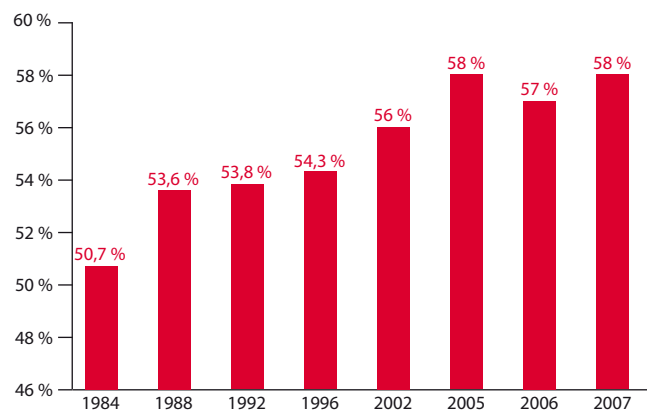
- un besoin structurel de logements provenant notamment de facteurs démographiques de flux migratoires favorables.

Les facteurs explicatifs incluent l'augmentation du nombre de divorces, le développement des familles monoparentales, le dynamisme de la démographie en France, l'allongement de la durée de vie et un solde migratoire positif ;

- selon l'INSEE, cette croissance du nombre de foyers devrait se poursuivre au cours des 25 années à venir en même temps que la diminution de la taille des ménages (2,3 personnes par ménage environ en 2005) ;
- une augmentation continue du taux d'accession à la propriété chez les Français :

La demande structurelle est favorisée par le souhait de la plupart des Français d'être propriétaires de leur résidence principale, ce qui se traduit par un accroissement régulier et durable du taux d'accession à la propriété en la matière, l'objectif du gouvernement étant d'atteindre un taux de 70 % de propriétaires occupants.

► Évolution du taux de propriétaires en France depuis 1984



Source INSEE.

- un cadre fiscal français incitatif, qui favorise l'investissement locatif, transformant l'investissement dans le logement neuf en produit d'épargne :

Différents dispositifs fiscaux se sont relayés avec succès au cours de ces dernières années : le dispositif PERISSOL jusqu'en septembre 1999, le dispositif BESSON jusqu'en avril 2003, et le dispositif ROBIEN « ancien » jusqu'en septembre 2006. Le dispositif BORLOO est entré en vigueur le 1^{er} septembre 2006. Leur popularité a permis le développement de l'investissement locatif. Un nouveau dispositif a vu le jour à compter du 1^{er} janvier 2009 : le Scellier. Voir paragraphe 6.6.5.4 « Dispositifs spécifiques d'incitations fiscales en France » pour une description détaillée des dispositifs fiscaux favorisant l'investissement locatif en France.

LNC est actuellement présent en France autour de cinq agglomérations et bassins d'emplois majeurs : **Paris, Lyon, Marseille, Cannes – Nice et Montpellier.**

Par ailleurs, la présence de LNC sur les grands bassins d'emplois lui permet de toucher une clientèle plus importante d'acheteurs de logements neufs accédants par rapport aux acheteurs investisseurs et de limiter de fait sa dépendance aux dispositifs incitatifs fiscaux.

6.2.2 Présentation générale du marché immobilier en Espagne

Sur le plan macro-économique, la récession de l'économie espagnole, amplifiée par la crise financière du second semestre 2008, s'est confirmée, en 2009, avec un taux de croissance négatif du PIB, de - 3,6 %, sur l'ensemble de l'année, comparativement à un taux positif de + 0,9 %, en 2008.

Cependant, après avoir atteint le point culminant de - 1,6 % au premier trimestre 2009, on a pu constater une décélération progressive de la baisse du PIB, à partir du deuxième trimestre de l'année jusqu'à enregistrer un taux ramené à - 0,1 % au quatrième trimestre 2009.

On peut y lire les premiers effets du plan de rigueur, mis en place par le gouvernement espagnol, hausse du taux de TVA, suppression de la baisse de l'impôt sur le revenu, plan d'austérité dans la fonction publique, amorce d'une réforme du marché du travail et report programmé de l'âge de la retraite, de 65 à 67 ans, avec, en perspective, l'indispensable comblement des déficits publics.

Parallèlement, le marché de l'emploi a continué à se dégrader, le taux de chômage atteignant 19 %, en fin d'année 2009.

Un des défis de l'économie espagnole, après avoir rattrapé son retard, par rapport à ses homologues européens, durant la décade 1995-2005, notamment grâce à une utilisation judicieuse des fonds européens, consiste, désormais, à faire évoluer son modèle de développement basé, jusque-là, sur le tourisme et la construction, vers des activités à plus forte valeur ajoutée, et moins consommatrices de main-d'œuvre à bas coût.

À cet égard, on peut noter, crise de la construction oblige, qu'à fin 2009 ce secteur n'occupe plus que 9,7 % de la population active, contre 13,5 %, à fin 2007.

Dans cet environnement économique hostile, le marché immobilier espagnol, après une année 2008, de très forte contraction, a donné des signes progressifs de réveil, tout au long de l'année 2009, cette réactivation s'appuyant notamment, sur les facteurs suivants :

- la baisse des prix de vente, de l'ordre de 20 % cumulés depuis le début de la crise, ramenant ceux-ci au niveau des prix pratiqués en 2005 ;
- le niveau historiquement bas des taux d'intérêt ;
- une plus grande souplesse des banques, dans l'octroi des crédits immobiliers, en comparaison avec le blocage total du crédit acquéreur, au second semestre 2008.



L'ensemble de ces phénomènes a contribué à resolvabiliser, progressivement la clientèle, agissant comme déclencheur de ventes, pour les clients vivant une situation professionnelle stable.

Le volume des transactions, en 2009, a continué à diminuer (- 24,9% par rapport à 2008), mais dans une moindre mesure qu'en 2008 (- 32 % par rapport à 2007) et s'est établi à 415 000 ventes, pour l'année, réparties de la manière suivante :

- logements anciens : 195 000
- logements neufs : 220 000

se rapprochant ainsi d'une demande structurelle annuelle, en Espagne, estimée à 350 000 ventes/an, loin des 907 000 enregistrées en 2006.

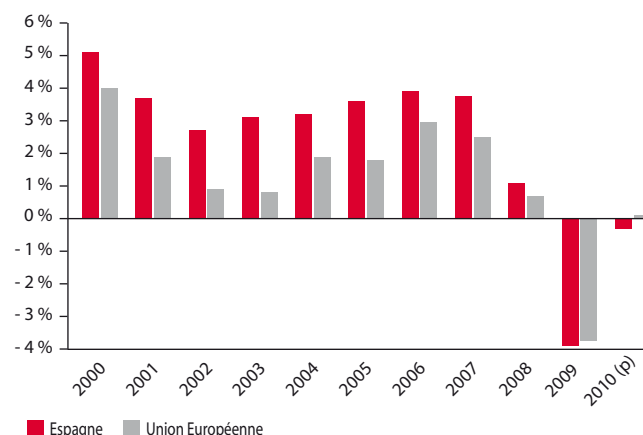
Ce volume de transactions est donc loin d'être négligeable, en référence aux comparables européens, témoin de l'existence d'une demande locale pérenne, dans un marché où la part du logement locatif reste faible.

Par ailleurs, l'offre en 2009 a continué à s'adapter à la demande, le nombre de demandes de permis de construire s'étant très fortement contracté, à hauteur de 155 000 logements, évitant ainsi de venir gonfler le stock de logements terminés et invendus, estimé à 800 000 logements, par Asprima (Fédération des promoteurs constructeurs espagnols), dont la moitié dans le segment de la résidence secondaire.

L'activité immobilière en Espagne en 2010 sera donc encore fortement commandée par la résorption du stock existant, mais on note, par ailleurs, l'émergence de plus en plus marquée du marché du logement en accession sociale, à prix maîtrisés, impulsé par les communautés autonomes et de nombreuses communes, nouveau marché de référence, soutenu par les banques, car garantissant des prix de vente modérés.

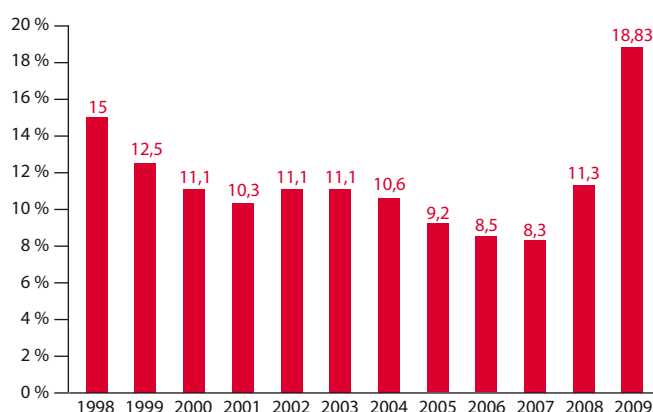
Les Nouveaux Constructeurs s'est inscrit dans cette nouvelle dynamique, en renouvelant son offre en 2009, dans ce segment de marché avec succès, notamment avec la création d'une nouvelle structure.

► Croissance du PIB en Espagne



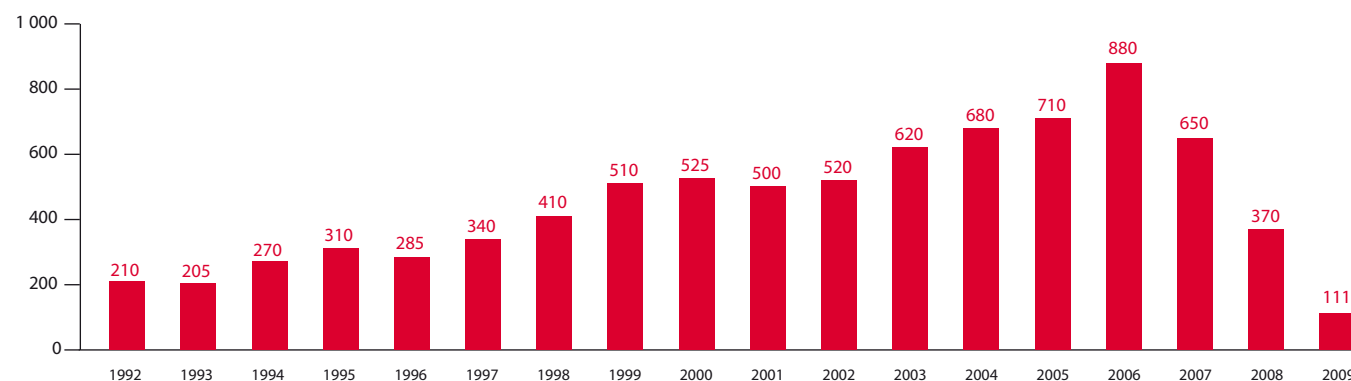
Source : Eurostat/INE (17.02.2010).

► Marché de l'emploi en Espagne (taux de chômage en %)



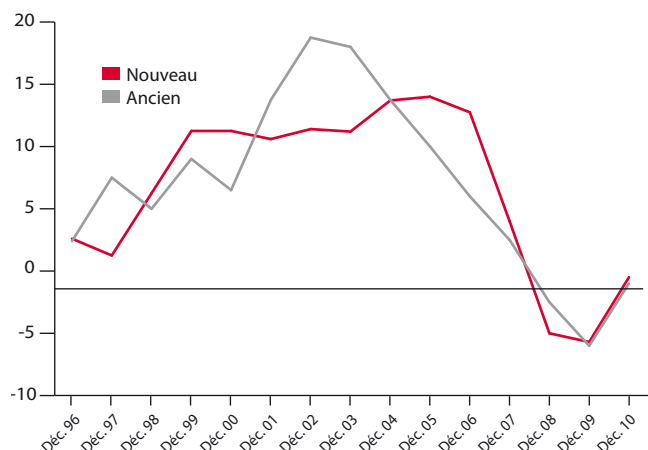
Source : Eurostat/INE (février 2010).

► Mises en chantier de logements en Espagne



Source : Ministère du Développement (2008).

► Prix du logement en Espagne



Source : Ministère du Logement (2008).

Selon le Groupe, plusieurs facteurs fondamentaux sont de nature à contribuer au redémarrage de l'activité immobilière espagnole, à moyen terme :

- la culture de l'achat immobilier des citoyens espagnols avec un taux de propriété le plus fort d'Europe, de l'ordre de 85 % ;
- la quasi-absence de marché locatif ;
- une demande structurelle, de l'ordre de 350 000 logements par an, alimentée, entre autre, par une évolution démographique favorable ;
- les remarquables avancées réalisées par l'Espagne en terme d'équipements, au cours des 15 dernières années, ayant permis au pays de se doter d'infrastructures de nature à accompagner un rebond rapide.

Les opérations du Groupe en Espagne se concentrent dans les deux zones métropolitaines à plus forte densité de population, Madrid et Barcelone, qui constituent les deux premiers bassins d'emplois espagnols.

► Madrid et son agglomération

Population de la province *	PIB par habitant (en milliers d'euros) **	Taux de chômage ***
6 386 millions	28.9	14,68 %

Sources :

(*) INE (01.01.2009).

(**) Données eurostat 2007 (estimation) pour la commune de Madrid.

(***) Données INE (4e trimestre 2009) pour la commune de Madrid.

La région de Madrid, la plus riche d'Espagne, bénéficie d'une politique très volontariste de développement de ses infrastructures : le doublement récent de la capacité de l'aéroport

de Madrid-Barajas, devenu le quatrième aéroport européen, et qui peut désormais accueillir 70 millions de passagers par an ; sept universités publiques, huit universités privées et un grand nombre d'écoles de commerce.

Par ailleurs, Madrid possède l'un des réseaux de métro les plus étendus d'Europe, avec 227 kilomètres de ligne et 190 stations.

L'activité du Groupe est concentrée sur les première et seconde couronnes de la zone métropolitaine.

Il est à noter, par ailleurs, que Madrid bénéficie d'un espace disponible propice à son expansion géographique et immobilière ; en effet, ni mer, ni montagne ne créent de barrière physique à la progression de la ville.

► Barcelone et la Catalogne

Population de la province *	PIB par habitant (en milliers d'euros) **	Taux de chômage ***
7 475 millions	24.45	17.01 %

Sources :

(*) INE (01.01.2009).

(**) Données eurostat 2007 (estimation) pour la Catalogne.

(***) Données INE (4e trimestre 2009) pour la Catalogne.

La Catalogne demeure l'une des régions les plus dynamiques d'Europe, elle bénéficie de grands travaux d'infrastructure (ouverture de la ligne TGV vers Madrid et extension de l'aéroport avec l'ouverture, en 2009, d'un second terminal, permettant d'accueillir 100 000 passagers supplémentaires par jour).

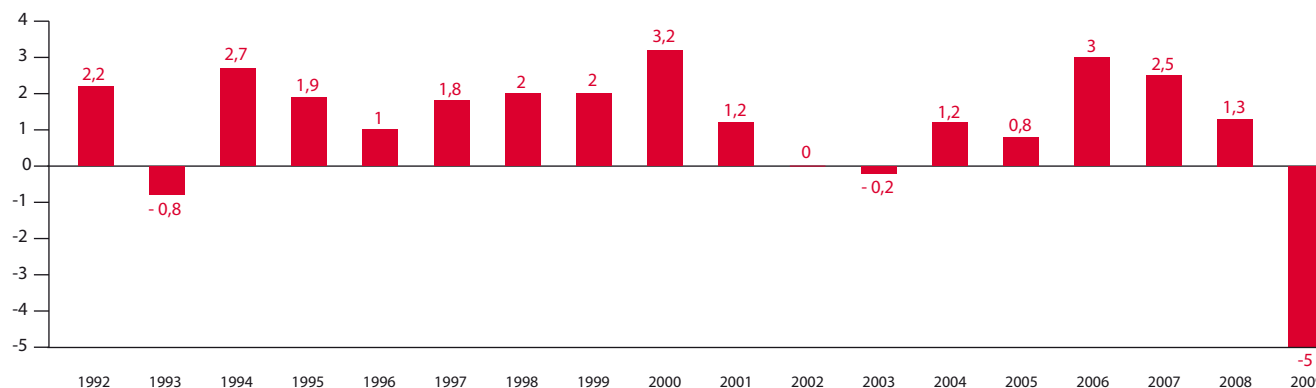
6.2.3 Présentation générale du marché immobilier en Allemagne

L'environnement macro-économique allemand s'est dégradé en 2009, mais les segments du marché immobilier dans lesquels Concept Bau-Premier est actif ont bien résisté au contexte de crise. En effet, si globalement le marché allemand reste un marché difficile et ne bénéficie pas d'aides gouvernementales spécifiques, il offre des opportunités dans des segments spécifiques et les besoins structurels restent stables à long terme.

Subissant les effets de la crise des marchés financiers, l'économie allemande a connu une année 2009 morose avec un PIB fortement négatif et une croissance du chômage. Les experts économiques attendent les effets des mesures de relance prises par le nouveau gouvernement allemand. Pour mémoire, à fin 2008, la prévision de croissance était de - 2,25 %, pour s'établir à - 5 % ! En 2008, le chômage était tombé à 7,2 %, son niveau le plus bas depuis 1992, il est remonté à 8,6 % en janvier 2010.

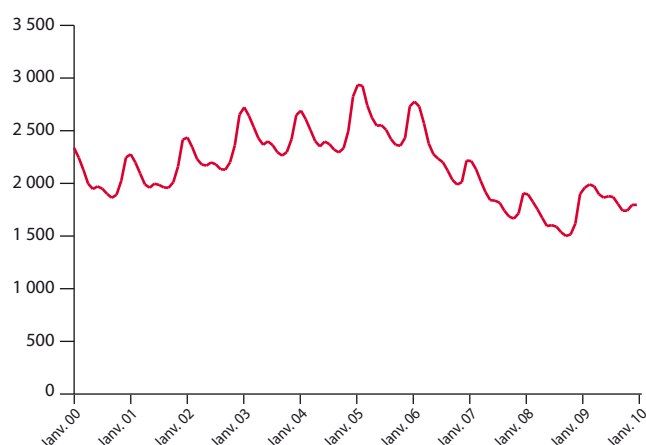


► Variation du PIB (en %)



Source : Statistisches Bundesamt, Deutschland.

► Évolution du nombre de chômeurs (en milliers)



Source : Statistisches Bundesamt, Deutschland.

► Un impact négatif limité sur les perspectives de l'immobilier en Allemagne

La situation bancaire s'est aussi significativement apaisée, malgré des difficultés continues pour certaines banques actives dans le secteur immobilier. Ainsi, nous avons constaté que les banques sont de nouveau prêtes et capables de financer des projets immobiliers. Concept Bau-Premier, après une phase d'assainissement, a pu établir des relations de qualité avec son panel de banques et conclure sans problème le financement des opérations nouvelles et la clôture des programmes en fin de cycle.

► Un marché qui conserve un potentiel de développement à long terme

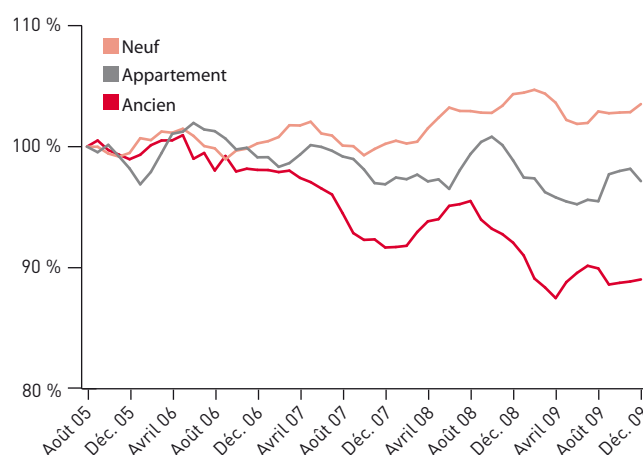
Même si le marché immobilier allemand ne bénéficie pas des mesures de soutien et d'incitations fiscales que l'on trouve en France, les perspectives structurelles restent positives. Ainsi, les

prévisions de besoins en logements à l'horizon 2020 indiquent une tendance positive due, en particulier, à la réduction de la taille des ménages (de 2,15 à 2,04 personnes dans les Länder de l'ouest entre 2007 et 2020 – Source : BBR), à l'augmentation des surfaces moyennes des logements et à une faible croissance démographique, toutefois compensée par l'immigration. Le BBR estime à 230 000 logements neufs le besoin annuel entre 2007 et 2020.

Enfin, le marché immobilier résidentiel allemand n'a pas connu d'inflation des prix au cours des 10 dernières années, mais il n'a pas non plus connu de chute significative durant les périodes de crise.

Globalement, le contexte d'évolution des prix est baissier (- 11 % entre août 2005 et décembre 2009), mais avec une légère augmentation pour les appartements neufs (+ 3,6 % sur la même période).

► Évolution des prix de l'immobilier (Index 100 en 2005)

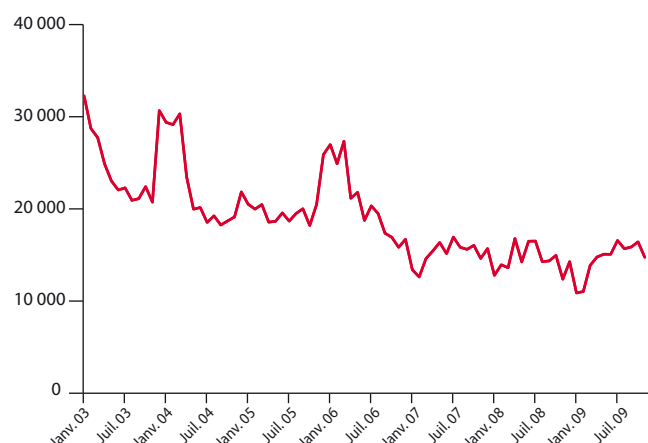


Source : Hypoport.

► Le marché immobilier allemand a bien résisté à la crise en 2009

Dans la crise récente, on constate une quasi-stabilité des permis de construire délivrés en Allemagne sur la période de janvier à novembre 2009 par rapport à la même période en 2008 (environ 160 000 permis).

► Évolution du nombre de permis délivrés (logements)



Source : Hypoport.

► Les segments de marché couverts par Concept Bau-Premier restent porteurs et continuent à se développer positivement

Munich et Berlin, les principaux marchés de LNC en Allemagne ont bien résisté à la crise et ont connu une croissance en 2009. Malgré une situation macro-économique contrastée, l'environnement économique de nos activités s'est amélioré en 2009, après une année 2008 difficile.

► Le maintien, voire renforcement, des fortes disparités régionales

La situation de l'immobilier en Allemagne présente de fortes disparités régionales, les principaux centres économiques de l'ouest et la ville de Berlin présentant le plus fort potentiel de développement.

Alors que le pays a connu une baisse du nombre de logements achevés de plus de 52 %, seuls certains marchés ont réussi à maintenir leur activité.

Concernant le potentiel de développement de l'immobilier neuf, on constate la même disparité régionale, avec des zones en croissance significative (dont les villes couvertes par Concept Bau-Premier) et des zones fortement sinistrées, en particulier dans les anciens Länder de l'Est.

Il faut aussi tenir compte de l'évolution des caractéristiques de la demande dans les différents marchés. Ainsi, après une phase d'émigration hors des villes, le BBR constate une inversion structurelle de la tendance avec des flux migratoires positifs

vers les villes (population âgée, demande de services,...). Cette situation est nuancée par les caractéristiques des marchés locaux. En outre, le marché allemand connaît une évolution dynamique du secteur de la rénovation.

Enfin, on constate un taux de propriétaires faible en Allemagne à 43 %, comparé à des taux de 56 % en France et de 85 % en Espagne. Les analystes considèrent que ce taux devrait s'améliorer dans le futur, mais des changements significatifs à court terme semblent peu probables. Les facteurs qui semblent causer cette situation sont d'ordre économique, mais aussi culturels. Les principaux points retenus pour illustrer cette situation sont les suivants :

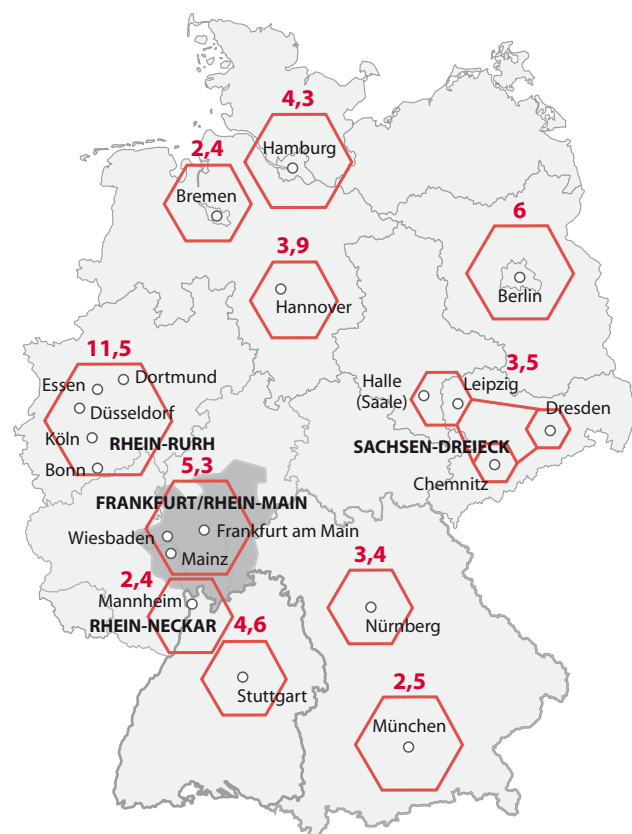
- le niveau de loyer moyen constaté dans les grandes villes, bien qu'en légère augmentation, reste bas (5 euros/m²/mois à Berlin, 10 euros à Francfort, 12 euros à Munich). Ainsi, le budget « loyer » d'un foyer allemand est relativement bas par rapport à ses revenus, et en tout cas, bien inférieur à la situation en France ou en Espagne ;
- le prix d'achat d'un logement est resté relativement stable durant les dernières années, voire a diminué. Les candidats à l'achat ne voient donc pas d'intérêt spéculatif dans l'acquisition immobilière, à la différence de la France ;
- l'Allemagne étant composée de grandes villes présentant des opportunités économiques comparables et concurrentes (à l'inverse de la France, où Paris a un rôle prépondérant), la population active devient de plus en plus mobile géographiquement entre ces principales villes. Ainsi, cette population dynamique préfère la location pour ne pas subir les difficultés d'une revente en cas de déménagement ;
- l'acquisition de son propre logement n'est pas synonyme, d'après différents sondages, de meilleure qualité de vie. Les consommateurs préfèrent ainsi dépenser leurs économies dans les loisirs, voyages, voitures ou tout simplement épargner. Les foyers allemands sont ainsi les premiers en Europe en matière d'épargne.

Même si des changements significatifs à court terme semblent peu probables, les analystes s'accordent toutefois à dire que ce taux devrait s'améliorer dans le futur, en lien avec les préoccupations croissantes de constitution d'épargne pour la retraite.

Un effet positif de la crise financière a été un regain d'intérêt significatif d'investisseurs individuels pour l'investissement immobilier, malgré l'absence d'incitation fiscale majeure, dans un objectif de sécurisation et de préservation du patrimoine. Ainsi, pour la première fois, nous avons constaté un taux élevé d'investisseurs dans certains de nos programmes (taux avoisinant les 50 % à Arnulfpark).

Les agglomérations de **Munich** et **Berlin**, dans lesquelles LNC est présent, ont connu une année 2009 positive. En effet, les fondamentaux du marché de Munich restent bons et le marché de Berlin a connu une nette reprise par rapport aux années précédentes.

► Les principales métropoles allemandes (population en millions d'habitants)



Depuis 2007, LNC est aussi présent à Francfort. Cette agglomération à dimension européenne a été choisie pour son fort dynamisme économique et son potentiel de développement important. LNC y étudie la possibilité de développer des programmes de logements à usage locatif dans le but d'en assurer la vente en bloc à des investisseurs institutionnels ou à des fonds d'investissement.

► Une stratégie de développement des ventes en bloc

Les conditions de marché sont actuellement favorables au développement des ventes en bloc à des investisseurs institutionnels, des fonds d'investissement ou des *family office* dans un certain nombre d'agglomérations allemandes, dont Munich, Francfort et Berlin.

Ainsi, concernant Munich, Concept Bau-Premier a réalisé début 2009 la première vente en bloc significative du Groupe en Allemagne avec la vente de 91 logements dans deux programmes munichois au groupe AXA.

Concernant Berlin, des études récentes montrent que la capitale allemande est devenue le principal marché pour les investissements institutionnels dans l'immobilier en Allemagne.

► Berlin et son agglomération

Population : 6 millions d'habitants

Taux de chômage de la région de Berlin : 14,5 % (01/2010) en augmentation (14,2 % en 01/2009)

À la suite de la réunification, Berlin a bénéficié de très importants investissements publics qui en font aujourd'hui une métropole moderne aux infrastructures récentes, située dans le cœur géographique de l'Union européenne. Cependant, l'activité économique reste insuffisante et la faiblesse des prix de l'immobilier, en location et en vente, place Berlin sous les principales villes allemandes et en fait une des capitales européennes les moins chères.

Cependant, on constate une augmentation significative de la concurrence et de l'offre dans les quartiers centraux de la ville. De plus, des études récentes montrent que les investisseurs institutionnels et étrangers considèrent que Berlin est devenu un marché porteur et attractif pour des investissements immobiliers en Allemagne.

Cependant, dans le marché résidentiel, les rendements restent généralement faibles, à cause de bas niveaux de loyer. En effet, une des caractéristiques du marché résidentiel de Berlin est le faible niveau des loyers (entre 5 et 6 euros/m²/mois), dans une ville de locataires, où 87 % des appartements sont en location.

L'amélioration de la situation économique et des flux migratoires positifs devraient être des facteurs positifs pour la demande immobilière future. De plus, on constate une demande soutenue et continue dans les marchés de niche (quartiers centraux, haut de gamme,...). Ainsi, depuis 2008, dans de nombreux quartiers, la demande immobilière ainsi que les prix et loyers associés ont augmenté, après des années de stagnation.

► Munich et son agglomération

Population : 2,5 millions d'habitants

Taux de chômage du Land : 5,5 % (01/2010) en augmentation (5 % en 01/2009)

Taux de chômage de la région de Munich : 5,4 % (01/2010) en augmentation (4,9 % en 01/2009)

Munich n'est pas seulement le centre économique le plus important d'Allemagne, mais la ville a une dimension européenne. Le Land de Bavière, dont Munich est la capitale, est la région économique la plus riche et la plus dynamique d'Allemagne.

Munich reste le premier marché immobilier en Allemagne avec un niveau de prix élevé, cohérent avec les métropoles européennes comparables. Durant l'année 2009, le volume de ventes de logements réalisées par notre filiale locale a atteint des records historiques et la part de marché de CBP a augmenté pour atteindre 10 %.

La stratégie de diversification orientée sur le développement de logements haut de gamme s'est avérée correspondre à une demande réelle et restera une priorité pour l'année 2010.

► Francfort et son agglomération

Population : 5,3 millions d'habitants

Taux de chômage du Land : 7 % (01/2010) en augmentation (6,9 % en 01/2009)

Taux de chômage de la région de Francfort : 6,6 % (01/2010) stable (6,6 % en 01/2009)

Francfort est un centre européen majeur d'affaires et de services au cœur de la région Rhein-Main. C'est une ville très internationale et la plus grande place financière du continent. Sa situation centrale, ses excellentes infrastructures avec notamment le plus grand aéroport du continent, sa concentration d'entreprises, axées sur le futur, et son caractère international placent Francfort parmi les villes européennes les plus attirantes pour les entreprises.

La ville de Francfort ne compte que 650 000 habitants (2,5 millions d'habitants avec sa périphérie immédiate),

mais le marché immobilier couvre une agglomération de plus de 5 millions d'habitants et inclut les villes de Mayence (200 000 habitants), de Wiesbaden (280 000 habitants) et de Darmstadt (140 000 habitants).

La population a augmenté de 3 % en 10 ans, soit en moyenne 15 000 habitants par an.

La région est un pôle économique majeur dont la population dispose d'un pouvoir d'achat élevé. À Francfort, une clientèle exigeante cherche des logements neufs dans les meilleures zones (en concurrence avec les produits de rénovation), mais aussi des produits bien définis (faible consommation énergétique, lofts,...).

Le marché de Francfort est composé de nombreux « micro-marchés », la ville elle-même n'étant pas très grande, mais l'agglomération étant composée de villes et de communes, très bien reliées entre elles et au centre de Francfort, ayant des caractéristiques, des personnalités, spécifiques.

6.3 Description des activités du Groupe

6.3.1 Logement

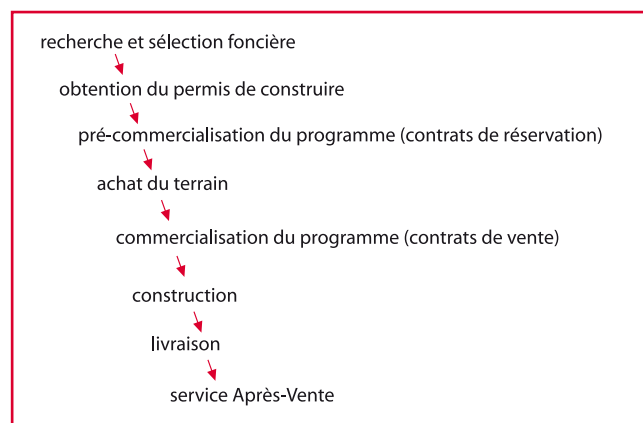
► 6.3.1.1 Résumé des activités de logement

Le Groupe est spécialisé dans l'activité de promotion de logements neufs, principalement sous la forme de logements collectifs (appartements) mais également de maisons individuelles groupées.

Il se positionne principalement dans le marché de milieu de gamme dans certaines grandes agglomérations de l'Union européenne, avec des prix par m² habitable allant majoritairement de 2 500 à 5 000 euros.

Fidèle à son slogan « **concevons votre espace de vie** », la politique du Groupe est de réaliser des logements conçus pour exploiter au mieux la surface habitable par la fonctionnalité des plans intérieurs, offrir des pièces de vie souvent prolongées d'un balcon, d'une terrasse ou d'un jardin privatif et profiter d'un espace vert paysager.

► Étapes clés d'un programme classique de promotion résidentiel



Les principaux indicateurs de suivi de l'activité utilisés par le Groupe sont :

- **les réservations** : elles représentent les promesses d'achat signées sous seing privé pour lesquelles un dépôt de garantie a été encaissé et le délai de rétractation est expiré ;
- **le carnet de commandes** : en France, le carnet de commandes correspond à la somme a) de la part non encore reconnue en comptabilité du chiffre d'affaires sur les ventes de logements signées et b) du chiffre d'affaires attendu sur les logements réservés et non encore signés. À l'étranger, le carnet de commande représente le chiffre d'affaires attendu sur les logements réservés non encore livrés. Il inclut le montant revenant aux associés extérieurs dans les programmes en co-promotion. Il est exprimé en euros hors taxes ;

- **le portefeuille foncier** : il représente les terrains maîtrisés, principalement sous la forme de promesse de vente sous conditions suspensives, permettant au Groupe de disposer d'une visibilité sur son activité future. Ce portefeuille est mesuré en potentiel de chiffre d'affaires, en multipliant le nombre de

logements non encore réservés par le prix unitaire moyen hors taxes par logement du programme correspondant. Par prudence, le portefeuille foncier exclut les terrains maîtrisés dont le développement n'est pas prévu à court terme par LNC.

Activité commerciale

En 2009, les réservations progressent fortement par rapport à 2008 : + 33 % en valeur et + 32 % en volume soit 2 606 logements.

► Montant des réservations – Résidentiel

(en millions d'euros TTC)	12 mois – 2009	12 mois – 2008	Variation
France	353	322	+ 10 %
Espagne	37	- 4	NS
Allemagne	155	87	+ 79 %
Dont Concept Bau-Premier	95	56	+ 70 %
Dont ZAPF *	60	31	+ 95 %
Autres implantations	18	19	- 7 %
TOTAL	563	424	+ 33 %

(*) ZAPF en base 50 % en 2008 et 100 % en 2009.

En France, la hausse des réservations est de 14 % en volume et de 10 % en valeur par rapport à 2008.

Le marché des particuliers, qui s'était durci tout au long de l'année 2008, s'est nettement repris en 2009. Il a été principalement soutenu par les mesures gouvernementales parmi lesquelles le doublement du prêt à taux zéro et le pass-foncier collectif pour les primo-accédants et la loi Scellier pour les investisseurs privés.

Au cours de l'exercice 2009, LNC a ainsi vendu 1 319 logements hors ventes en bloc contre 806 en 2008, soit une augmentation d'environ 64 %. Les ventes aux investisseurs individuels ont représenté 55 % du total contre seulement 31 % l'année précédente.

Compte tenu de la demande du marché et de la baisse de l'offre, LNC a choisi, à partir du 2^e trimestre, de privilégier les ventes aux particuliers par rapport aux ventes en bloc. La part de ces dernières a donc reculé progressivement et elles n'ont représenté en 2009 que 22 % des ventes (en volume) contre 46 % pour l'année 2008.

En 2009, le prix unitaire moyen TTC des réservations hors ventes en bloc est en baisse de 8 %, plusieurs facteurs contribuant à cette tendance : l'ajustement des prix de vente aux nouvelles conditions de marché, la baisse de la surface moyenne des logements réservés et l'application dans certains programmes du taux de TVA à 5,5 % pour les primo-accédants.

En Espagne, au 31 décembre 2009, la filiale compte seulement 10 programmes en cours de commercialisation contre 15 programmes un an auparavant. Hors ventes en bloc,

119 unités ont été vendues au cours de l'exercice alors que les réservations nettes étaient négatives de 11 unités en 2008. Parmi les 119 ventes réalisées, 42 sont des ventes dans le nouveau programme social à Madrid et 48 correspondent à des ventes d'appartements terminés, dont 35 sous forme de contrat de location avec option d'achat.

Au 31 décembre 2009, **Premier Espana** compte 181 logements terminés invendus contre 120 au 31 décembre 2008 et leur écoulement continue de constituer la priorité de la filiale.

En Allemagne, les résultats commerciaux de **Concept Bau-Premier** sont en forte croissance en 2009, avec 279 réservations contre 171 au cours de l'exercice précédent. Cette progression s'explique pour partie par la vente en bloc auprès d'un investisseur institutionnel de 91 logements à Munich pour environ 24 millions d'euros au 1^{er} trimestre.

En ce qui concerne **ZAPF**, 287 ventes (en base 100 %) ont été réalisées en 2009 contre 140 (en base 50 %) pour l'an dernier, soit une activité globalement stable en base comparable.

Carnet de commandes

Au 31 décembre 2009, le carnet de commandes s'établit à 455 millions d'euros (HT), en baisse de 16 % par rapport au 31 décembre 2008. Hors immobilier d'entreprise, la baisse du carnet de commande se limite à 3 % sur l'exercice. Le carnet de commande résidentiel représente à ce niveau environ 9 mois d'activité sur la base du chiffre d'affaires 2009 contre 10,5 mois au 31 décembre 2008.

► Carnet de commandes au 31 décembre

(en millions d'euros HT)	31.12.2009	31.12.2008	Variation
France	299	402	- 26 %
Dont résidentiel	265	292	- 9 %
Dont immobilier d'entreprise	34	110	- 69 %
Espagne	38	49	- 22 %
Allemagne	111	81	+ 37 %
Dont Concept Bau-Premier	60	55	+ 9 %
Dont ZAPF *	51	26	+ 94 %
Autres implantations	8	12	- 38 %
TOTAL	455	544	- 16 %

(*) ZAPF en base 50 % en 2008 et 100 % en 2009.

En France, le carnet de commande est en recul de 103 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2008 compte tenu de la baisse sensible de l'immobilier d'entreprise qui n'a pas pris de nouvelle commande depuis mai 2008. L'immobilier résidentiel est en baisse de 27 millions d'euros depuis le début de l'année du fait de l'important chiffre d'affaires dégagé en 2009, partiellement compensé par les nouvelles prises de commande.

En Espagne, où les livraisons se poursuivent alors que le rythme de réservations demeure faible, le carnet de commandes enregistre une baisse de 22 % par rapport à fin décembre 2008 et s'établit à 38 millions d'euros au 31 décembre 2009.

En Allemagne, le carnet de commandes total s'élève à 111 millions d'euros au 31 décembre 2009. Le carnet de commande de **Concept Bau-Premier** progresse de 5 millions d'euros et celui de **ZAPF** reste globalement stable sachant qu'il est pris en compte pour 100 % en 2009 contre 50 % en 2008.

Portefeuille foncier

Au 31 décembre 2009, le portefeuille foncier de **LNC** s'élève à 858 millions d'euros (HT), soit 4 007 logements, en hausse de 5 % par rapport au 31 décembre 2008. Il représente 1,3 année d'activité sur la base du chiffre d'affaires résidentiel des douze derniers mois.

► Portefeuille foncier maîtrisé au 31 décembre – Résidentiel

(en millions d'euros HT)	31.12.2009	31.12.2008	Variation
France	568	451	+ 26 %
Espagne	134	184	- 27 %
Allemagne	144	261	- 45 %
Dont Concept Bau-Premier	141	224	- 37 %
Dont ZAPF *	3	37	- 93 %
Autres implantations	12	22	- 43 %
TOTAL	858	918	- 7 %

(*) ZAPF en base 50 % en 2008 et 100 % en 2009.

En France, dans le contexte du fort ralentissement commercial qui a prévalu au cours de l'année 2008, **LNC** avait limité fortement les nouvelles maîtrises foncières et renoncé à un nombre important d'acquisitions. Depuis le 2^e trimestre 2009, l'environnement commercial étant plus favorable, la priorité a été donnée à la reconstitution d'un portefeuille foncier adapté aux nouvelles

conditions de marché. Tout en restant vigilant sur les critères d'acquisition de terrains, **LNC** a procédé en 2009 à la signature de 24 nouvelles maîtrises foncières dont une large partie au 4^e trimestre. Le portefeuille foncier a ainsi progressé de 60 % entre le 3^e et le 4^e trimestre 2009 pour s'établir à 2 965 logements au 31 décembre contre 2 229 au 31 décembre 2008.



En Espagne, le portefeuille foncier représente 525 logements au 31 décembre 2009 contre 649 au 31 décembre 2008. Au 4^e trimestre, LNC a autorisé la maîtrise d'un terrain pour une opération sociale près de Madrid qui représente 48 logements. À fin décembre, après la vente de 5 terrains à des établissements bancaires, LNC ne compte plus que 5 terrains gelés contre 10 à la fin de l'année 2008.

En ce qui concerne les autres implantations, les chiffres correspondent au recul de l'Indonésie.

► 6.3.1.2 Principes directeurs et stratégie de développement

Au cours de l'exercice 2009, LNC a poursuivi activement la mise en œuvre du plan d'actions stratégiques engagé en 2008, et a porté prioritairement ses efforts sur le développement en France, cœur de l'activité de la Société, où le marché présente des fondamentaux sains et il existe une forte demande à satisfaire. Elle a notamment placé sa priorité sur le réapprovisionnement foncier en France après la réduction volontariste du portefeuille foncier opérée en 2008. En 2010, LNC poursuivra cet effort de reconstitution de ses réserves foncières dans le respect de ses critères d'acquisition.

C'est dans ce contexte que la Société a procédé en novembre 2009 à l'acquisition de l'ensemble des titres composant le capital de la société Dominium, dirigée par son actionnaire majoritaire Jean Vila. Le promoteur immobilier Dominium, créé en 1991 est exclusivement présent en Languedoc Roussillon, région dotée d'une forte croissance démographique qui sous-tend une bonne demande de logements. Dominium emploie une dizaine de collaborateurs et détient un portefeuille foncier d'environ 140 logements.

LNC poursuit par ailleurs ses efforts de réduction de son niveau d'endettement et reste vigilant sur le pilotage de ses activités à l'étranger.

Dans son développement, LNC s'impose les principes directeurs suivants :

- plutôt qu'une stratégie de parts de marché, privilégier la réalisation de projets rémunérateurs, essentiellement dans le marché des primo-accédants ;
- poursuivre sa politique de ventes en bloc, à la fois dans le domaine des logements sociaux mais aussi dans celui des logements libres, en améliorant la rentabilité.

Pour la gestion de ses implantations en France et à l'étranger, le Groupe entend mettre en œuvre les moyens suivants :

- s'appuyer sur un siège à Paris, rôlé au suivi et au contrôle de ses filiales, françaises et étrangères, dont il tient les tableaux de bord précis : finances, ressources humaines, contrôle interne, trésorerie, juridique, etc. ;
- bénéficier, pour son développement, de l'implication opérationnelle étroite du Comité de direction de LNC, notamment en ce qui concerne la répartition du suivi des filiales françaises et étrangères entre les différents membres de ce Comité ;

- continuer de conserver les atouts du Groupe dans chaque implantation : la qualité des équipes et l'optimisation de chaque projet permettant de créer la valeur immobilière et de préserver la marge brute.

► 6.3.1.3 Produits

Le Groupe, sous les marques « Les Nouveaux Constructeurs », « Premier », « CFH » et « Dominium » en France, la marque « Premier » en Espagne et en Indonésie, et les marques « Premier », « Concept Bau » et « ZAPF » en Allemagne, construit et commercialise des logements neufs destinés à l'accession à la propriété et, dans une moindre mesure, à l'investissement locatif.

Le Groupe se spécialise dans le logement de qualité pour la classe moyenne, segment qui correspond généralement à la demande la plus forte et la plus stable. Suivant les spécificités de chaque marché, le Groupe réalise des immeubles collectifs d'appartements et/ou des maisons en village.

Le Groupe définit ses produits selon la clientèle visée par chaque filiale, à la suite d'études réalisées par l'équipe locale en fonction de son expérience et, éventuellement, d'études externes quand il est nécessaire d'obtenir un avis indépendant du Groupe.

Le Groupe propose toutes les tailles de logement (du studio au grand appartement de plus de 5 pièces et des maisons de 3 à plus de 6 pièces). Certains programmes incluent des parties communes avec parc privatif et installations sportives (piscine).

Le choix du site est absolument déterminant dans le succès d'un nouveau programme immobilier. Il est réalisé grâce à la compétence et l'expérience des équipes locales de développement, et l'implication très en amont du Directeur de Programmes ou du Directeur de la Filiale Responsable. Chaque site doit également être validé par le Directoire de LNC, qui donne systématiquement son accord préalable à l'acquisition de chaque terrain. Même si des spécificités interviennent selon les programmes et les agglomérations concernés, les sites sont en général choisis pour leur accessibilité, leur visibilité commerciale, leur environnement, la proximité des commerces, écoles et principaux moyens de transport.

Dans chaque programme, le Groupe donne à ses clients la possibilité de personnaliser leur logement parmi une liste prédéfinie d'options. Cette liste est cependant limitée afin de permettre au Groupe de produire des logements avec des coûts et des délais maîtrisés et de maintenir une rentabilité conforme à ses objectifs.

► 6.3.1.4 Clients

Si le Groupe est novateur dans son choix de développement à l'échelle européenne, il a, dans toutes ses implantations, une approche traditionnelle de commercialisation à partir d'un bureau de vente généralement implanté sur le terrain même visant principalement la clientèle locale habitant à proximité du programme (« zone 1 » de la stratégie commerciale du Groupe).

En France en 2009, 45 % des clients LNC (hors ventes en bloc) étaient des acquéreurs-utilisateurs, les investisseurs individuels

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

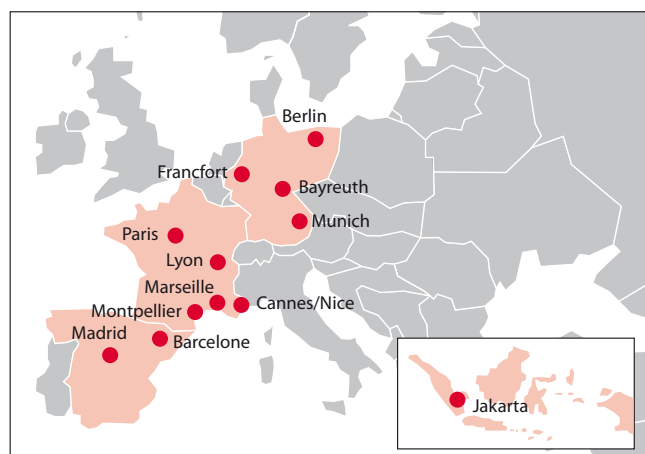
25

L

A

bénéficiant de la mesure Scellier ont quant à eux représentés 55 % des ventes aux particuliers.

► 6.3.1.5 Implantations géographiques



Le Groupe réalise son chiffre d'affaires de promotion de logements neufs à partir de ses implantations dans les agglomérations suivantes :

En France :

- Paris et l'Île-de-France ;
- Lyon et son agglomération ;
- Marseille et son agglomération ;
- Cannes – Nice et les Alpes-Maritimes ;
- Montpellier et son agglomération.

En Allemagne :

- Berlin et son agglomération (présence directe LNC) ;
- Munich et son agglomération (présence directe LNC et par l'intermédiaire de ZAPF) ;
- Francfort et son agglomération (présence directe LNC).

En Espagne :

- Madrid et son agglomération ;
- Barcelone et son agglomération.

En Indonésie :

- Jakarta et l'agglomération de Jabotabek.

Les 10 agglomérations européennes où le Groupe est présent comprennent 10 des 40 plus grandes agglomérations de l'Union européenne, avec une population allant de 1,2 à 9,9 millions d'habitants.

6.3.1.5.1 La France

Le Groupe est présent en France dans les grandes agglomérations de **Paris, Lyon, Marseille, Cannes-Nice et Montpellier**.

Un programme type du Groupe en France est un programme de 60 appartements, composés majoritairement de deux chambres, pour une surface habitable de 60 m² environ.

LNC procède à la recherche foncière, assure la maîtrise d'œuvre d'exécution et commercialise directement ses programmes.

Elle emploie :

- à Paris et en région parisienne, environ 80 de collaborateurs dans les Directions Opérationnelles et une cinquantaine de collaborateurs au siège ;
- à Marseille, une vingtaine de collaborateurs ;
- à Lyon, une vingtaine de collaborateurs ;
- dans les Alpes-Maritimes, une vingtaine de collaborateurs également ;
- à Montpellier, une dizaine de collaborateurs.

Le Groupe étudie la possibilité de s'implanter dans une agglomération française supplémentaire, avec pour condition qu'elle remplisse des critères de taille, qu'elle bénéficie d'un solde migratoire positif et qu'elle soit localisée dans un bassin d'emplois important.

6.3.1.5.2 L'Espagne

Le Groupe est présent à Madrid et à Barcelone.

Un programme type du Groupe en Espagne est un programme de 60 appartements, composés majoritairement d'appartements de trois chambres, pour une surface habitable de 75 m² environ.

Le mode de fonctionnement de la filiale espagnole est identique à celui de LNC en France. Elle procède à la recherche foncière, assure la gestion de chaque programme immobilier, la maîtrise d'œuvre d'exécution et la commercialisation. Elle emploie une trentaine de collaborateurs.

6.3.1.5.3 L'Allemagne

Le Groupe est présent historiquement à Munich, à Berlin et récemment Francfort. Du fait de l'acquisition de ZAPF, le Groupe est également présent à Bayreuth et possède des sites de production de garages dans d'autres agglomérations allemandes et un réseau de commercialisation couvrant le sud de l'Allemagne, en fonction des contraintes logistiques.

Un programme de logement collectif type du Groupe en Allemagne se compose d'environ 25-50 logements.

Concept Bau-Premier, contrairement aux autres filiales du Groupe, n'accomplit qu'une mission technique partielle de « maîtrise d'œuvre d'exécution », laquelle est systématiquement partagée avec des bureaux d'études extérieurs au Groupe. Les filiales allemandes assurent en revanche la recherche foncière et la commercialisation de leurs programmes.

ZAPF a une activité opérationnelle et fonctionnelle indépendante de celle des autres sociétés du Groupe (voir paragraphe 6.3.3. du présent Document de Référence) et possède un réseau commercial qui diffuse dans de larges régions autour de ses sites de production de Bavière et de NRW.

Le Groupe emploie, hors ZAPF, une quarantaine de collaborateurs en Allemagne.

6.3.1.5.4 L'Indonésie

Le Groupe est présent à Jakarta. Un programme type du Groupe à Jakarta se compose de 120 maisons individuelles d'environ 200 m² habitables, en moyen/haut de gamme, d'un prix unitaire de vente de 80 000 euros à 100 000 euros en moyenne, les maisons haut de gamme se vendant aux alentours de 150 000 euros.

Bien que les investissements étrangers soient libres en Indonésie, le Groupe y a développé un mode opératoire original, dit « *joint operation* », avec des promoteurs locaux propriétaires fonciers, qui apportent, tout en en restant propriétaires, des terrains constructibles, le Groupe apportant pour sa part son savoir-faire en matière de promotion immobilière et le besoin en fonds de roulement. La marge nette est dégagée à la livraison des logements aux clients, déduction faite de la valeur du terrain déterminée d'un commun accord avec le partenaire foncier, et des honoraires de la filiale au titre de ses prestations de Direction de Programme, de Direction de Travaux et de Commercialisation. Cette marge nette est partagée entre Premier Indonesia et le partenaire local. Le Groupe emploie une quarantaine de collaborateurs en Indonésie.

Le Groupe réalise depuis septembre 2007 ses nouveaux programmes à Jakarta à travers une société commune avec le fonds d'investissements Quvat, basé à Singapour.

Quvat Capital Partners Ltd., société qui collecte des capitaux nord américains et singapouriens s'associe ainsi à LNC au sein de la filiale **Premier Qualitas**, dont le capital est réparti à hauteur de 51 % pour Premier LNC Singapour et 49 % pour Quvat.

Premier Qualitas maintient son positionnement sur des programmes de maisons individuelles : destinés à la résidence principale de moyen-haut de gamme dans l'agglomération de Jakarta, qui sont, la plupart du temps, réalisés en association avec leur propriétaire foncier.

► 6.3.1.6 Déroulement des projets et gestion des risques

Le Groupe intervient dans les opérations de construction de logements neufs qu'il vend soit en état futur d'achèvement (en France ces ventes sont dites « ventes en état futur d'achèvement » ou « VEFA ») soit achevés. Dans ce cadre, le Groupe choisit un terrain, conçoit avec un architecte un programme immobilier pour des utilisateurs futurs, en assure la construction et vend les logements réalisés. Le Groupe conserve la qualité de maître d'ouvrage jusqu'à la réception des travaux, afin de mener à bien la construction, ainsi que jusqu'à la livraison des logements à chaque acquéreur, afin de satisfaire à ses obligations de vendeur d'immeubles neufs.

Les opérations immobilières du Groupe sont réalisées :

- **en France**, par l'intermédiaire de sociétés de construction vente (ci-après les « sociétés d'opérations ») régies par les articles L. 211-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation et l'article 239 *ter* du Code général des impôts, les résultats fiscaux de chaque opération étant imposés exclusivement entre les mains des associés, soit en ce qui concerne la part du

Groupe, entre les mains de LNC Investissement SA (dite LNCI, filiale française de LNC à 99 %), qui contrôle en principe 60 à 100 % des sociétés d'opérations françaises (hors « CFH » et « Dominium »), de CFH I (dont le pourcentage de participation est de 30 à 100 % des sociétés d'opérations française « CFH ») et de Dominium (dont le pourcentage de participation est de 20 à 99,9 % des sociétés d'opérations française « Dominium »).

Les sociétés d'opérations françaises du Groupe ont exclusivement la forme juridique soit de sociétés civiles, soit de sociétés en nom collectif.

LNC, CFH et Dominium assurent systématiquement le mandat de « gérant » de chaque société d'opération et cumulent ce mandat avec les missions rémunérées de « Directeur de Programme », de « commercialisateur » des logements réalisés et parfois de « maître d'œuvre d'exécution » des travaux de construction ;

- **à l'étranger**, les programmes immobiliers sont conduits directement par les filiales du Groupe, qui assurent la Direction de Programme, la maîtrise d'œuvre d'exécution (à l'exception de l'Allemagne) et la commercialisation. Une société d'opérations distincte peut être créée, lorsqu'un ou plusieurs partenaires extérieurs au Groupe interviennent au tour de table.

Sélection des terrains

LNC en France et chaque filiale à l'étranger, effectue sa propre recherche foncière et ses études de marché, en mobilisant les services du développement de LNC ou de la filiale concernée. Cette démarche s'appuie sur l'expérience de LNC ou de la filiale dans son propre marché, sa connaissance des agglomérations et sa rapidité d'exécution. Les différentes filiales disposent d'un réseau d'apporteurs d'affaires développé au fil des années. Par ailleurs, le Groupe est souvent consulté par les aménageurs, le plus souvent publics, de zones à urbaniser dans le cadre d'appels d'offres de droits à construire.

La décision de lancer un programme immobilier est prise rapidement : elle n'est jamais déléguée et ressort systématiquement de la décision, prise en commun, par le Directoire de LNC, le Directeur Général de la Filiale étrangère, s'il y a lieu, ou de chaque Directeur de Programmes français.

Sur les instructions du Directoire de LNC et du Directeur Général de la Filiale étrangère, s'il y a lieu, le Service du développement fait établir un récapitulatif de l'ensemble des risques techniques d'un terrain.

Le Directeur de Programmes soumet en outre au Directoire de LNC, qui l'approuve, une fiche financière décrivant les grandes lignes du budget prévisionnel.

Ce mode opératoire en amont, qui exclut toute délégation de la décision de lancer un programme, est appliqué strictement de la même façon en France et à l'étranger.

Validation des projets

La décision d'engager la réalisation d'un projet ressort du Comité d'engagement du Groupe.

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
L
A

Le Comité d'engagement est composé du Président du Directoire, du Directeur Général de LNC, du Directeur Délégué en charge du Développement, du collaborateur du développement en charge du projet, du Directeur de Programmes concerné territorialement ou, le cas échéant, du Directeur Général de la Filiale étrangère concernée.

Le choix de l'architecte est déterminant quant à la qualité de la conception et à la bonne insertion du projet dans son environnement. Il intervient rapidement sur appel d'offres ou de gré à gré.

L'importance de la constructibilité et la rentabilité prévisionnelle du projet envisagé sont des critères essentiels. Le Groupe ne retient pas en général les projets dont le chiffre d'affaires hors taxes prévisionnel est inférieur à 5 millions d'euros.

Signature des accords fonciers

Le Groupe achète des terrains pour les développer rapidement. Il n'entre pas dans sa politique de constituer des portefeuilles fonciers importants, ni d'en acheter à titre d'investissement à moyen terme.

Après avoir sélectionné un terrain et obtenu les autorisations requises par ses procédures internes, le Groupe procède à la signature d'un accord avec le propriétaire. Il s'agit généralement d'une promesse de vente sous conditions suspensives qui doit être, préalablement à sa signature, validée par la Direction Juridique de LNC ou de celle de la filiale étrangère concernée.

Sauf rares exceptions et dans ce cas pour des terrains exceptionnellement situés ou générateurs de fortes plus-values à terme, l'achat par le Groupe est systématiquement soumis à la condition d'obtention des autorisations administratives nécessaires pour la réalisation d'un programme (obtention du permis de démolir, de construire et/ou de lotir définitif, purgés de tout recours, lorsque de tels recours existent comme c'est le cas en France, en Espagne et en Allemagne) et éventuellement à des conditions spécifiques d'absence de contraintes particulières telles que celles pouvant être liées à la nature du sol, à la présence de pollution ou d'installations classées.

En Allemagne, au contraire des autres pays où le Groupe intervient, il n'est pas signé de promesse de vente, mais une vente ferme, soumise à la condition résolutoire de la non-obtention des autorisations de construire ; le prix du terrain n'est payé qu'à l'obtention de ces autorisations.

Lorsque la promesse de vente, ou la vente sous condition résolutoire lorsqu'il s'agit de l'Allemagne, est signée, la gestion du dossier est confiée à la Direction de Programmes concernée de LNC ou de la filiale étrangère.

Autorisations administratives

Après la signature des accords fonciers, LNC ou la filiale en charge du projet, assistée de l'architecte choisi, dépose une demande de permis de construire auprès des autorités administratives compétentes.

L'instruction des demandes d'autorisations administratives se déroule dans un délai variable d'un à quatre mois, selon les villes. Elle fait l'objet d'un suivi étroit de la part de la filiale ou de la Direction de Programmes concernée.

Lorsque des recours de tiers sont prévus par la loi nationale, ce qui est le cas en France, en Espagne et en Allemagne et après obtention des autorisations administratives, il est systématiquement procédé aux démarches nécessaires à la purge du recours des tiers (en France, constat de l'affichage de l'autorisation de construire sur le terrain et en Mairie).

Lorsque les autorisations administratives sont définitivement obtenues, il est procédé à la signature de l'acte notarié d'acquisition du terrain par le Groupe auprès de notaires locaux.

Sous-traitants et fournisseurs

Le Groupe choisit ses sous-traitants et fournisseurs de travaux de construction par voie d'appel d'offres par corps d'état séparés, évitant le recours à des entreprises générales « tous corps d'état », dont les prix sont plus élevés.

La maîtrise d'œuvre d'exécution, mission technique qui permet d'assurer la coordination des entreprises des différents corps d'état dans l'œuvre de construire, est assurée par LNC en France, ou les filiales espagnole et indonésienne, qui disposent d'ingénieurs et techniciens salariés.

En Allemagne, la maîtrise d'œuvre d'exécution est sous-traitée.

Indépendamment de l'architecte choisi par le Groupe pour chaque programme, un ou plusieurs bureaux d'études techniques (BET) spécialisés interviennent lors de la définition technique du projet, l'établissement des plans d'exécution et le dossier de consultation des entreprises sous-traitantes de travaux.

Le choix de ces intervenants spécialisés tient compte de leur compétence, de leur connaissance de la ville où se situe le terrain, de leurs conditions financières, de la qualité de leur organisation et de leurs réalisations précédentes.

Pour l'envoi de ses dossiers de consultation aux entreprises de travaux de tous les corps d'état, le Groupe procède à leur évaluation préalable, par région et par ville selon une procédure applicable aux Directions de Programmes françaises ainsi qu'aux Filiales étrangères.

Les services techniques de LNC ou, à l'étranger, les services techniques de la filiale soutenus par les services techniques du siège, vérifient les devis quantitatifs et qualitatifs des entreprises consultées.

La solidité financière des sous-traitants et fournisseurs et leur capacité à assurer la réalisation de l'opération, compte tenu de leur taille et de celle du programme, sont, pour le Groupe, des critères de sélections essentiels.

Le Groupe dispose d'une expérience de 38 ans dans la négociation des marchés de travaux et leurs prix.

Il veille particulièrement à la sélection des entreprises de gros œuvre, dont l'intervention est déterminante dans le phasage, le respect du planning et la qualité de la réalisation d'une opération de construction vente.

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

L

A

La sélection rigoureuse des intervenants est conclue par l'accord écrit du Directeur de chaque programme pour toute signature de marché de travaux, auquel les plans d'exécution sont annexés, et du Comité de direction de LNC pour la signature du marché de gros œuvre.

► 6.3.1.7 Commercialisation

Politique de marque

En France, le Groupe utilise quatre marques pour ses programmes :

- la marque historique « Les Nouveaux Constructeurs » ;
- la marque « Les Nouveaux Constructeurs-Premier », pour un petit nombre de programmes sélectionnés pour leur caractère innovant ;
- la marque « CFH » pour les programmes développés par la filiale CFH en Île-de-France depuis son acquisition en octobre 2007. Cela concerne principalement des programmes qualitatifs de villages de maisons ;
- la marque « Dominium » pour les programmes développés par cette nouvelle filiale dans la région de Montpellier depuis son acquisition en novembre 2009.

À l'étranger, chaque filiale utilise la marque « Premier », étant précisé qu'en Allemagne sont également utilisées les marques « Concept Bau » et « ZAPF », qui jouissent d'une bonne reconnaissance sur leurs marchés respectifs.

Modes de commercialisation

Le Groupe utilise les moyens habituels de la profession pour commercialiser ses appartements/maisons : maquettes, bureaux de vente sur place, publicité sur lieu de vente (PLV), affichage, presse, salons spécialisés, marketing direct et tracts.

En outre, l'animation de son site Internet permet au Groupe d'ajouter à la fréquentation des programmes et d'orienter des prospects supplémentaires vers les programmes qui les intéressent.

La commercialisation est pour l'essentiel assurée par LNC en France et les filiales à l'étranger, avec leurs moyens propres en personnel et, plus rarement et selon les données du marché, avec le support d'agences immobilières.

Elle a pour objectif la signature, avec les personnes contactées, de contrats de réservation, suivis de contrats notariés de vente.

Le Groupe apporte un soin particulier à la sélection, au contrôle, à la motivation et à la formation de ses équipes de ventes internes. Son mode de commercialisation traditionnel en bureau de vente à proximité du chantier explique, dans tous les pays où le Groupe est présent, le fort taux de futurs résidents parmi ses acheteurs, en comparaison avec d'autres promoteurs.

Le Groupe a développé, au fil des années, une forte compétence en termes de méthode de vente et de suivi commercial, qu'il valorise dans toutes ses implantations, aussi bien en France qu'à l'étranger.

Les vendeurs sont tous formés à la méthode de vente du Groupe, aussi bien en France qu'à l'étranger. Ce souci de formation assure l'homogénéité de la qualité des vendeurs dans toutes les filiales et donne au Groupe une compétence forte dans le domaine clé de la vente et de la relation client.

Par ailleurs, le Groupe a mis en place en France un centre d'appel, tous les contacts des programmes français appelant ainsi un numéro de téléphone unique. Le Groupe a également développé un outil informatique performant lui permettant de regrouper l'ensemble de ses contacts français sous une même base de données.

En parallèle de ces moyens habituels de commercialisation, le Groupe a mis en place une structure dédiée à la vente d'appartements en bloc à des investisseurs institutionnels ainsi qu'à des bailleurs sociaux.

► 6.3.1.8 Organisation opérationnelle du pôle logement

Le Groupe est organisé en Directions de Programmes (ou agences) dans chaque agglomération où il est présent. Une Direction de Programmes « type » gère généralement entre 8 et 10 programmes en même temps et comporte une vingtaine de collaborateurs, gestionnaires, commerciaux et techniciens.

Une Direction de Programmes type est composée des collaborateurs suivants :

► Effectif type d'une Direction de Programme

Poste	Nombre
Directeur de Programmes	1
Assistante de direction	1
Responsable de programmes	1- 2
Secrétaire de programmes	1-2
Directeur/Responsable du Développement	1-2
Assistants de gestion	1-2
Directeur Technique	1
Secrétaire technique	1
Directeur de Production	1
Responsables de production	2-3
Conseillers commerciaux	4-6
TOTAL COLLABORATEURS	15-22

La Société dispose de trois Directions en Île-de-France : à Paris (une Direction de Programmes qui couvre Paris intra-muros d'une part, le sud et l'ouest de la région parisienne d'autre part), à Noisy-le-Grand qui couvre l'est parisien, et à Franconville qui couvre le nord de la région parisienne. La société CFH, qui a intégré le Groupe en 2007, couvre aussi une partie du territoire Île-de-France, avec son propre positionnement et sa propre marque.

LNC dispose également de trois Directions en régions : à Lyon, à Marseille, qui couvre les Bouches du Rhône et à Biot qui couvre la région PACA. En outre, une présence à Montpellier est assurée depuis fin 2009 à travers la société Dominium qui a rejoint le Groupe fin 2009.

Les filiales étrangères du Groupe disposent d'un effectif comparable à celui des Directions de Programmes, et intègrent certaines fonctions supports (Directeur Financier notamment).

L'organisation en Directions de Programmes permet l'autonomie significative des équipes opérationnelles en matière commerciale et technique, de recherche foncière et de gestion des équipes. Elle demeure néanmoins soumise au contrôle centralisé du siège du Groupe à Paris.

► 6.3.1.9 Mode de financement des opérations immobilières

L'endettement du Groupe est composé quasi exclusivement de crédits d'opérations, par opposition aux crédits dits « corporate », c'est-à-dire d'emprunts contractés pour l'acquisition de terrains (« crédits terrains ») et la réalisation des travaux de construction (« crédits travaux »).

Chaque contrat de prêt étant relatif à une opération immobilière particulière et le Groupe réalisant simultanément de nombreuses opérations de Construction-vente, les crédits d'opération pris individuellement ne sont pas significatifs.

Il n'existe pas, au 31 décembre 2009, de « crédits terrains » ou de « crédits travaux » pour l'Indonésie.

S'agissant des activités conduites en France et en Espagne, il est apporté les précisions suivantes :

En France

Les normes actuelles du Groupe prévoient, pour le lancement de chaque programme de construction-vente, un ratio d'emprunt (dit « crédit d'opération ») maximum sur fonds propres égal à 3, pour assurer le financement du prix d'achat des terrains puis celui des travaux de construction.

Le Groupe s'engage à ne pas céder, sans l'autorisation du prêteur, ses parts dans le programme.

Chaque société d'opérations souscrit généralement une promesse d'affectation hypothécaire au profit du prêteur, qui peut être inscrite à la conservation des hypothèques à la première demande de ce dernier.

Un « crédit d'opération » se décompose en :

- un « crédit terrain » (prêt obtenu par le Groupe pour financer l'acquisition du terrain à bâtir), mis à disposition après réalisation des conditions suspensives prévues à chaque compromis de vente signé avec le propriétaire du terrain et notamment après la réalisation de la condition suspensive d'obtention des autorisations administratives de construire, purgées de tout recours des tiers, pour les surfaces hors œuvres nettes (« shon ») constructibles anticipées par le Groupe ;

- un « crédit travaux » (prêt consenti pour le paiement des travaux de construction) qui est mis à disposition lorsqu'il est justifié au prêteur :
 - qu'au moins 30 % à 40 % des logements à édifier, en valeur, ont fait l'objet de la signature d'un « contrat de réservation » en vue de la « vente en état futur d'achèvement », avec les acquéreurs de logements à édifier sur la tranche du programme de construction à financer, d'une part,
 - et que le marché de travaux avec l'entreprise de gros œuvre a été signé, d'autre part ;
- ainsi que la garantie financière d'achèvement émise par les banques en faveur des acquéreurs.

Les principales garanties généralement octroyées au prêteur sont :

- garantie de non-cession de part ;
- promesse d'affectation hypothécaire ou affectation hypothécaire ;
- nantissement de créances.

Les cas d'exigibilité anticipée dans le cadre des crédits d'opération souscrits par chaque société d'opération sont ceux habituellement en vigueur dans le cadre de financement de programmes immobiliers, dont notamment :

- incapacité légale ou condamnation pénale du dirigeant ;
- changements statutaires relatifs à l'actionnariat, la forme juridique et le siège social ;
- modification importante du patrimoine, des ressources et des engagements de l'emprunteur ;
- notification d'un redressement fiscal ;
- signature écartée de la Banque de France ou dégradation de la cote Banque de France ;
- refus de certification des comptes de la société d'opération ou de LNC Investissement ou existence de réserves ;
- mise en jeu de la garantie financière d'achèvement ;
- variation significative du chiffre d'affaires ou du prix de revient de l'opération ;
- action judiciaire ou administrative tendant à modifier ou à annuler les autorisations administratives nécessaires à la réalisation du programme financé ;
- situation hypothécaire non conforme aux déclarations de l'emprunteur ;
- résolution de la vente des terrains, assiette foncière du programme immobilier objet du financement ;
- nantissement des droits sociaux composant le capital de l'emprunteur ou des créances qui y sont attachées, notamment les comptes d'associés, sans l'accord préalable de la banque ;
- absence de souscription ou cessation des polices d'assurances ;
- interruption des travaux pendant 3 mois sauf intempéries ou force majeure ;

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

L

A



- délégation au profit d'un tiers de tout ou partie des apports investis dans le programme ou de la marge bénéficiaire du programme immobilier.

En Espagne

Le Groupe y réalise en direct (c'est-à-dire sans création de sociétés d'opérations *ad hoc*), ses programmes immobiliers. Le taux moyen d'endettement représente 70 à 80 % du coût total de réalisation d'un programme. De manière générale, le Groupe n'engage pas l'opération tant que la commercialisation n'a pas atteint au moins 30 % du programme, étant précisé que les banques espagnoles demandent actuellement un taux supérieur.

La banque prêteuse fait réaliser préalablement à la mise en place de ses concours une expertise de valeur, puis prend une hypothèque inscrite au fichier immobilier espagnol, en garantie du remboursement de son prêt.

Les premiers besoins de financement de l'opération, soit 20 à 30 %, sont couverts par les fonds propres de la filiale.

La banque met en place le « crédit terrain » puis libère au bénéfice de la filiale les fonds correspondants au « crédit travaux », au fur et à mesure de l'avancement de la construction.

La banque finance également les acquéreurs des logements ; l'acquéreur est, en pratique, subrogé à la filiale dans l'obligation de rembourser le « crédit d'opération » et ce à due concurrence de la partie du prix de son logement payable à l'acte notarié, soit environ 80 % du prix total.

Le lecteur est invité à se reporter au 4.2.1.2. en ce qui concerne les risques liés à la négociation entamée par Premier Espana avec ses partenaires bancaires.

En Allemagne

À l'instar de ce qui est pratiqué dans les autres pays, les crédits aux opérations de promotion des filiales allemandes sont consentis opération par opération. Un crédit promotion se décompose

habituellement entre une composante « crédit terrain » et une composante « crédit construction ». Les cas d'exigibilité anticipée dans le cadre des contrats d'emprunt consentis aux filiales allemandes sont notamment :

- les déclarations et garanties qui ont été données sont erronées ;
- absence de mise en œuvre d'un engagement de garantie, impossibilité de mise en œuvre d'une garantie complémentaire à la demande des banques ;
- non-respect par l'emprunteur ou l'une de ses filiales des obligations de publication légale ;
- cessation de paiements ou ouverture d'une procédure de redressement judiciaire de l'emprunteur ou l'une de ses filiales ;
- mesures prises par l'emprunteur ou l'une de ses filiales de nature à augmenter ses risques ;
- changement d'actionnariat entraînant changement de contrôle ;
- remboursement anticipé exigé sur un autre crédit de l'emprunteur ou une filiale de l'emprunteur ;
- non-renouvellement d'une caution arrivant à expiration ou retrait d'une caution, sans information préalable de la banque créancière ;
- non-renouvellement d'un prêt bancaire arrivant à expiration sans information préalable de la banque ;
- dépréciation significative des actifs de l'emprunteur.

Il est à noter que les crédits consentis aux diverses sociétés du Groupe ne contiennent pas l'obligation de respect de ratios financiers (covenants) à l'exception de celui contenu dans l'accord de renouvellement du pool bancaire de ZAPF conclu en début d'année 2009 qui prévoit que les fonds propres de ZAPF, prêts d'associés compris, établis en principes comptables allemands (HGB) ne doivent pas être inférieurs à 10 millions d'euros au 31.12.2009, à 13 millions d'euros au 31.12.2010 et à 15 millions d'euros au 31.12.2011. Le ratio prévu au 31.12.2009 a été respecté.

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

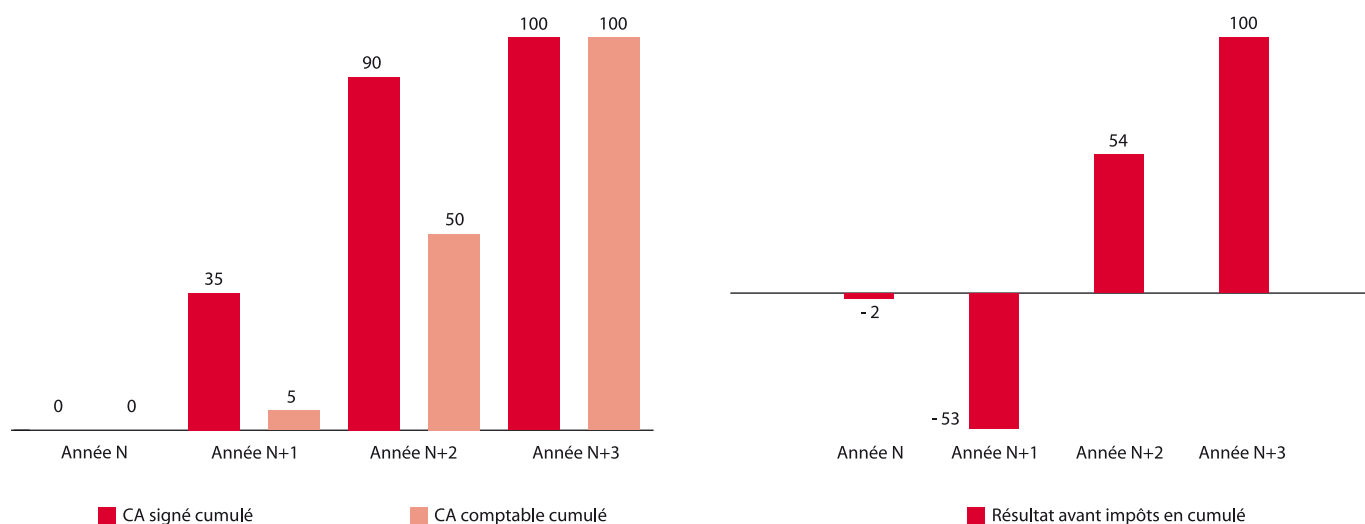
25

L

A

► 6.3.1.10 Modalités de comptabilisation du chiffre d'affaires

Balance financière type – France (base 100 pour le chiffre d'affaires et le résultat)



Note : Le chiffre d'affaires signé et le chiffre d'affaires comptable présentés dans le tableau ci-dessus sont hors taxes. Le Résultat avant impôts se comprend comme étant la marge brute (chiffre d'affaires moins les coûts fonciers et de construction) d'un programme impactée par les coûts variables associés au programme (honoraires, publicité et communication, frais financiers, frais liés aux GFA, frais d'hypothèques et autres frais financiers).

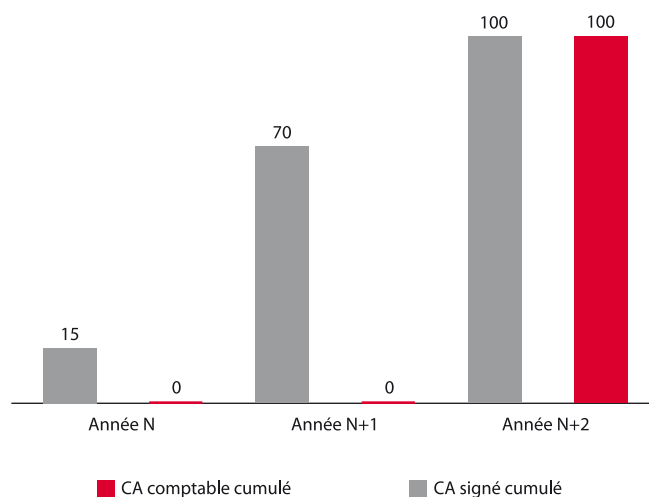
Le chiffre d'affaires du Groupe LNC, comptabilisé au cours d'un exercice, correspond au montant total des transactions actées portant sur tous les lots vendus à la date de clôture de l'exercice, et pondéré par le pourcentage d'avancement technique.

A contrario, les coûts de structure (coûts variables) comprenant les coûts de vente – honoraires de commercialisation interne et externe et de publicité, honoraires de gestion sont comptabilisés en charge lorsqu'ils sont encourus. Les frais financiers, qui étaient auparavant assimilés aux coûts de structure immédiatement passés en charge, sont inclus dans le coût des ventes pour les programmes lancés à compter du 1^{er} janvier 2009 (instruction d'IAS 23R).

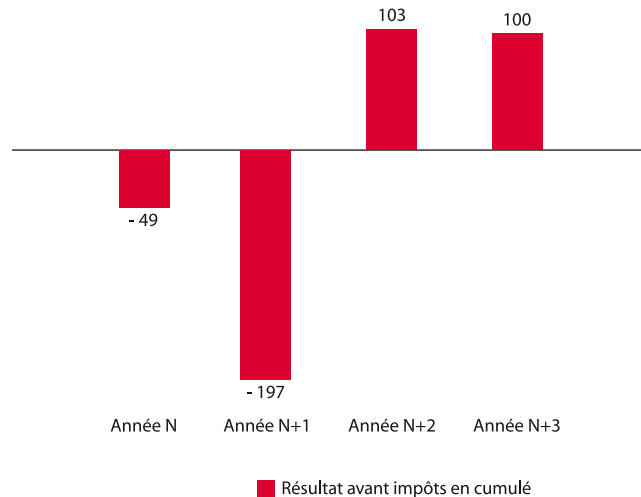
À ce titre, l'essentiel du chiffre d'affaires est reconnu en année N+ 1 et en année N+ 2, années pendant lesquelles la commercialisation est très significative et où les travaux sont réalisés. Les différences de rythme de reconnaissance du chiffre d'affaires et des coûts variables ont pour conséquence que le résultat avant impôt :

- est négatif en année N+ 1, année où les coûts variables et notamment les coûts de commercialisation sont significatifs ;
- est positif en année N+ 2 et N+ 3, années où la reconnaissance du chiffre d'affaires est significativement plus élevée.

Balance financière type – Espagne (base 100 pour le chiffre d'affaires et le résultat)

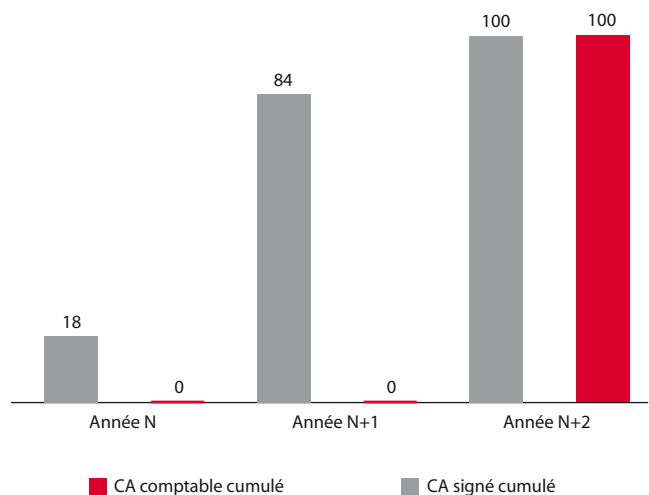


En Espagne, le transfert des risques et avantages aux clients n'intervient qu'à la livraison, c'est-à-dire lors de la signature de l'acte authentique, voire même après celle-ci. Le chiffre d'affaires est directement lié au rythme des livraisons. Avant cette comptabilisation, qui intervient en une seule fois, le prix

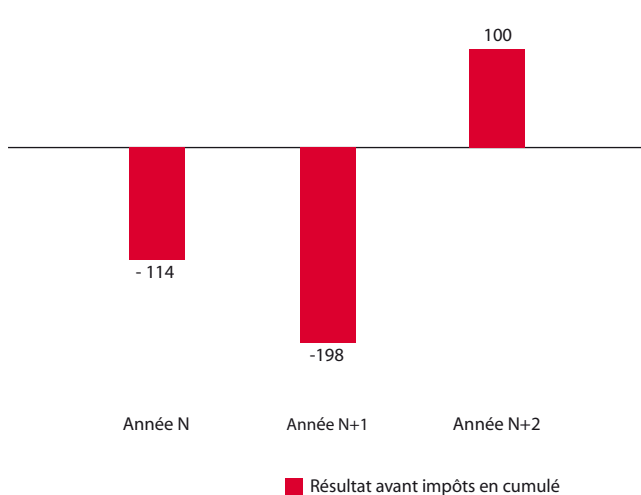


de revient des facturations futures est comptabilisé en stock. Les coûts de structure sont eux reconnus à leur occurrence. À ce titre, le résultat avant impôts du projet est très négatif pendant les deux premières années, avec un impact très significatif lors de la deuxième année.

Balance financière type – Allemagne/Munich (base 100 pour le chiffre d'affaires et le résultat)



En Allemagne, la méthode de reconnaissance du chiffre d'affaires et du résultat est très similaire à celle pratiquée en Espagne.



En revanche, les programmes du Groupe sont généralement réalisés sur une période plus courte, et les « programmes type » diffèrent selon les villes.

6.3.2 Immobilier d'entreprise

Le Groupe a réalisé 12,7 % de son chiffre d'affaires en Immobilier d'Entreprise en 2009, contre 4 % en 2008, à travers les programmes du Copernic II situés à Noisy-le-Grand et des immeubles Citalium et Citalys situés à Montévrain (Seine-et-Marne, 26 000 m² au total), dans l'est de la région parisienne. Ce pourcentage baissera en 2010 en raison de la livraison fin janvier 2010 du Copernic II, qui ne sera que partiellement compensée par l'avancement des travaux de Citalium et Citalys.

Le marché de l'investissement en immobilier tertiaire a connu en 2009 un rebond appréciable, les engagements passant de 900 millions d'euros au premier trimestre à 3,5 milliards d'euros au quatrième trimestre. Ainsi les montants investis en 2009 s'élèvent à 8,4 milliards d'euros. Cette performance toutefois demeure très en deçà des moyennes historiques (15 milliards d'euros sur les 10 dernières années).

Cette amélioration conjoncturelle n'a pas encore permis de constater un retour des projets « en blanc » (sans pré-commercialisation locative), les capitaux se dirigeant vers les actifs sécurisés et offrant un rendement à l'acquisition, notamment pour des raisons de financement bancaire. Par conséquent, LNC concentre ses efforts en matière de nouveaux projets sur la construction d'immeubles commandés directement par les entreprises utilisatrices et sur le montage en partenariat avec les aménageurs publics de projets tertiaires de grande taille, sans risque foncier.

Ainsi LNC participe, aux côtés d'un fonds d'investissement américain, au montage d'un projet essentiellement tertiaire d'environ 150 000 m² situé dans l'est de l'Île-de-France.

En termes géographiques, le Groupe privilégie l'Île-de-France, où la Direction Immobilier d'Entreprise est implantée et le marché profond. Cependant, l'étude d'opérations dans les villes de province montrant un grand dynamisme tertiaire (Lyon et Marseille) n'est pas exclue. Enfin, LNC a reçu la certification HQE® « NF Bâtiments tertiaires » par Certivea de l'immeuble le Copernic II et pour la phase conception des immeubles Citalys et Citalium en cours de construction à Montévrain, pour lesquels une labellisation THPE est à l'étude.

La Société prévoit de développer l'ensemble de ses programmes d'immobilier d'entreprise avec l'objectif d'obtenir à minima une certification HQE® et un label BBC (Bâtiment Basse Consommation, soit une performance énergétique inférieure de 50 % à la Réglementation Thermique en vigueur.

6.3.3 Autres activités (ZAPF)

Le Groupe est associé à hauteur de 50 % en capital et droits de vote de la société allemande ZAPF GmbH. Le solde des parts est détenu à hauteur de 24,1 % en capital et droits de vote par la division Londres de la Deutsche Bank, et à hauteur de 25,9 % en capital et droits de vote par Premier Investissement.

► 6.3.3.1 Présentation

ZAPF est une société créée en 1904 dont le siège social est en Bavière, à Bayreuth.

Elle a réalisé en 2009 un chiffre d'affaires de 107 millions d'euros, dont 97,6 millions d'euros consolidés dans les comptes du groupe.

Au 31 décembre 2009, elle employait 594 personnes.

ZAPF exerce son activité dans deux domaines :

- 1° La construction de maisons préfabriquées en gamme moyenne pour les céder à des tiers, investisseurs ou promoteurs, sans vente de foncier. L'activité de promotion immobilière avec vente de foncier, a été très réduite en 2009 et sera définitivement arrêtée au cours de l'année 2010 ;
- 2° La construction de garages préfabriqués. ZAPF est le leader allemand dans ce domaine, avec une part de marché supérieure à 20 % et une production annuelle d'environ 10 000 unités.

► 6.3.3.2 Financement et plan de restructuration 2009-2011

Les financements bancaires dont ZAPF dispose pour l'exercice de son activité lui sont principalement consentis par un pool bancaire avec une date d'échéance fixe sans relation directe avec le déroulement de ses différents projets.

Les financements bancaires antérieurs arrivaient à échéance le 31 décembre 2008. Ils ont été renouvelés à hauteur de 30 millions d'euros pour 2 ans, soit jusqu'au 31 décembre 2010, dans le cadre d'un plan de restructuration de l'entreprise 2009-2011 qui anticipe une réduction de plus de 20 % des effectifs, la fermeture progressive de l'activité de promotion immobilière, le développement de l'activité de construction de maisons préfabriquées au bénéfice de tiers et la poursuite de l'activité de construction de garages préfabriqués au premier rang du marché allemand.

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

L

A

6.4 Démarche qualité

Depuis sa création en 1972, la Société a toujours été attachée à la qualité des services rendus à ses clients et à la satisfaction que ceux-ci peuvent légitimement attendre du produit livré.

La recherche de la qualité est un état d'esprit qui doit en permanence impliquer l'ensemble des équipes et les partenaires extérieurs au Groupe, comme tous les intervenants à l'acte de construire.

C'est la raison pour laquelle, la Société a établi une « démarche qualité » permettant au Groupe :

- d'améliorer son efficacité en terme de satisfaction du client et ce conformément aux trois axes de travail suivants :
 - la conformité aux engagements commerciaux du Groupe du produit livré,
 - la satisfaction générée par le produit livré,

- le respect des délais,
- la satisfaction des services proposés ;
- de mobiliser les collaborateurs autour d'un projet commun.

Cette démarche volontariste de qualité démontrera, à tout moment, l'aptitude du Groupe à maîtriser le processus de conception et de réalisation de ses logements et à répondre aux attentes de ses clients.

L'objectif est de garantir aux clients du Groupe un niveau de qualité constant, quantifiable et vérifiable.

Le Groupe s'est fixé des objectifs rigoureux de qualité de réalisation de ses programmes, notamment d'enregistrer, lors de la livraison à chacun de ses clients, moins de cinq réserves par logement, parties communes comprises.

En 2009, le Groupe a fait évoluer son identité visuelle.

6.5 Concurrence

LNC se classait en 2008, en termes de Réservations, au 12^e rang des promoteurs français derrière Bouygues Immobilier, Nexity, BNP Paribas, Akerys, Cogedim, Kaufman & Broad, Icade, Pitch Promotion, Vinci Immobilier, Promogim et Eiffage (enquête

réalisée par l'agence Innovapresse publiée dans le Lettre du patrimoine Immobilier – Hors série de juin 2009). Dans le cadre de ses activités à l'international, il est difficile de trouver une société étrangère directement comparable à LNC.

6.6 Environnement réglementaire des activités du Groupe

6.6.1 Statut des activités de promotion, construction vente immobilière

En France, en Espagne et en Indonésie, l'activité de promoteur constructeur immobilier n'est soumise à aucun statut réglementaire particulier. Toutefois le Groupe doit généralement observer de nombreuses réglementations pour la conduite de son activité.

En Allemagne, l'activité des promoteurs nécessite une autorisation préalable (article *Gewerbordnung*) L'insolvabilité du promoteur peut constituer un motif suffisant pour que l'autorisation lui soit retirée.

6.6.2 Urbanisme, droit administratif

► 6.6.2.1 Réglementation d'urbanisme

D'une façon générale, et lorsque des règles d'urbanisme existent dans un pays où le Groupe intervient, il doit respecter les règles relatives à l'implantation et à la hauteur des bâtiments, les distances entre les immeubles, l'aspect extérieur des constructions, ou obtenir d'éventuelles dérogations à ces règles.

En France, en qualité de maître d'ouvrage et concepteur de ses programmes immobiliers français, le Groupe doit respecter la réglementation générale de l'urbanisme et les plans d'urbanisme élaborés par les communes (Plan d'Occupation des Sols, Zone d'Aménagement Concerté et Plan Local d'Urbanisme).

En Espagne, les normes et réglementations sont très proches de celles de la France, la principale différence étant, conséquence de l'autonomie importante des régions (« *Comunidades Autónomas* »), les variations normatives qui peuvent exister entre celles-ci, notamment en matière d'urbanisme.

En Allemagne, le droit relatif à la planification (« *Bauplanungsrecht* ») qui prévoit les règles générales d'urbanisme, est un droit fédéral uniforme, tandis que la législation relative à la réglementation des constructions (« *Bauordnungsrecht* »), par exemple les règles relatives à la hauteur des bâtiments, les conditions d'obtention d'un permis de construire, varient selon le Länder considéré.

► 6.6.2.2 Recours des tiers contre les Réglementations de l'Urbanisme

En France, comme en Allemagne et en Espagne, le Plan d'Occupation des Sols d'une commune peut être contesté devant les tribunaux administratifs.

► 6.6.2.3 Recours des tiers contre les autorisations individuelles

Le permis d'édifier une construction ne dépend pas seulement de l'administration compétente en matière de constructions (« *Baubehörde* » en Allemagne) mais également d'autres autorités.

Alors que ces recours restent limités en Espagne, le nombre de recours des tiers contre les permis de construire a tendance à s'accroître en Allemagne et en France, ce qui peut conduire soit, au pire, à un désistement par le Groupe du bénéfice de promesses de vente de terrains dont il était bénéficiaire, soit à un rallongement des délais d'ouverture des chantiers afin de purger les recours.

Un recours n'entraîne pas nécessairement la suspension du projet de construction mais la réalisation du projet se fait alors aux risques du promoteur.

► 6.6.2.4 Droit de l'environnement

Le Groupe est tenu de respecter la réglementation relevant du droit de l'environnement.

Le respect de l'environnement est particulièrement important en Allemagne, où le droit qui lui est applicable contient des règles contraignantes aussi bien au niveau de l'État fédéral que des Länder. Les promoteurs immobiliers sont particulièrement concernés par la réglementation relative à la pollution du sol, l'acheteur d'un terrain pollué depuis plusieurs années pouvant être personnellement contraint de procéder à une dépollution coûteuse.

► 6.6.2.5 Réglementation archéologique

Il existe également en France et en Allemagne une réglementation relative au patrimoine archéologique. Si des objets ou vestiges archéologiques venaient à être découverts sur un terrain,

ceux-ci pourraient entraîner une suspension des travaux et/ou le classement du site, avec des conséquences financières pour le programme.

6.6.3 Droit privé de la vente immobilière de logements neufs

► 6.6.3.1 En France

En tant que vendeur de programmes immobiliers, le Groupe est soumis au droit commun de la vente, mais aussi à la réglementation spécifique de la « vente en l'état futur d'achèvement » ou « VEFA », et à la réglementation issue du droit de la consommation et de la loi solidarité et renouvellement urbain (SRU).

En ce qui concerne la VEFA, la réglementation contient des dispositions d'ordre public, protectrices des acquéreurs conformément à la Loi, codifiées au titre sixième du Code de la construction et de l'habitation (article L. 261-1 et suivants) :

- si un contrat préliminaire de réservation a été conclu, les acquéreurs non professionnels disposent d'une faculté de rétractation d'une durée de sept jours à compter de la réception du contrat de réservation signé, le contrat ne devenant définitif qu'à l'expiration de ce délai. La caducité du contrat est encourue en cas de non-respect de ce délai de sept jours ;
- obligation de mise sous séquestre du dépôt de garantie du réservataire, qui ne peut excéder 5 % si le délai prévisionnel de réalisation de la vente n'excède pas 1 an, ou 2 % si le délai prévisionnel de réalisation de la vente n'excède pas 2 ans, 0 % si ce délai excède 2 ans ;
- obligation de conclure l'acte de vente en VEFA, qui va emporter transfert de propriété de l'immeuble à construire au fur et à mesure de son édification, sous forme notariée ;
- obligation pour le promoteur constructeur de fournir à l'acquéreur une garantie d'achèvement, lors de la signature de l'acte notarié de VEFA.

Cette garantie peut être « intrinsèque » et résulte, dans ce cas, du fait que le promoteur peut justifier – soit que l'immeuble en construction est « hors d'eau » (toiture achevée notamment) et n'est grevé d'aucun privilège ou hypothèque au profit d'un tiers, – soit que les fondations sont achevées et qu'il dispose d'un financement d'au moins 75 % du prix de vente convenu, par ses fonds propres ajoutés aux emprunts obtenus et aux recettes des ventes déjà conclues.

Cette garantie peut être, à titre alternatif, « extrinsèque », si un organisme financier garantit le financement du promoteur, par une ouverture de crédit ou par un cautionnement, à hauteur des sommes nécessaires à l'achèvement de l'immeuble.

En pratique, LNC fournit à ses clients exclusivement des garanties extrinsèques d'achèvement ;

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

L

A



- obligation de respecter un échéancier cadre pour les appels de fonds : les paiements cumulés du client ne peuvent excéder 35 % du prix de vente à l'achèvement des fondations, 70 % à la mise hors d'eau, 95 % à l'achèvement de l'immeuble, le solde étant payable lors de la livraison à l'acquéreur, sauf consignation de sa part de 5 % du prix en cas de non-conformité substantielle du logement livré.

Par rapport aux autres pays où le Groupe intervient, le mécanisme légal français de versement d'acomptes, à mesure de l'avancement des travaux de construction, est favorable pour les promoteurs en termes de moindre décalage de trésorerie par rapport aux dépenses liées au paiement des différents coûts de réalisation du programme et, en particulier, des travaux des entreprises sous-traitantes.

► 6.6.3.2 En Espagne

Il n'existe pas en Espagne de réglementation strictement identique à celle de la VEFA applicable en France.

Le client commence par signer un contrat de réservation, à la signature duquel il verse 3 % du prix de vente convenu.

Quelques semaines après sa réservation, le client signe un « *contrato privado* », acte sous seing privé par lequel le Groupe s'engage irrévocablement à lui vendre un appartement, l'acheteur s'obligeant à l'acquiescer, ce contrat ayant force obligatoire entre les parties.

Lors de la signature du contrat de vente, l'acheteur verse une somme complémentaire portant son acompte total versé à environ 10 % du prix de vente total convenu.

Pendant la construction de l'immeuble, le client verse encore des acomptes mensuels représentant ensemble 10 % supplémentaires du prix de vente et ce jusqu'à la livraison.

Le vendeur a l'obligation de garantir les montants payés en avance par l'acheteur (avec un intérêt de 6 %) par le biais d'une garantie bancaire ou d'une police d'assurance, ces sommes devant par ailleurs être conservées dans un compte bancaire spécifique.

Lorsque l'immeuble est achevé et prêt à être livré, le transfert de propriété est constaté chez un notaire, et des formalités de publication foncière doivent alors être accomplies ; c'est lors de la signature de cet acte notarié et de la livraison du logement, que le client mobilise son crédit hypothécaire et verse le solde du prix soit 80 % du prix de vente convenu. Le promoteur doit attendre l'achèvement des travaux et la livraison au client pour encaisser la majeure partie du prix de vente, alors que le promoteur aura déjà fait l'avance du coût des travaux de construction et de réalisation du programme.

Jusqu'à une période récente, le Groupe n'a pas enregistré de défauts de paiements significatifs, dans la mesure où si le client ne règle pas le prix du logement, il prend le risque de perdre tous les acomptes versés et le Groupe peut remettre en vente le logement, dont le client n'est jamais devenu propriétaire faute pour les deux parties d'avoir signé l'acte de transfert de propriété chez le notaire contre paiement du solde du prix.

Toutefois, compte tenu du contexte économique espagnol, le Groupe a dû continuer faire face en 2009 à un nombre important de demandes de réduction de prix de vente de la part de ses clients lors de la livraison, demandes qu'il a souvent accepté dans le cadre d'une meilleure gestion de ses stocks durs.

► 6.6.3.3 En Allemagne

Le Groupe ne conclut pas de contrat préliminaire de réservation de logements à construire avec ses clients allemands, mais uniquement des contrats de vente authentifiés devant notaire.

En effet, les « conventions de réservation » (« *Reservierungsvereinbarungen* »), qui ont pour objet d'engager l'acquéreur à conclure le contrat de vente et le promoteur à ne pas vendre le logement ainsi réservé à un tiers, ne sont juridiquement valables qu'à la condition d'être authentifiées par acte notarié, comme l'acte de vente lui-même. Ce formalisme rend malaisée et pratiquement inutile cette étape intermédiaire de commercialisation, qui est par contre usuelle dans d'autres pays européens où le Groupe intervient.

Par ailleurs, il n'existe pas de dispositions spécifiques relatives au contrat de promotion immobilière dans le Code civil allemand (« *Bürgerliches Gesetzbuch* »).

Selon la législation allemande, ce contrat se subdivise en deux types d'obligations pour le vendeur : une obligation de construire ou de faire construire le logement et une obligation de transférer les droits fonciers.

Une fois le contrat signé, l'acquéreur ne dispose pas d'un droit légal de rétractation ; un tel droit doit donc, pour être valable, être expressément prévu par le contrat de vente.

Le transfert de la propriété du terrain qui emporte, de plein droit, transfert des constructions qui y sont édifiées, ne résulte pas du seul contrat de vente constatant l'accord des parties, mais uniquement de l'inscription de l'acquéreur en tant que nouveau propriétaire au registre foncier territorialement compétent. Le transfert de propriété a lieu quand 100 % du prix de vente a été payé. Indépendamment du transfert de propriété, le logement peut être livré quand 91,5 % du prix a été payé (depuis l'entrée en vigueur de la nouvelle loi en 2009 : auparavant, ce taux était de 96,5 %).

Jusqu'à la livraison du logement, le promoteur reste propriétaire de l'assiette du foncier, tout en s'engageant à transférer à l'acquéreur la propriété du terrain (vente de maisons individuelles) ou d'une quote-part de celui-ci (vente de logements collectifs). L'acquéreur s'engage à payer le prix lors de ce transfert, à moins que des acomptes aient été convenus.

La réglementation relative aux courtiers et constructeurs immobiliers (« *Makler- und Bauträgerverordnung* ») permet au promoteur de percevoir des acomptes sous certaines conditions, notamment :

- une « inscription préventive » (« *Vormerkung* ») de premier rang, disposition spécifique au droit immobilier allemand, sur le logement à réaliser est enregistrée dans le registre foncier (« *Grundbuch* ») ;

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

L

A

- le permis de construire a été obtenu, ou bien le promoteur a obtenu de l'autorité compétente l'autorisation de commencer la construction ;
- les acomptes ne peuvent être perçus qu'après achèvement de certaines tranches de l'ouvrage à réaliser. Le promoteur peut néanmoins demander le paiement de la totalité du prix, avant l'achèvement complet, s'il fournit une garantie de remboursement à son client.

Toute clause contraire aux dispositions légales applicables est réputée non écrite. En outre, toute infraction à ces règles constitue une contravention pénalement sanctionnée.

Enfin, à la réception de l'ouvrage, l'acquéreur peut retenir une partie du prix, au taux minimum de 3,5 % du prix de vente (ce taux a été fixé réglementairement à 8,5 % à compter du 1^{er} janvier 2009), jusqu'à la complète levée des réserves constatées à la livraison.

6.6.4 Responsabilité

Le Groupe a souscrit les polices d'assurance obligatoires du fait de la loi applicable, s'il y a lieu, dans chaque pays, et celles facultatives qu'il a jugées nécessaires, étant précisé que chaque filiale étrangère est autonome dans le choix de son assureur.

► 6.6.4.1 En France et en Espagne

En France – des règles similaires existent en Espagne –, le Groupe est soumis aux règles relatives à la responsabilité spécifique aux opérations de construction (garantie biennale et garantie décennale).

La loi a établi une présomption de responsabilité pesant sur tout intervenant à l'acte de construire.

Les acquéreurs disposent en France d'une garantie décennale pour les dommages qui rendent l'ouvrage impropre à sa destination et d'une garantie biennale pour les éléments dissociables du bâtiment. L'action peut être dirigée contre le Groupe, en sa qualité de constructeur vendeur professionnel, qui dispose à son tour d'une action contre l'intervenant technique responsable du défaut.

En Espagne, il existe trois types de garanties : une garantie décennale pour les défauts structurels, une garantie triennale pour les défauts affectant l'usage à titre d'habitation, et une garantie annuelle pour les défauts mineurs.

À ce mécanisme de garantie s'ajoute l'obligation pour le promoteur de souscrire une assurance dommages ouvrages, dès l'ouverture du chantier, permettant de préfinancer la réparation des désordres relevant des garanties biennales ou décennales. Une telle assurance n'est obligatoire en Espagne que pour la garantie décennale.

Le bénéfice de la garantie dommage ouvrage est transféré aux clients qui ont acquis les logements, et à leurs successeurs en cas de revente du logement.

Le Groupe a recours à des entrepreneurs extérieurs pour la réalisation des constructions, mais reste cependant responsable pour l'ensemble des obligations contractuelles qu'il a envers l'acquéreur.

Néanmoins, en cas de faute commise par un entrepreneur, le Groupe pourra dans un second temps invoquer la responsabilité de cet intervenant.

En cas d'insolvabilité de l'entrepreneur, le promoteur reste entièrement responsable.

Le marché de travaux conclu avec chaque entreprise de travaux contient une clause permettant au promoteur de retenir 5 % du prix de marché à titre de garantie de parfait achèvement. Alternativement, le promoteur se voit remettre une caution de même montant (Article 1 de la loi 71-584 du 16 juillet 1971 modifiée).

► 6.6.4.2 En Allemagne

Le promoteur immobilier n'est pas légalement tenu de souscrire une assurance de responsabilité civile pour son activité. Cependant le Groupe a souscrit des assurances de nature à le garantir de sa responsabilité civile de vendeur d'immeubles et de maître d'ouvrage d'immeubles édifiés par les entreprises sous-traitantes.

La responsabilité du promoteur, en ce qui concerne les vices ou défauts de construction du logement vendu, est régie par le régime juridique des contrats d'entreprise. La vente du terrain est soumise en ce qui la concerne au droit commun de la vente d'immeubles.

Le délai de la garantie due par le vendeur est de cinq ans pour les recours relatifs à la vente et pour ceux relatifs aux défauts de construction du logement. Les contrats de vente d'immeubles prévoient souvent une clause de non garantie.

Comme en France, le Groupe a recours à des entrepreneurs extérieurs pour la réalisation des constructions, tout en restant responsable de l'ensemble des obligations contractuelles qu'il a souscrites envers l'acquéreur.

En cas de faute commise par un entrepreneur, le Groupe pourra se retourner contre lui, sous réserve que l'entrepreneur soit solvable.

Le contrat d'entreprise contient généralement une clause permettant au promoteur de conserver 5 % du prix du marché à titre de retenue de parfait achèvement. Mais l'entreprise met souvent en place une caution assurant la réalisation de l'ouvrage, pour pouvoir encaisser cette retenue de garantie.

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

L

A



6.6.5 Environnement fiscal

► 6.6.5.1 Fiscalité particulière des opérations de construction vente en France

Le Groupe intervient en France au travers de sociétés civiles ou en nom collectif de construction vente, filiales majoritaires de LNCL.

Taxe à la valeur ajoutée

Lors de l'achat d'un terrain à bâtir en vue d'édifier des constructions neuves, le promoteur acquitte sur le prix d'acquisition la TVA au taux normal, soit 19,60 % aujourd'hui, à la condition qu'il s'engage à édifier dans les quatre ans un immeuble neuf.

Corrélativement, l'achat du terrain par le promoteur n'est pas soumis au paiement des droits d'enregistrement, mais ces droits redeviennent exigibles si la construction n'est pas intervenue dans les délais, avec application des intérêts de retard au taux de 4,8 % l'an, décomptés depuis l'acquisition du terrain.

Le délai imparti au promoteur pour construire pourra être prorogé si des travaux de construction ont été entrepris avant son expiration.

La TVA acquittée sur le prix d'acquisition du terrain est récupérable par le promoteur, soit par voie de remboursement du Trésor public, soit par voie d'imputation de cette taxe sur la TVA collectée auprès de chaque acquéreur.

Le promoteur pourra également récupérer la totalité de la TVA qui va grever les factures des entreprises de travaux, soit par voie de remboursement soit par voie d'imputation sur la TVA collectée lors de la vente de chaque logement.

La première vente d'un immeuble neuf, achevé depuis moins de cinq ans est en effet assujettie à la TVA au taux normal, calculé sur le prix de cession à l'acquéreur. Cette TVA est facturée à l'acquéreur qui la paie en plus du prix de son logement.

Le promoteur doit déposer chaque mois à la recette des impôts, une déclaration de TVA récapitulant la totalité de la TVA collectée sur ses ventes et précisant le montant de la TVA récupérable sur ses achats.

Dans le cadre des ventes en état futur d'achèvement, le promoteur doit en principe déclarer et payer au trésor public la TVA due par l'acquéreur sur la totalité du prix d'achat, même si ce prix n'est payé que par fractions, à mesure de la construction de l'immeuble.

Corrélativement, le promoteur peut faire valoir une évaluation provisoire de ses droits à déductions qui vont grever prévisionnellement l'ensemble du programme de construction.

Alternativement, le promoteur peut opter pour le paiement de la taxe sur les encaissements et déduire la TVA grevant les coûts de construction également à mesure de leur paiement. Mais dans ce cas il ne peut obtenir aucun remboursement de crédit de la taxe grevant ses coûts de construction, avant le dernier encaissement.

Si le promoteur n'a pas vendu tous les locaux qu'il a édifiés au terme de cinq ans après leur achèvement, la vente de ces logements sort du champ d'application de la TVA et se trouve soumise aux droits d'enregistrement, soit 5,09 % plus les frais de notaire et le salaire du conservateur des hypothèques (environ 1,3 %).

Fiscalité directe

L'achat d'immeubles en vue d'y édifier des bâtiments et de les vendre en bloc ou par fractions, est considéré comme une activité commerciale sur le plan fiscal.

Cependant, l'article 239 *ter* du CGI, permet aux filiales de LNCL qui ont la forme de société civile ou de sociétés en nom collectif de ne pas être soumises à l'impôt sur les sociétés et de bénéficier du régime dit de la translucidité fiscale.

Ainsi, les profits de construction-vente seront exclusivement imposés au niveau des associés de chaque société d'opération, au prorata de la part de capital possédée par chacun d'entre eux, les profits étant néanmoins calculés au niveau de la société d'opération, qui doit déposer une déclaration fiscale spécifique, comportant toutes les références utiles à l'identification de ses associés, et à la quote-part de résultat fiscal revenant à chacun d'eux.

En vertu de l'article 38, 2 bis, du CGI, les produits correspondant aux créances sur les acquéreurs d'immeubles ou aux versements d'acomptes sur le prix de vente de ces derniers, ne doivent être rattachées qu'à l'exercice au cours duquel intervient la livraison des immeubles ainsi vendus. Par livraison, il y a lieu d'entendre de la délivrance au sens du Code civil, c'est-à-dire, s'agissant d'immeubles bâtis, la remise des clés à l'acquéreur conformément à l'article 1605 du Code civil.

Dès lors que la livraison des immeubles n'est pas intervenue à la clôture d'un exercice, ces immeubles font encore partie du stock du promoteur et doivent être évalués dans les conditions prévues par l'article 38 nonies de l'annexe III du CGI, à leur valeur à la clôture de l'exercice.

L'ensemble des charges exposées en vue de la réalisation de la construction fait partie, en principe, du prix de revient de l'immeuble et doit être compris dans le montant du stock immobilier à la clôture d'un exercice de la société d'opération. Le prix de revient comprend le coût de production proprement dit, y compris le coût du terrain, et toutes les charges directes ou indirectes de production.

En revanche, les frais financiers comptabilisés après l'achèvement des travaux, doivent systématiquement être portés en frais généraux, c'est-à-dire en charges annuelles, quelle que soit la durée des prêts auxquels ils se rapportent. Les mêmes règles sont applicables aux autres charges directes ou indirectes de production telle que les frais commerciaux et administratifs exposés après l'achèvement et les frais d'entretien des immeubles achevés.

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

L

A

Il convient de noter que les règles fiscales sont différentes des règles comptables, qui autorisent la comptabilisation des produits de construction-vente selon la méthode dite de l'avancement, c'est-à-dire qu'une fraction des recettes et coûts est rattachée à l'exercice au cours duquel différents stades d'avancement sont intervenus.

Quant à la situation de chaque associé, LNCI qui est une société anonyme passible de plein droit de l'impôt sur les sociétés doit enregistrer chaque année, en même temps que la clôture de l'exercice annuel de chacune de ses filiales de construction-vente, la quote-part fiscale des profits ou des pertes de construction-vente qui leur sont attribuables, en fonction de sa part de capital social, sans attendre l'Assemblée Générale Annuelle d'approbation des comptes de l'exercice en cause, et alors même qu'elle n'a pas encore perçu de mise à disposition de bénéfices, ou effectivement payé sa quote-part de pertes.

Les profits ou les pertes de fiscaux ainsi attribués, sont soumis à l'impôt sur les sociétés calculé au niveau de LNCI, ou du groupe fiscal auquel celle-ci appartient (voir ci-dessous paragraphe 6.6.5.2 du présent Document de Référence).

► 6.6.5.2 Intégration fiscale (articles 223 A à 223 Q du Code général des impôts)

Les résultats fiscaux de LNCI, société mère de l'ensemble des sociétés de programmes français de construction-vente, sont chaque année intégrés, après les retraitements intra-groupe prévus par la loi fiscale, aux résultats du groupe de sociétés dont LNC est la société mère de groupe d'intégration.

Ce régime permet à LNC de se constituer seule redevable de l'impôt sur les sociétés et de l'impôt forfaitaire annuel, pour l'ensemble du groupe de sociétés qu'elle forme avec ses filiales françaises ayant opté pour ce régime et donc de compenser sur un plan fiscal les profits et les pertes de telle ou telle filiale française avec l'ensemble des résultats positifs ou négatifs des autres sociétés du groupe français d'intégration fiscale.

Le capital de la société mère ne doit pas être détenu directement ou indirectement, à 95 % au moins par une autre personne morale soumise à l'impôt sur les sociétés. Ainsi, PREMIER INVESTISSEMENT, qui contrôle la majeure partie du capital et des droits de vote de LNC, détient moins de 95 % de LNC.

Le régime de l'intégration fiscale est optionnel et lorsqu'il est exercé, il lie l'ensemble des sociétés du Groupe qui l'ont exercé pour cinq ans, renouvelables de cinq ans en cinq ans.

Dans un premier temps, chaque société membre du Groupe, y compris la société mère, détermine son propre résultat fiscal tel qu'il doit être retenu dans le résultat d'ensemble, qu'il s'agisse du résultat ordinaire ou des plus-values ou moins-values d'actifs.

Des retraitements fiscaux par ajustements doivent ensuite être opérés pour obtenir le résultat d'ensemble.

Les provisions sur les créances intra-groupe, les subventions, les aides financières de toute nature, abandons de créances, provisions pour dépréciations d'éléments d'actif acquis auprès d'autres sociétés du Groupe, les plus ou moins-values pour les

cessions portant sur des immobilisations ou titres du portefeuille, notamment, sont neutralisés pour la détermination du résultat d'ensemble.

Si certaines filiales du Groupe réalisent des déficits fiscaux reportables pendant la période de validité de l'option d'intégration fiscale, ces déficits sont systématiquement transférés à la société mère, qui en bénéficie seule.

Dans le Groupe fiscal LNC il a été conclu le 10 janvier 2003 une convention d'intégration fiscale, prévoyant que LNCI verse à LNC, à titre de contribution au paiement de l'impôt sur les sociétés du Groupe tel qu'il est déterminé en application des articles 223 A et suivants du Code général des impôts et quel que soit le montant effectif dudit impôt, une somme égale à l'impôt qui aurait grevé le résultat de LNCI et/ou sa plus-value nette à long terme de l'exercice, si elle était imposable distinctement, déduction faite par conséquent de l'ensemble des droits à imputation dont la société LNCI aurait bénéficié en l'absence d'intégration fiscale (c'est-à-dire notamment contenu des reports fiscaux déficitaires propres de LNCI).

Une convention d'intégration fiscale a été également conclue avec la société CHFI à effet du 1^{er} janvier 2008.

► 6.6.5.3 Information financière des SCI ou SNC de programmes français

Les sociétés d'opérations françaises du Groupe n'ont pas d'obligation particulière en matière d'établissement de leurs comptes annuels, tant qu'elles ne dépassent pas deux des trois seuils prévus par la loi, à savoir employer 50 salariés, réaliser 3,1 millions d'euros de chiffre d'affaires annuel, ou présenter 1,55 million d'euros de total de bilan en fin d'exercice.

Toutes les sociétés d'opérations du Groupe établissent des comptes annuels et LNC, en sa qualité de gérante établit systématiquement un Rapport de gestion, même s'il arrive que les seuils prévus par la loi ne soient pas atteints.

Toutes les sociétés d'opérations du Groupe tiennent une comptabilité commerciale. Lorsque deux des trois seuils précités sont atteints, il est procédé à la désignation, conformément à la loi, d'un Commissaire aux comptes.

► 6.6.5.4 Incitations fiscales

Les programmes immobiliers du Groupe en France ou à l'étranger, sont majoritairement conçus pour satisfaire le marché résidentiel pour le futur usage des propriétaires, et non pas spécialement le marché de l'investissement locatif.

D'une manière générale, le Groupe ne cherche donc pas spécialement à tirer avantage des incitations fiscales pour augmenter ses prix de vente, lesquels ont toujours été fixés en fonction des prix du marché local.

Par ailleurs, il n'existe pas en Espagne, au Portugal ou en Indonésie, d'incitations fiscales accordées aux particuliers pour l'achat d'un logement neuf, qu'il s'agisse d'un investissement locatif ou d'un achat pour usage personnel.

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

L

A



Dispositifs spécifiques d'incitations fiscales en France

Les dispositifs français d'incitation fiscale à l'achat de logements neufs ont connu plusieurs modifications.

Ainsi, aux amortissements PERISSOL et BESSON, dont les régimes ont pris fin respectivement le 1^{er} septembre 1999 et le 3 avril 2003, ont succédé les dispositifs ROBIEN depuis le 1^{er} janvier 2003, modifié à effet du 1^{er} septembre 2006 et ayant pris fin le 31 décembre 2009, et le dispositif BORLOO entré en vigueur le 1^{er} septembre 2006. À compter du 1^{er} janvier 2009, un nouveau dispositif visant à encourager l'investissement locatif a vu le jour : la loi SCCELLIER, cumulable avec le « BORLOO neuf » et remplaçant depuis le 1^{er} janvier 2010 le ROBIEN.

Le Robien 2006

À effet du 1^{er} septembre 2006, l'amortissement du prix d'achat TTC que l'investisseur particulier peut pratiquer a été réduit de 12 à 9 ans, pour correspondre à 6 % pendant les 7 premières années et à 4 % les 2 années suivantes, soit un amortissement total de 50 % sur 9 ans, au lieu de 65 % sur 12 ans pour le premier régime Robien.

Aucun plafond de ressources des locataires n'est exigé, mais 4 zones de plafond de loyer mensuel sont définies (pour 2009 : zone A ou 1 à 21,65 euros le m², zone B1 ou 2 à 15,05 euros le m², zone B2 ou 3 à 12,31 euros le m², zone C à 9,02 euros le m²).

Il s'y ajoute que l'abattement forfaitaire de 6 %, en régime Robien 2003 à 2005, sur les revenus bruts fonciers des particuliers, a été supprimé et remplacé par une déductibilité totale des frais réels exposés par le propriétaire.

Ce régime a cessé de s'appliquer aux logements acquis à compter du 1^{er} janvier 2010.

Le dispositif Borloo

Le dispositif « BORLOO neuf » est réservé aux contribuables ayant opté pour l'amortissement « ROBIEN » ou pour lesquels la réduction d'impôt « SCCELLIER » est applicable. Mais il prévoit des conditions de loyers plus restrictives applicables à des locataires satisfaisant à certaines conditions de ressources, et qui ne soient ni ascendants ni descendants du propriétaire. Il est entré en vigueur le 1^{er} septembre 2006.

Il permet de compléter la déduction ROBIEN ou la réduction SCCELLIER (sauf en zone dite « C »), le propriétaire bénéficiant :

- d'une déduction spécifique de 30 % sur les revenus bruts fonciers ;
- d'un complément de déduction au titre de l'amortissement ROBIEN, égal à 2,5 % par an à compter de la dixième année si l'engagement de location de 9 ans se poursuit pendant 3 ou 6 ans, ce qui peut porter la déduction totale « ROBIEN » de 50 % à 57,5 % ou 65 % de la valeur du logement ;
- ou d'un complément de réduction d'impôt annuelle « SCCELLIER » égal à 2 % du prix de revient du logement à compter de la dixième année si l'engagement de location de 9 ans se poursuit pendant 3 ou 6 ans, la réduction totale pouvant ainsi atteindre, pour les logements acquis en 2010, 31 % voire 37 % de la valeur du logement.

En contrepartie, l'investisseur doit :

- louer obligatoirement et au minimum neuf (9) ans, le logement à titre de résidence principale pour le locataire ;
- respecter des plafonds de loyer inférieurs aux 4/5^e de ceux du marché du neuf sur quatre (4) zones (pour 2009 : zone A ou 1 à 17,32 euros le m², zone B1 ou 2 à 12,04 euros le m², zone B2 ou 3 à 9,85 euros le m², zone C à 7,22 euros le m²) ;
- prendre en compte les plafonds de ressources des locataires, selon la composition de leur famille, qui sont fixés par décret.

Le dispositif Scellier

Ce dispositif, qui remplace à compter du 1^{er} janvier 2010 le dispositif ROBIEN et qui peut se cumuler avec le « BORLOO neuf », permet non plus une déduction du revenu imposable, sous forme d'amortissement, mais une réduction temporaire d'impôt sur le revenu ; il est entré en application le 1^{er} janvier 2009.

Ce dispositif s'adresse à tous les contribuables fiscalement domiciliés en France, quelle que soit leur tranche marginale d'imposition, qui investissent, entre 2009 et 2012, dans un logement neuf qu'ils s'engagent à louer nu à l'usage d'habitation principale à une personne autre qu'un membre du foyer fiscal pendant une durée minimale de neuf ans. Les plafonds de loyer à respecter sont relevés chaque année (pour 2009 : zone A ou 1 à 21,65 euros le m², zone B1 ou 2 à 15,05 euros le m², zone B2 ou 3 à 12,31 euros le m²) .

Ce dispositif permet une réduction d'impôt, à compter de l'année d'achèvement du logement ou de son acquisition si elle est postérieure, dont le taux est quant à lui fixé en fonction de l'année de réalisation de l'investissement (année de signature de l'acte notarié d'acquisition). Cette réduction est égale en Métropole à 25 %, pour les logements acquis en 2009 et 2010, 15 % en 2011 et 10 % en 2012 (les taux de réduction étant toutefois majorées de 10 points, soit 25 % pour ceux acquis en 2001 et 20 % en 2012, s'ils bénéficient du label « bâtiment basse consommation énergétique, BBC 2005 ».

Ces taux s'appliquent au prix de revient du logement, dans la limite d'un seul logement par an et de 300 000 euros, la réduction d'impôt étant répartie de façon linéaire sur les 9 années durant lesquelles l'investisseur s'engage à louer le bien.

En application de l'article 199 septies, IV-6^e al. du CGI, le solde de la réduction d'impôt imputable qui, au titre d'une année d'imposition, excède l'impôt dû par le contribuable, peut être imputé sur l'impôt sur le revenu dû au titre des années suivantes jusqu'à la sixième inclusivement.

Un contribuable acquérant un logement en 2010 au prix de 300 000 euros bénéficiera donc d'une réduction d'impôt de 75 000 euros, étalée sur neuf ans à raison de 8 333 euros par an.

Si l'investissement est réalisé dans le cadre d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, telle qu'une SCI, les associés peuvent bénéficier à concurrence de leur quote-part de droits sociaux de cette réduction à condition de prendre l'engagement de conserver leurs parts jusqu'au terme de l'engagement de location.

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

L

A

Le bénéfice du dispositif est placé sous les mêmes conditions que le régime dit Robien.

La nouvelle réduction d'impôt n'est pas applicable si la promesse d'achat ou une promesse synallagmatique a été conclue avant le 1^{er} janvier 2009.

Les dispositifs d'amortissement Robien et de réduction d'impôt Scellier ne pouvaient être cumulés en 2009. En revanche, la réduction d'impôt Scellier est cumulable avec la déduction spécifique de 30 % sur les revenus fonciers, et le complément de réduction d'impôt de 2 % prévus dans le cadre du dispositif « BORLOO neuf », à la seule exception de locations en zone « C » du « BORLOO neuf ».

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

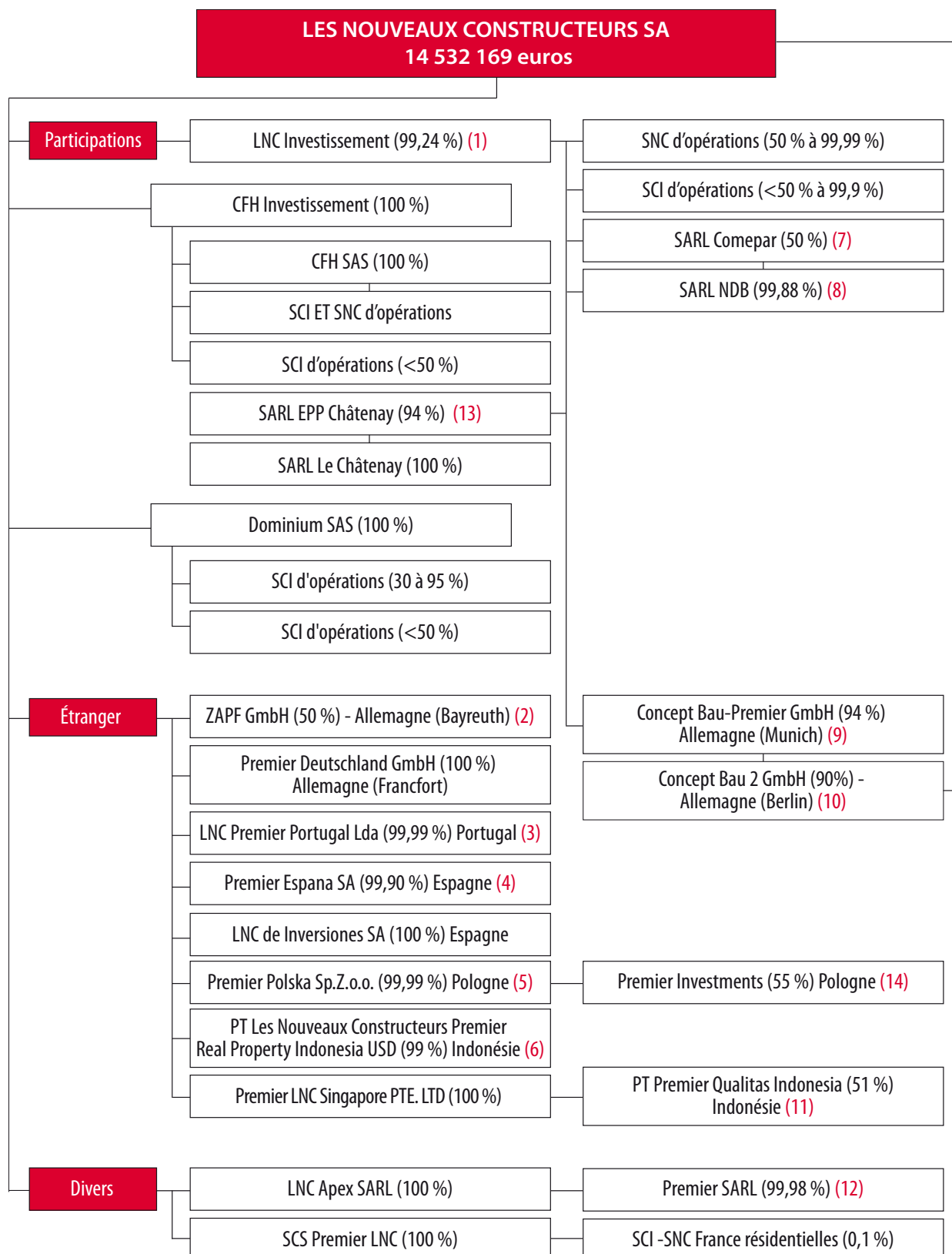
L

A



7 Organigramme et principales filiales

7.1 Organigramme des principales filiales de la Société au 31 décembre 2009



► **Détail quote-part des minoritaires**

(1)	Autres	0,76 %
(2)	Partenaire financier	25,00 %
	Premier Investissement	25,00 %
(3)	Premier Investissement	0,01 %
(4)	Minoritaires	0,1 %
(5)	Premier Investissement	0,01 %
(6)	O. Mitterrand	1,00 %
(7)	Chaptal Investissements	25,00 %
	Foncière Euris	25,00 %
(8)	Caluma Sarl	0,12 %
(9)	MM Participations	6,00 %
(10)	LNC SA	10,00 %
(11)	Questone Investments PTE LTD	49,00 %
(12)	Parangon	0,02 %
(13)	Premier Investissement	6,00 %
(14)	PO Investimmo Sarl	20 %
	Centrum Julianow Sarl	25 %

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

L

A

7.2 Tableau des principales filiales et participations

Sociétés	Activité	% d'intérêt au 31 décembre 2009	Devise	Capital	Capitaux propres au 31 décembre 2009 *	Valeur comptable du capital détenu au 31 décembre 2009	Provisions titres au 31 décembre 2009	Dividendes encaissés en 2009	CA HT dernier exercice	Résultat net après impôt dernier exercice	Date fin exercice	Prêts/ avances consentis
A/ Françaises												
LNC Investissement SA	Holding gestion de participation dans des sociétés françaises de programmes immobiliers	99,24	EUR	16 072 245	44 734 779	52 801 278	néant	16 748 317	néant	18 975 835	31 décembre 2009	néant
CFHI	Holding gestion de participation dans des sociétés françaises de programmes immobiliers	100	EUR	10 653 600	6 739 043	34 149 563	5 585 750	7 720 000	néant	2 384 602	31 décembre 2009	néant
Dominium	Holding gestion de participation dans des sociétés françaises de programmes immobiliers	100	EUR	75 000	2 488 281	5 145 868	néant	néant	1 327 000	566 190	31 décembre 2009	néant
B/ Étrangères												
Allemagne												
Concept Bau-Premier GmbH (Munich)	Développement d'opérations de promotion immobilière de logements	99,24	EUR	51 129	2 500 000	48 000	néant	néant	90 307 733	1 214 946	31 décembre 2009	néant
Concept Bau 2 GmbH (Berlin)	Promotion, construction et vente de logements	99,32	EUR	1 000 000	941 497	368 000	3 567	néant	néant	- 977 169	31 décembre 2009	3 866 574
ZAPF GmbH (Bayreuth)	Fabrication, construction et promotion de bâtiments préfabriqués (maisons individuelles et garages)	50,00	EUR	732 110	3 881 491	291 301	1 521	néant	101 217 000	- 4 037 006	31 décembre 2009	15 873 749
Premier Deutschland GmbH (Frankfurt)	Promotion, construction et vente de logements	100	EUR	25 000	- 578 679	54 801	26 062	néant	néant	554 617	31 décembre 2009	316 524
Espagne												
Premier Espana (Barcelone)	Promotion, construction et vente de logements	99,90	EUR	5 312 994	4 132 000	6 407 678	6 407 678	néant	53 112 000	- 9 959 000	31 décembre 2009	néant
LNC de Inversiones	Promotion, construction et vente de logements	100	EUR	1 000 000	Néant	1 000 000	1 000	néant	néant	- 1 000	31 décembre 2009	500 000
Portugal												
LNC Premier Portugal Lda (Lisbonne)	Promotion, construction et vente de logements	99,99	EUR	1 000 000	- 2 068 866	1 037 130	1 037 130	néant	1 817 362	504 992	31 décembre 2009	3 100 263
Indonésie												
PT Les Nouveaux Constructeurs Premier Real Property Indonesia (Jakarta)	Développement de programmes en co-promotion de villages de maisons individuelles	99,00	EUR	202 471	- 959 759	353 721	353 721	néant	92 005	- 73 943	31 décembre 2009	2 683 754
Pologne												
Premier Polska (Varsovie)	Promotion, construction et vente de logements	99,99	EUR	974 540	- 2 829 508	1 053 691	1 053 691	néant	92 184	- 3 245 806	31 décembre 2009	9 400 178
Singapour												
Premier LNC Singapour	Holding	100	EUR	NS	309 202	NS	néant	néant	néant	320 722	31 décembre 2009	3 481 951

(*) Hors capital social et résultat de l'exercice.

LNC entretient d'étroites relations avec ses filiales, qu'elle assiste dans la mise en place et le suivi de la stratégie du Groupe, dans le respect de leurs objets et intérêt sociaux. Cette collaboration se traduit notamment par des prestations de services aux filiales étrangères, ainsi que des concessions de licences de la marque commerciale « Premier », dont LNC est propriétaire.

Les « prestations de services » rendues par LNC à ses filiales ont pour objet :

En France :

- la gestion et le suivi administratif, comptable, fiscale et juridique de toutes les opérations inhérentes aux participations ;
- la gestion de la trésorerie à court terme et les prévisions de trésorerie à moyen terme.

À l'étranger :

Une mission d'assistance et de conseil dans les domaines suivants :

- la stratégie des produits immobiliers, les analyses de marché, l'établissement d'un plan triennal d'activité, d'objectifs et de résultats, la confection d'une brochure institutionnelle ;
- tous services financiers et comptables, administratifs, budgétaires et contrôles de gestion ;
- en matière commerciale notamment par la mise à disposition de la marque « Premier » dont LNC est propriétaire et l'aide à la définition des stratégies commerciales des programmes immobiliers ;
- en matière de services informatiques ;
- en gestion des ressources humaines ;
- en services techniques, notamment en matière de qualité des produits, suivi des budgets, suivi des marchés, suivi des chantiers, méthodologie de levée des réserves.

En contrepartie de ces missions, LNC perçoit une rémunération annuelle fixée d'un commun accord.

En outre LNC assure, dans le cadre de contrats d'entreprise ou de mandats, des missions de « Direction de Programmes Immobiliers », de « maîtrise d'œuvre d'exécution », des travaux de construction et de « commercialisation », pour le compte de la plupart des filiales françaises de la société LNCI, qui revêtent la forme de sociétés civiles, sociétés en nom collectif ou SARL et qui réalisent les programmes immobiliers français du Groupe (ci-après les « sociétés de programmes » ou les « sociétés de construction-vente »).

Enfin, la plupart des filiales du Groupe ont conclu des conventions de compte courant ou de gestion de trésorerie avec LNC. En l'absence d'immobilisations non courantes significatives, le principal indicateur de contribution des sociétés est le BFR.

La variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité au 31 décembre 2009, figure au point 10.2.1.

Aucun minoritaire de filiales, à l'exception des associés minoritaires de Comepar et des associés des sociétés d'opérations gérées par Dominium, ne dispose d'intérêts significatifs, étant précisé que la contribution de Comepar dans les flux financiers consolidés du Groupe n'est pas elle-même significative.

7.2.1 Les Nouveaux Constructeurs Investissement SA (LNCI)

La Société détient 99,24 % de LNCI, société anonyme de droit français.

► Nature de l'activité

LNCI est une sous-holding simple n'ayant pas de personnel, ni d'activité propre.

LNCI a pour objet principal de détenir et gérer les participations du Groupe dans l'ensemble des sociétés françaises de programmes immobiliers, dans lesquelles les intérêts du Groupe, *via* LNCI, sont généralement majoritaires.

► Dirigeants communs avec LNC

	LNC	LNCI
Olivier Mitterrand	Président du Directoire	Président-directeur général Représentant permanent de LNC, administrateur
Guy Welsch	Membre du Directoire et Directeur Général	Directeur Général Délégué
Fabrice Desrez	Membre du Directoire	Administrateur

► Relations entre LNCI et LNC

LNC a conclu avec LNCI :

- une convention de trésorerie ;
- une convention de prestation de services ;
- une convention d'intégration fiscale ;
- une convention de portage portant sur les titres de Concept Bau-Premier GmbH.

LNC assure la gérance des sociétés d'opérations françaises ainsi que la Direction des Programmes, la maîtrise d'œuvre d'exécution et la commercialisation dans le cadre de conventions spécifiques avec les filiales.

LNCI ne réalise par elle-même aucun chiffre d'affaires. Ses résultats annuels sont constitués des quotes-parts de résultat qui lui sont affectées à la clôture de chaque exercice, par ses propres filiales, sociétés de construction vente, ainsi que de ses placements financiers.

► Minoritaires

Les actionnaires minoritaires de LNCI, représentant 0,76 % du capital et des droits de vote, bénéficient des droits attachés ordinairement à la qualité d'actionnaire. Ils n'exercent pas autrement d'influence sur la Direction de LNCI.

7.2.2 Concept Bau-Premier GmbH- Concept Bau 2 et Premier Deutschland

LNCI est, la société mère à 94 % de la société Concept Bau-Premier GmbH dont le siège social est à Munich, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés sous le n° HRB 74 094 t.

Concept Bau-Premier GmbH détient elle-même, depuis courant janvier 2006, 90 % du capital de la société de droit allemand Concept Bau 2 (anciennement Premier Deutschland GmbH) dont le siège est à Berlin, les 10 % restants du capital de Concept Bau 2 appartenant directement à LNC.

Par ailleurs, LNC SA est la société mère à 100 % de la société Premier Deutschland.

► Nature de l'activité

Concept Bau-Premier GmbH, Concept Bau 2 et Premier Deutschland ont pour objet de développer des opérations de promotion immobilière de logements, principalement à Munich, Berlin, Francfort et leurs agglomérations.

► Dirigeants communs avec LNC

	LNC	Concept Bau-Premier	Premier Deutschland GmbH
Olivier Mitterrand	Président du Directoire		Geschäftsführer (gérant)
Guy Welsch	Membre du Directoire et Directeur Général	Geschäftsführer (gérant)	Geschäftsführer (gérant)

Il n'y a pas de dirigeant en commun entre LNC et Concept Bau 2.

► Relations entre LNC et Concept Bau-Premier GmbH et Concept Bau 2

LNC a conclu avec Concept Bau-Premier GmbH :

- une convention de trésorerie ;
- une convention de prestation de services.

LNC a conclu avec Concept Bau 2 :

- une convention de trésorerie.

7.2.3 Premier Espana

Il s'agit de la filiale espagnole du Groupe, dont le siège est à Madrid, détenue à 99,90 % en droits de vote et droits aux dividendes par LNC.

► Nature de l'activité

Premier Espana a développé directement des activités de promotion, de construction et de vente de logements depuis

1989, dans les agglomérations de Barcelone, Madrid et Valence, les trois principaux bassins d'emplois espagnols. Elle a décidé d'arrêter ses activités dans l'agglomération de Valence.

Tout comme en France, le segment de marché privilégié du Groupe est le marché de la résidence principale de gamme moyenne, destinée aux actifs locaux, primo accédants et second achat.

► Dirigeant commun avec LNC

	LNC	Premier Espana
Jean Tavernier	Membre du Directoire	Représentant permanent de Premier Sarl, administrateur

► Relations entre LNC et Premier Espana

LNC a conclu avec Premier Espana :

- une convention de trésorerie ;
- une convention de prestation de services.

7.2.4 LNC de Inversionnes

Il s'agit de la filiale espagnole du Groupe créée en 2009, dont le siège est à Madrid, détenue à 100 % en droits de vote et droits aux dividendes par LNC.

► Nature de l'activité

Lnc De Inversionnes développera directement, dans un premier temps, des programmes d'accession sociale dans la région de Madrid.

► Dirigeant commun avec LNC

	LNC	Premier Espana
Jean Tavernier	Membre du Directoire	Administrateur

► Relations entre LNC et LNC De Inversionnes

LNC n'a pas conclu en 2009 avec LNC De Inversionnes les conventions habituellement signés avec ses filiales.

7.2.5 Premier Indonesia-Premier LNC Singapore et Premier Qualitas Indonesia.

La Société détient 99 % du capital de Premier Indonesia, société de capitaux à responsabilité limitée, de droit indonésien.

► Nature de l'activité

Premier Indonesia développe des programmes en co-promotion de villages de maisons individuelles, chaque village comptant environ 100 maisons.

► Dirigeants communs avec LNC

	LNC	Premier Indonesia
Olivier Mitterrand	Président du Directoire	Commissioner
Guy Welsch	Membre du Directoire et Directeur Général	« President Director »

► Relations entre LNC et Premier Indonesia

Le Groupe a pris pour règle de ne pas recourir jusqu'à présent à l'emprunt local, et de ne laisser consentir par LNC, maison mère française, ou toute autre société du Groupe, aucune contre garantie, aval ou cautionnement, d'engagements quelconques de Premier Indonesia.

LNC a conclu avec Premier Indonesia :

- une convention de prêt : au 31 décembre 2009, le total des prêts consentis par LNC à Premier Indonesia s'élève à 2 683 754 euros, versés en compte d'associé. La provision au 31 décembre 2009 pour dépréciation de ces créances s'élève à 1 126 665,95 euros ;
- une convention de prestation de services.

► Premier LNC Singapore-Premier Qualitas Indonesia

LNC détient 51 % de Premier Qualitas Indonesia via Premier LNC Singapore qu'elle détient à 100 %.

Il s'agit d'une filiale commune constituée avec un fonds d'investissement Quvat Capital Partners Ltd, basé à Singapour, et dont l'activité est de développer des programmes de maisons individuelles destinées à la résidence principale de moyen et haut de gamme dans l'agglomération de Jakarta, programmes qui sont, la plupart du temps, réalisés en association avec leurs propriétaires fonciers.

► Dirigeants communs avec LNC

	LNC	Premier Qualitas Indonesia	Premier LNC Singapore
Olivier Mitterrand	Président du Directoire	Commissioner	Director
Guy Welsch	Membre du Directoire et Directeur Général	Commissioner	Director

LNC a conclu :

- avec LNC Singapore, une convention de prêt ;
- avec Premier Qualitas Indonesia, un accord d'utilisation de la marque « Premier » à titre de dénomination sociale et de nom commercial, accord auquel sera substitué prochainement un accord de licence de marque du fait de l'enregistrement de la marque « Premier » obtenu en Indonésie.

7.2.6 ZAPF GmbH (ZAPF)

ZAPF est une société de droit allemand à responsabilité limitée dont le siège est situé à Bayreuth.

ZAPF est détenue directement à hauteur de 50 % par LNC depuis le mois d'avril 2006. Les relations avec les autres actionnaires hors Groupe sont décrites au chapitre 22 du présent document.

► Nature de l'activité

ZAPF est une société active dans le domaine de la fabrication, de la construction et de la promotion de bâtiments préfabriqués notamment de maisons individuelles et de garages, et de systèmes de traitement de l'eau.

L'activité opérationnelle et fonctionnelle de ZAPF est indépendante de celle des autres sociétés du Groupe.

► **Dirigeants communs avec LNC ***

	LNC	ZAPF
Olivier Mitterrand	Président du Directoire	Président du Conseil de Surveillance
Philippe Poindron	Président du Conseil de Surveillance	Membre du Conseil de Surveillance

(*) ZAPF est dirigée par trois gérants soumis au contrôle d'un Conseil de Surveillance composé de quatre membres, dont deux désignés par LNC et deux désignés par les partenaires financiers de LNC, représentant l'autre fraction de 50 % du capital et des droits de vote de ZAPF. Les membres du Conseil de Surveillance désignés par LNC sont Monsieur Olivier Mitterrand et Monsieur Ronan Arzel (Directeur Délégué en charge de la Stratégie, des Ventes en Blocs et des Relations Investisseurs) remplacé à compter d'avril 2008 par Monsieur Philippe Poindron (Président du Conseil de Surveillance de LNC). Le Conseil de Surveillance est présidé par Monsieur Olivier Mitterrand qui n'a pas voix prépondérante.

► **Relations entre LNC et ZAPF**

LNC a conclu avec ZAPF :

- une convention de prêt d'associé d'un montant de 6 281 540 euros remboursable sur décision conjointe des associés ;
- une convention de prêt mezzanine d'un montant de 7 500 000 euros.

7.2.7 CFHI et CFH

► **7.2.7.1 CFHI est une SAS de droit français.
La Société détient 100 % de son capital.**

Nature de l'activité

CFHI est une sous-holding simple n'ayant pas de personnel, ni d'activité propre.

CFHI a pour objet principal de détenir et gérer les participations du groupe CFH dans l'ensemble des sociétés françaises de programmes immobiliers, dans lesquelles les intérêts de CFH, sont généralement majoritaires.

Dirigeants communs avec LNC

	LNC	CFHI
Olivier Mitterrand	Président du Directoire	Président

Relations entre LNC et CFHI

LNC a conclu avec CFHI :

- une convention de trésorerie ;
- une convention d'intégration fiscale.

► **7.2.7.2 CFH est une SAS de droit français détenue à 100 % par CFHI.**

Nature de l'activité

CFH est une société de promotion immobilière implantée en Île-de-France qui développe des programmes immobiliers principalement de maisons individuelles mais également de collectifs *via* des sociétés *ad hoc*.

Dirigeants communs avec LNC

CFH n'a pas de dirigeant commun avec LNC. Il est toutefois précisé que Fabrice Desrez et Jean Tavernier, membres du Directoire de LNC sont membres du Comité des engagements de CFH.

Ce Comité assiste le Président de CFH dans le cadre des opérations de construction-vente afférentes au groupe constitué par la société CFHI. Il est le garant du respect des règles et procédures en vigueur au sein du Groupe en ce qui concerne les opérations immobilières, ainsi que des obligations notamment financières à l'égard des tiers.

Relations entre LNC et CFH

LNC a conclu avec CFH une convention de prestation de services.

7.2.8 Dominium

Dominium est une société de promotion immobilière implantée en Languedoc Roussillon, qui développe des programmes immobiliers de qualité avec en particulier une capacité d'innovation dans le domaine du développement durable.

Dominium est détenue à hauteur de 100 % par LNC SA.

► **Dirigeants communs avec LNC**

CFH n'a pas de dirigeant commun avec LNC.

► **Relations entre LNC et Dominium**

LNC a conclu avec Dominium, une convention de trésorerie.

7.2.9 Premier Polska (Pologne)

Premier Polska est une SARL de droit polonais à Directoire et Conseil de Surveillance. Elle a été constituée par acte notarié le 23 novembre 2006. Elle a son siège social à Varsovie et a débuté ses activités en décembre 2006.

Premier Polska est détenue à hauteur de 99,99 % par LNC SA et pour le solde de son capital par Premier Investissement. Compte tenu de l'évolution du marché, il a été décidé, au cours de l'exercice 2008, de suspendre l'activité en Pologne.

► Dirigeants communs avec LNC

	LNC	Premier Polska
Olivier Mitterrand	Président du Directoire	Président du Conseil de Surveillance
Guy Welsch	Membre du Directoire	Membre du Conseil de Surveillance

► Relations entre LNC et Premier Polska

LNC a conclu avec Premier Polska :

- une convention de prestations de services ;
- une convention de trésorerie.

7.2.10 Les Nouveaux Constructeurs Premier Portugal (LNC Premier Portugal)

LNC Premier Portugal est une société de droit portugais dont le siège est à Lisbonne, reprise par le Groupe en 2002 par rachat d'une société locale dont la dénomination sociale a été modifiée.

► Nature de l'activité

LNC Premier Portugal développe en direct des opérations de promotion, construction et vente de logements à Lisbonne. Compte tenu du contexte particulier de ce marché, il a été décidé, en 2008, d'arrêter l'activité au Portugal.

► Dirigeants communs entre LNC Premier Portugal et LNC

	LNC	LNC Premier Portugal
Guy Welsch	Membre du Directoire et Directeur Général	Gérant
Jean Tavernier	Membre du Directoire	Gérant

► Relations entre LNC et LNC Premier Portugal

LNC a conclu avec Premier Portugal :

- une convention de trésorerie ;
- une convention de prestation de services.

7.2.11 Premier LNC Romania SRL (Roumanie)

Premier Romania est une société à responsabilité à associé unique de droit Roumain constituée le 31 mars 2008. Elle a son siège à Bucarest et est détenue à 100 % par Les Nouveaux Constructeurs SA. Compte tenu du contexte particulier de ce marché, il a été décidé de stopper le développement en Roumanie et la filiale a été liquidée au 31.12.2009 et radiée début 2010.

► Dirigeants communs avec LNC

	LNC	Premier Romania
Guy Welsch	Directeur Général	Administrateur

► Relations entre LNC et Premier Romania

LNC a conclu avec Premier Romania :

- une convention de trésorerie.

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

L

A



8

Propriétés immobilières – Environnement

8.1 Principaux établissements et propriétés foncières existants ou planifiés

8.1.1 Locations

La Société loue, pour la conduite de son activité, des bureaux dans différentes villes françaises.

Ces bureaux sont occupés au titre de baux commerciaux, dont le détail figure dans le tableau ci-après. LNC envisage de renouveler les titres de jouissance dont la société du Groupe est bénéficiaire, et à défaut de trouver des locaux de remplacement.

Direction concernée	Lieu	Type de contrat	Prochaine Échéance	Superficie	Loyer annuel HT (en euros)
Siège	Tour Maine Montparnasse Paris 15 ^e (49 ^e étage)	Bail commercial (3/6/9 ans)	30 septembre 2012	1 749 m ² 30 parkings 118 m ² archives	768 300 ⁽¹⁾
Immobilier d'Entreprise	Tour Maine Montparnasse Paris 15 ^e (12 ^e étage)	Bail de courte durée	31 mai 2010	291 m ²	165 371
DP Paris & DP 4 IDF	Paris 14 ^e	Bail commercial (3/6/9 ans) Bail mensuel	14 février 2011	519 m ² 9 parkings 2 parkings	246 987 3 635
Noisy	Noisy-le-Grand (93) Bât. Uranus 2 ^e étage	Bail commercial (3/6/9 ans)	8 juin 2012	575,70 m ² 24,10 m ² RIE 13 parkings	148 597
Franconville	Franconville (95)	Bail commercial (3/6/9 ans)	31 mai 2011	462 m ² 12 parkings	76 020
Lyon	Lyon (69)	Bail de courte durée	Renouvelé par tacite reconduction depuis le 31 décembre 2008	7 parkings	6 816
		Bail commercial (3/6/9 ans)	31 mars 2013	857 m ² 5 parkings	131 512
Marseille	Marseille (13)	Bail commercial (6/9 ans)	14 février 2015	678,73 m ² 25 parkings	136 990
Biot	Biot (06)	Bail commercial (3/6/9 ans)	14 décembre 2012	389,75 m ² 20 parkings	69 834
CFH	Boulogne-Billancourt	Bail commercial (3/6/9 ans)	31 décembre 2010	451 m ² + 16 parkings	157 561
Dominium	Montpellier	Bail commercial (4/6/9 ans)	30 octobre 2010	178 m ² 4 parkings	30 588

(1) Dont location de 75 m² pour premier investissement, à partir du 1^{er} mai 2009 soit 28 125 euros par an et location de 16,62 m² pour Casadei productions à partir du 1^{er} mai 2009 soit 6 234 euros par an

8.1.2 Immeubles de ZAPF

Les sociétés du Groupe ne détiennent pas, à l'exception de la société ZAPF, d'immeubles en tant que propriétaire, autrement qu'en vue de réaliser des projets de construction.

ZAPF est propriétaire à Bayreuth de terrains et bâtiments ainsi que d'installations industrielles.

La quasi-totalité des immobilisations corporelles du Groupe concernent ZAPF étant précisé qu'une partie de ce parc immobilier a été cédée en 2007. Le solde ne représente pas un poids significatif à l'échelle du Groupe.

8.2 Contraintes environnementales pouvant influencer l'utilisation faite par LNC de ses immobilisations

8.2.1 Bilan environnemental

Il n'existe pas en matière environnementale, pour l'activité du Groupe, d'éléments significatifs susceptibles d'avoir un impact sur le patrimoine ou les résultats de la Société.

Les contraintes environnementales résultent de la réglementation applicable, en la matière, à l'ensemble du Groupe, telle que décrite au paragraphe 6.6 du Document de référence.

8.2.2 Politique environnementale – Développement durable

Actuellement au cœur des problématiques internationales, la question environnementale – parce qu'elle engage l'avenir de la planète et des générations futures – suscite un intérêt grandissant auprès des citoyens. Les attentes et les préoccupations des sociétés civiles imposent aujourd'hui aux professionnels de l'immobilier de repenser à la fois leur conception de l'habitat et leur politique énergétique, en prenant en compte l'efficacité énergétique et les énergies renouvelables.

Le Groupe considérant que la prise en compte du développement durable est un acte citoyen, a engagé des actions concrètes et une réflexion générale à ce titre concernant l'ensemble de ses activités.

Ainsi, en sa qualité de promoteur, soucieux de construire des espaces de vie adaptés à ces exigences nouvelles et de mieux répondre aux attentes du marché (évolution de la cellule familiale dans le temps, intensification de l'engagement des locataires finaux des immeubles tertiaires par exemple), LNC a décidé depuis 2004 d'inscrire son activité dans le cadre de la qualité environnementale et de développer, auprès d'architectes, d'entreprises et de collectivités territoriales, des programmes environnementaux.

À la volonté de construire des bâtiments de qualité et de répondre aux attentes de ses clients qui investissent dans l'acquisition d'un bien durable, coûteux et fondamental pour la famille, s'agissant de logements, ou de leurs locataires, s'agissant d'immeubles

tertiaires, s'ajoute désormais la préoccupation de répondre aux enjeux essentiels liés à la préservation de l'environnement, à la santé et au confort des résidents.

En outre LNC a décidé d'appliquer les principes de développement durable également à son activité d'employeur et dans ses relations avec l'ensemble de ses collaborateurs afin de les impliquer et de les motiver : développer leurs compétences grâce à des formations (au-delà des quotas exigés habituellement) et encourager la diversité à l'embauche.

Enfin, l'action de la Fondation d'Entreprise, présentée au chapitre 19, s'inscrit pleinement dans ce cadre.

► 8.2.2.1 Labellisation et Certification des programmes résidentiels

Depuis 2004, Les Nouveaux Constructeurs a déjà réalisé plusieurs programmes résidentiels en France répondant aux exigences des labels HPE (Haute Performance Énergétique), ou THPE (Très Haute performance énergétique) ou BBC Effinergie® (Bâtiment Basse Consommation) permettant une performance énergétique des logements au-delà de la réglementation exigée.

Dans le cadre de sa politique environnementale, le Groupe a souhaité concrétiser ses actions en s'engageant, à compter du 1^{er} octobre 2009, à solliciter sur chaque programme résidentiel réalisé en France la certification H & E, Habitat et Environnement, délivrée par l'organisme certificateur CERQUAL.

Au travers de 7 cibles environnementales, cette certification permettra au Groupe d'exprimer ses principales volontés en la matière :

1. management environnemental de l'opération ;
2. chantier propre ;
3. énergie, réduction de l'effet de serre :
 - la certification H & E impose à compter du 1^{er} janvier 2010 une performance énergétique de niveau THPE (label Très Haute Performance Énergétique), caractérisée par une amélioration de 20 % de la réglementation actuelle ;



4. filière constructive, choix des matériaux :

- recours à des matériaux durables et à impact environnemental contrôlé ;

5. eau :

- économie au niveau de la consommation d'eau et récupération des eaux pluviales ;

6. confort et santé :

- imposition de critères minimum en matière de qualité de l'habitat (confort acoustique, confort visuel, confort d'été) ;

7. gestes verts.

De même, le Groupe s'est engagé dans une certification systématique NF Bâtiments Tertiaires-Démarche HQE® délivrée par Certivea de toutes ses opérations tertiaires, accompagnant ainsi la volonté de développement durable de ses investisseurs et des utilisateurs finaux de nos immeubles.

Trois opérations (Le Copernic II à Noisy-le-Grand (93) et Citalys et Citalium à Montévrain (77) ont d'ores et déjà reçu cette certification.

► 8.2.2.2 Performance énergétique accrue des programmes

Au-delà de la certification H & E (avec la nécessité d'atteindre une performance énergétique de niveau THPE au 1^{er} janvier 2010), le Groupe a décidé d'améliorer encore la performance énergétique de ses programmes résidentiels dans la perspective de la mise en place de la Réglementation Thermique 2012 en réalisant une partie significative de ses opérations en BBC (Bâtiment Basse Consommation), Effinergie®.

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

L

A



9.1 Principaux agrégats liés à l'activité de la Société

Dans le métier de la promotion immobilière, en France, comme à l'étranger, la seule référence au chiffre d'affaires ne constitue pas un élément suffisant afin de mesurer l'importance de l'activité d'un exercice et de comparer les exercices successifs.

La prise en compte de l'addition du chiffre d'affaires et de l'estimation du carnet de commandes donne une mesure plus concrète de l'activité réelle en cours. Dans le cas particulier du Groupe, la part significative de l'activité réalisée hors de France nécessite de procéder à des analyses complémentaires afin de mesurer les performances réelles du Groupe par rapport à ses concurrents opérant très majoritairement en France.

Le Groupe comptabilise, pour une période donnée, son chiffre d'affaires ainsi que les résultats des programmes immobiliers selon la méthode à l'avancement. Ce dernier est constitué d'un pourcentage d'avancement technique de l'opération qui pondère l'avancement commercial caractérisé par la signature avec les clients des actes transférant les risques et avantages.

En France, la signature de l'acte notarié de VEFA intervenant peu de temps (entre un et six mois) après la réservation, le transfert des risques et avantages au client est immédiat lors de cette signature. En conséquence, pour l'activité du pôle France, cette méthode de dégagement du chiffre d'affaires conduit à comptabiliser progressivement le chiffre d'affaires au fur et à mesure de l'avancement du chantier et des ventes. Un retard de livraison, souvent lié aux conditions administratives et/ou climatiques,

a généralement peu de conséquences sur le chiffre d'affaires. La somme payée à la livraison représente 5 % du prix de vente total. Quel que soit l'avancement d'un programme à la fin d'une période, le solde restant à facturer constituera une partie du carnet de commandes. Il n'y a donc pas de lien direct entre l'évolution du nombre de livraisons et celle du chiffre d'affaires.

À l'inverse, dans les autres pays où LNC est implanté, notamment en Espagne et en Allemagne, le transfert des risques et avantages aux clients n'intervient qu'à la livraison, souvent concomitante avec la signature de l'acte authentique. Dans ces pays, le chiffre d'affaires est donc directement lié au rythme des livraisons. Avant cette comptabilisation, qui intervient en une seule fois, le prix de revient des facturations futures est comptabilisé en stock. Cette facturation potentielle figure dans le carnet de commandes dans la mesure où le bien immobilier est réservé.

9.1.1 Performance commerciale

Le Groupe a signé 2 606 réservations dans le monde en 2009, soit une hausse de 371 unités par rapport à 2008. 65 % de ces réservations ont été réalisées en France contre 78 % en 2008.

La gamme de produits offerte par le Groupe est essentiellement fondée sur des logements. En France, en 2009, les bureaux n'ont enregistré aucune réservation, alors que l'IE avait représenté 12 % des unités réservées en 2008.

Le tableau ci-dessous présente une synthèse de l'activité commerciale incluant commerces, bureaux et logements :

► Nombre de réservations en unités (logements, commerces et bureaux)

(en nombre d'unités)	2009	2008	Variation
France Résidentiel	1 686	1 483	+ 14 %
France Immobilier d'entreprise	-	260	ns
Espagne	167	- 11	ns
Allemagne (Concept Bau)	279	171	+ 63 %
Allemagne (ZAPF) *	287	140	+ 106 %
Autres implantations	187	192	- 3 %
TOTAL	2 606	2 235	+ 17 %



► Montant des réservations (logements et commerces)

(en millions d'euros TTC)	12 mois – 2009	12 mois – 2008	Variation
France Résidentiel	353	322	+ 10 %
Espagne	37	- 4	ns
Allemagne	155	87	+ 79 %
Dont Concept Bau-Premier	95	56	+ 70 %
Dont ZAPF *	60	31	+ 95 %
Autres implantations	18	19	- 7 %
TOTAL	563	424	+ 33 %

(*) ZAPF en base 50 % en 2008 et 100 % en 2009.

Les réservations sont comptabilisées nettes des désistements. Dans le cas de l'immobilier d'entreprise, les modifications suivantes ont été apportées aux définitions :

- réservations : baux signés ;
- signatures : ventes effectives ;
- livraisons : livraison aux locataires.

Les réservations représentent les promesses d'achat signées sous seing privé pour lesquelles un dépôt de garantie a déjà été encaissé et le délai de rétractation est expiré. Elles sont exprimées en nombre d'unités ou en chiffre d'affaires toutes taxes comprises.

En France, la hausse des réservations est de 14 % en volume et de 10 % en valeur par rapport à 2008. Le marché des particuliers, qui s'était durci tout au long de l'année 2008, s'est nettement repris en 2009. Il a été principalement soutenu par les mesures gouvernementales parmi lesquelles le doublement du prêt à taux zéro et le pass-foncier collectif pour les primo-accédants et la loi Scellier pour les investisseurs privés.

Au cours de l'exercice 2009, LNC a ainsi vendu 1 319 logements hors ventes en bloc contre 806 en 2008, soit une augmentation d'environ 64 %. Les ventes aux investisseurs individuels ont représenté 55 % du total contre seulement 31 % l'année précédente. Compte tenu de la demande du marché et de la baisse de l'offre, LNC a choisi, à partir du 2^e trimestre, de privilégier les ventes aux particuliers par rapport aux ventes en bloc. La part de ces dernières a donc reculé progressivement et elles n'ont représenté en 2009 que 22 % des ventes en volume (367 unités) contre 46 % (677 unités) pour l'année 2008.

En Espagne, au 31 décembre 2009, la filiale compte seulement 10 programmes en cours de commercialisation contre 15 programmes un an auparavant. Hors ventes en bloc bancaires (qui s'élèvent à 48 unités), 119 unités ont été vendues au cours de l'exercice alors que les réservations nettes étaient négatives de 11 unités en 2008. Parmi les 119 ventes réalisées, 42 sont des ventes dans le nouveau programme social à Madrid et 48 correspondent à des ventes d'appartements terminés, dont 35 sous forme de contrat de location avec option d'achat. Au 31 décembre 2009, **Premier Espana** compte 181 logements terminés invendus contre 120 au 31 décembre 2008 et leur écoulement continue de constituer la priorité de la filiale.

En Allemagne, les résultats commerciaux de **Concept Bau-Premier** sont en forte croissance en 2009, avec 279 réservations contre 171 au cours de l'exercice précédent. Cette progression s'explique pour partie par la vente en bloc auprès d'un investisseur institutionnel de 91 logements à Munich pour environ 24 millions d'euros au 1^{er} trimestre 2009.

En ce qui concerne **ZAPF**, 287 ventes (en base 100 %) ont été réalisées en 2009 contre 140 (en base 50 %) pour l'an dernier, soit une activité globalement stable en base comparable.

Dans les autres implantations (Jakarta), les réservations sont en retrait de 3 % en volume.

Par ailleurs, LNC possède également une activité d'immobilier d'entreprise qui a représenté un montant de réservations de 260 unités, soit 63 millions d'euros en 2008, et zéro en 2009.

► Prix unitaire moyen (PUM)

Les prix unitaires moyens TTC (exprimés en milliers d'euros) par zone géographique des programmes immobiliers, sur la base des réservations en cours, s'établissent comme suit :

► Prix unitaires moyens des réservations (logements et commerces)

(en milliers d'euros TTC)	12 mois – 2009	12 mois – 2008	Variation
France – Y compris ventes en bloc ⁽¹⁾	210	217	- 3 %
France – Hors ventes en bloc ⁽¹⁾	224	245	- 8 %
Espagne ⁽²⁾	223	na	ns
Allemagne ⁽³⁾	274	262	+ 5 %
Autres implantations ⁽⁴⁾	94	99	- 4 %
LNC	216	215	+ 0 %

(1) Y compris TVA de 5,5 % ou 19,6 %.

(2) Y compris TVA Accession de 7 %.

(3) Pas de TVA.

(4) Y compris TVA de 10 % en Indonésie.

En France en 2009, le prix unitaire moyen TTC des réservations hors ventes en bloc est en baisse de 8 %, plusieurs facteurs contribuant à cette tendance : l'ajustement des prix de vente

aux nouvelles conditions de marché, la baisse de la surface moyenne des logements réservés et l'application dans certains programmes du taux de TVA à 5,5 % pour les primo-accédants.

9.1.2 Renouvellement de l'offre

► 9.1.2.1 Portefeuille foncier

► Portefeuille foncier maîtrisé aux 31 décembre 2009 et 31 décembre 2008 – Résidentiel

(en nombre d'unités)	31.12.2009	31.12.2008	Variation
France	2 965	2 229	+ 33 %
Espagne	525	649	- 19 %
Allemagne (Concept Bau-Premier)	357	612	- 42 %
Allemagne (ZAPF)	8	110	- 93 %
Autres implantations	152	233	- 35 %
TOTAL	4 007	3 833	+ 5 %

(en millions d'euros HT)	31.12.2009	31.12.2008	Variation
France	568	451	+ 26 %
Espagne	134	184	- 27 %
Allemagne	144	261	- 45 %
Dont Concept Bau-Premier	141	224	- 37 %
Dont ZAPF *	3	37	- 93 %
Autres implantations	12	22	- 43 %
TOTAL	858	918	- 7 %

(*) ZAPF en base 50 % en 2008 et 100 % en 2009.



Le portefeuille foncier correspond aux terrains maîtrisés, principalement sous la forme de promesse de vente sous conditions suspensives, permettant à LNC de disposer d'une visibilité sur son activité future. Il est mesuré en potentiel de chiffre d'affaires, en multipliant le nombre de logements non encore réservés par le prix unitaire moyen hors taxes du programme correspondant. LNC pratique une politique foncière « juste à temps », visant à valoriser au plus vite les terrains maîtrisés sans volonté de constitution de réserves foncières.

Au 31 décembre 2009, le portefeuille foncier de LNC s'élève à 4 007 logements, soit 858 millions d'euros (HT), en hausse de 5 % (en unités) par rapport au 31 décembre 2008. Il représente 1,3 année d'activité sur la base du chiffre d'affaires résidentiel des douze derniers mois.

En France, dans le contexte du fort ralentissement commercial qui a prévalu au cours de l'année 2008, LNC avait limité fortement les nouvelles maîtrises foncières et renoncé à un nombre important d'acquisitions. Depuis le 2^e trimestre 2009, l'environnement

commercial étant plus favorable, la priorité a été donnée à la reconstitution d'un portefeuille foncier adapté aux nouvelles conditions de marché. Tout en restant vigilant sur les critères d'acquisition de terrains, LNC a procédé en 2009 à la signature de 24 nouvelles maîtrises foncières dont une large partie au 4^e trimestre. Le portefeuille foncier a ainsi progressé de 60 % entre le 3^e et le 4^e trimestre 2009 pour s'établir à 2 965 logements au 31 décembre contre 2 229 au 31 décembre 2008.

En Espagne, le portefeuille foncier représente 525 logements au 31 décembre 2009 contre 649 au 31 décembre 2008. Au 4^e trimestre, LNC a autorisé la maîtrise d'un terrain pour une opération sociale près de Madrid qui représente 48 logements. À fin décembre, après la vente de 5 terrains à des établissements bancaires, LNC ne compte plus que 5 terrains gelés contre 10 à la fin de l'année 2008.

En ce qui concerne les **autres implantations**, les chiffres correspondent au recul de l'Indonésie.

► 9.1.2.2 Carnet de commandes

► Carnet de commandes au 31 décembre 2009 et au 31 décembre 2008

(en millions d'euros HT)	31.12.2009	31.12.2008	Variation
France	299	402	- 26 %
Dont résidentiel	265	292	- 9 %
Dont immobilier d'entreprise	34	110	- 69 %
Espagne	38	49	- 22 %
Allemagne	111	81	+ 37 %
Dont Concept Bau-Premier	60	55	+ 9 %
Dont ZAPF *	51	26	+ 94 %
Autres implantations	8	12	- 38 %
TOTAL	455	544	- 16 %

(*) ZAPF en base 50 % en 2008 et 100 % en 2009.

Carnet de commandes : en France, le carnet de commandes correspond à la somme de la part, non encore reconnue en comptabilité, du chiffre d'affaires des ventes signées de logements et le chiffre d'affaires attendu des logements réservés et non encore signés. À l'étranger, le carnet de commande représente le chiffre d'affaires attendu des logements réservés non encore livrés.

Au 31 décembre 2009, le carnet de commandes s'établit à 455 millions d'euros (HT), en baisse de 16 % par rapport au 31 décembre 2008. Hors immobilier d'entreprise, la baisse du carnet de commande se limite à 3 % sur l'exercice. Le carnet de

commande résidentiel représente à ce niveau environ 9 mois d'activité sur la base du chiffre d'affaires 2009 contre 10,5 mois au 31 décembre 2008.

En France, le carnet de commande est en recul de 103 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2008 compte tenu de la baisse sensible de l'immobilier d'entreprise qui n'a pas pris de nouvelle commande depuis mai 2008. L'immobilier résidentiel est en baisse de 27 millions d'euros depuis le début de l'année du fait de l'important chiffre d'affaires dégagé en 2009, partiellement compensé par les nouvelles prises de commande.

En Espagne, où les livraisons se poursuivent alors que le rythme de réservations demeure faible, le carnet de commandes enregistre une baisse de 22 % par rapport à fin décembre 2008 et s'établit à 38 millions d'euros au 31 décembre 2009.

En Allemagne, le carnet de commandes total s'élève à 111 millions d'euros au 31 décembre 2009. Le carnet de commande de

Concept Bau-Premier progresse de 5 millions d'euros et celui de ZAPF reste globalement stable sachant qu'il est pris en compte pour 100 % en 2009 contre 50 % en 2008.

Le carnet de commandes étant un outil prévisionnel, la Société ne peut donner de garantie quant à sa transformation intégrale en chiffre d'affaires.

9.2 Comparaison des exercices clos aux 31 décembre 2009 et 31 décembre 2008 (référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne)

9.2.1 États financiers synthétiques présentés en millions d'euros

(en millions d'euros HT)	2009	2008	Variation
Chiffre d'affaires	649,1	520,5	128,6
Marge brute	111,8	105,7	6,1
En % du CA	17,2 %	20,3 %	- 3,1 %
Résultat opérationnel courant	32,9	18,9	14,0
En % du CA	5,1 %	3,6 %	1,4 %
Éléments non récurrents	- 4,0	- 35,1	31,1
Résultat opérationnel	28,9	- 16,2	45,1
En % du CA	4,5 %	- 3,1 %	7,6 %
Résultat financier	- 12,2	- 22,8	10,3
Résultat avant impôts	16,7	- 39,0	55,7
Q/P dans les résultats des entreprises MEQ	0,0	- 0,3	0,3
Résultat sur activité abandonnée	- 0,5	- 5,9	5,4
Impôts sur les bénéfices	- 6,3	0,8	- 7,1
Résultat net	9,9	- 44,4	54,2
En % du CA	1,5 %	- 8,5 %	10 %
Intérêts minoritaires	- 0,9	1,1	- 2,0
Résultat net PDG	10,9	- 45,5	56,4
En % du CA	1,7 %	- 8,7 %	10 %

La société ZAPF a été consolidée en intégration proportionnelle jusqu'au 30 avril 2009 puis en intégration globale à compter du 1^{er} mai 2009.

Le chiffre d'affaires est en hausse de 129 millions d'euros, soit + 25 %, par rapport à 2008, comme analysé au paragraphe 9.2.2.

Le résultat opérationnel courant s'établit à 32,9 millions d'euros, en hausse de 14 millions d'euros par rapport et 2008 et représentant une marge opérationnelle courante de 5,1 %, résultat d'une amélioration nette de la marge brute de 6,1 millions d'euros, principalement encourue en France et en Allemagne, et de réductions des charges opérationnelles.

En outre, des charges non courantes ont été passées en 2009 à hauteur de 4 millions d'euros, très en deçà des 35 millions d'euros constatés en 2008, principalement au titre d'un plan de restructuration chez ZAPF et de dépréciations de terrains en Pologne.

Il en résulte un résultat opérationnel de 28,9 millions d'euros, contre - 16,2 millions d'euros l'année précédente.



Après prise en compte des frais financiers, résultat de l'abandon d'activité au Portugal, impôts et part des minoritaires, le résultat net part du Groupe de l'exercice est un profit de 10,9 millions d'euros, contre une perte de 45,5 millions d'euros l'année

précédente. En contribution nette, la France (résidentiel/IE) et Concept Bau-Premier dégagent des profits conséquents. L'Espagne, ZAPF, la Pologne et le Portugal restent en revanche en perte.

► 9.2.1.1 Bilan synthétique

(en millions d'euros)	31.12.2009	31.12.2008	Variation
Actif			
Actifs non courants	48,9	30,2	+ 62 %
BFR exploitation *	271,3	390,2	- 30 %
Autres actifs courants	1,2	12,6	- 90 %
Trésorerie et équivalent de trésorerie	156,5	84,6	+ 85 %
TOTAL DE L'ACTIF **	477,9	517,6	- 8 %

(en millions d'euros)	31.12.2009	31.12.2008	Variation
Passif			
Capitaux propres de l'ensemble	188,0	172,3	+ 9 %
Dettes financières non courantes	96,7	111,4	- 13 %
Autres passifs non courants	11,6	7,3	+ 59 %
Dettes financières courantes	152,5	209,2	- 27 %
Autres passifs courants	29,1	17,4	+ 67 %
TOTAL DU PASSIF **	477,9	517,6	- 8 %

(*) Le bilan simplifié fait apparaître à l'actif le besoin en fonds de roulement. Son mode de calcul conduit à déduire des postes de stocks et clients le poste fournisseur et autres passifs courants qui représentait au 31 décembre 2009 un montant de 237,7 millions d'euros contre 208,6 millions d'euros au 31 décembre 2008.

(**) La société ZAPF est consolidée par intégration proportionnelle (50 %) au 31 décembre 2008 et en intégration globale au 31 décembre 2009.

L'endettement brut passe de 320,6 millions d'euros à fin 2008 à 249,2 millions d'euros à fin 2009. Ce désendettement, concomitant à la hausse de la trésorerie, est essentiellement permis par la réduction du BFR d'exploitation du Groupe. Après

déduction de la trésorerie, l'endettement net (hors apports promoteurs) représente 42 % des capitaux propres part du Groupe contre 131 % à fin 2008.

9.2.2 Évolution du chiffre d'affaires par zone géographique

Le tableau ci-dessous présente l'analyse de la contribution au chiffre d'affaires consolidé par secteurs opérationnels :

(en millions d'euros HT)	12 mois – 2009	12 mois – 2008	Variation
France	390,2	314,2	+ 24 %
Dont résidentiel	307,6	290,9	+ 6 %
Dont immobilier d'entreprise	82,6	23,3	+ 255 %
Espagne	64,1	64,0	+ 0 %
Allemagne	187,9	134,9	+ 39 %
Dont Concept Bau-Premier	90,3	37,0	+ 144 %
Dont ZAPF *	97,6	97,8	- 0 %
Autres implantations	6,8	7,5	- 9 %
TOTAL	649,1	520,5	+ 25 %

(*) ZAPF consolidé en intégration proportionnelle (50 %) jusqu'au 30 avril 2009, puis en intégration globale à partir du 1^{er} mai 2009.

Le chiffre d'affaires, exprimé hors taxes, correspond, en France, au montant total des ventes notariées, au prorata du pourcentage d'avancement technique de chaque programme. À l'étranger, il est dégagé entièrement lors du transfert de propriété qui intervient à la livraison.

En France, le chiffre d'affaires de l'année 2009 s'établit à 390,2 millions d'euros, en hausse d'environ 24 % par rapport à 2008. L'immobilier d'entreprise, qui augmente de 59,3 millions d'euros, contribue à l'essentiel de cette progression grâce à l'avancement du projet Le Copernic 2, qui à lui seul représente un CA de 65,9 millions d'euros. Pour sa part, le chiffre d'affaires de l'immobilier résidentiel enregistre une progression de 16,7 millions d'euros, soit une croissance de 6 % par rapport à 2008.

En Espagne, le chiffre d'affaires s'établit à 64,1 millions d'euros, globalement stable par rapport à 2008. Il intègre les deux transactions réalisées dans l'année avec des établissements bancaires : une transaction au 2^e trimestre, d'un montant de 27,5 millions d'euros en contrepartie de la vente de 4 terrains et 53 logements, et une transaction réalisée au 3^e trimestre, d'un montant de 6,1 millions d'euros correspondant à la vente d'un terrain. Ces opérations ont permis la réduction d'environ 30 millions d'euros de l'endettement de Premier Espana. Hormis l'impact de ces deux transactions, **Premier Espana** a livré 138 logements au cours de l'année 2009 contre 279 en 2008.

En Allemagne, le chiffre d'affaires de **Concept Bau-Premier** s'établit à 90,3 millions d'euros en 2009 contre 37 millions d'euros l'an dernier. Cette forte progression s'explique par le report des 53 livraisons de Hirschgarten (représentant 20 millions d'euros), initialement prévues fin 2008, au 1^{er} trimestre de cette année, et surtout par la bonne tenue du plan de marche de l'exercice 2009. Ainsi l'important programme de livraison du 4^e trimestre à Munich s'est déroulé de manière satisfaisante et 175 logements ont été livrés au cours des 3 derniers mois de 2009 représentant un chiffre d'affaires de 54 millions d'euros. Au total, 281 logements

ont été livrés au cours de l'exercice 2009 contre 113 logements en 2008.

Le chiffre d'affaires de **ZAPF**, consolidé en intégration globale depuis le 1^{er} mai 2009, s'élève à 97,6 millions d'euros, contre 97,8 millions d'euros en 2008, année où il était consolidé en intégration proportionnelle à 50 %. Exprimé en base comparable 100 %, le chiffre d'affaires est de 107 millions d'euros en 2009 contre 196 millions en 2008, la baisse de 89 millions d'euros étant principalement imputable à l'effet base lié au programme exceptionnel Netzaberg pour 65 millions d'euros, et à la fermeture progressive de l'activité ZAPF Wohnen.

Les autres implantations représentent l'activité en Indonésie dont la contribution est stable aux alentours de 7 millions d'euros.

9.2.3 Marge brute et Résultat opérationnel courant

La marge brute passe de 105,7 millions d'euros en 2008 à 111,8 millions d'euros en 2009, représentant **une hausse de 6,1 millions d'euros**, corrélée à la hausse du chiffre d'affaires évoquée ci-dessus, effet toutefois atténué par une diminution du taux de marge qui passe de 20,3 % à 17,2 %, soit - 3,1 points. Cette variation de marge se répartit principalement comme suit :

- **France IE : + 10,7 millions d'euros.** La marge brute y passe de 7,3 millions d'euros à 18 millions d'euros, essentiellement du fait de la hausse de 59,4 millions d'euros du CA (x 3,5). Le taux de marge moyen est de 21,8 %, résultante des deux opérations Copernic 2 (25 %) et CPI Montevrain (9 %).
- **Concept Bau-Premier : + 9,3 millions d'euros.** La marge brute y passe de 7 millions d'euros à 16,2 millions d'euros, soit + 132 %. Cette hausse résulte du triplement du CA livré, passé de 37 millions d'euros en 2008 à 90,3 millions d'euros en 2009, le taux de marge étant pour sa part resté stable passant de 18,9 % à 18 % entre les deux périodes.



- **Espagne : - 14,1 millions d'euros.** La marge brute y chute de 15 millions d'euros en 2008 à 0,9 million d'euros en 2009, soit un taux de 1,4 % contre 23,4 % l'an dernier. Cette baisse résulte principalement des transactions avec deux établissements bancaires, qui représentent la moitié du CA de la période, et qui ont donné lieu à une perte de - 2,8 millions d'euros.

Hormis l'impact de ces transactions atypiques et hormis des dépréciations d'actifs immobiliers non gelés, le taux de marge s'élèverait à 16,5 % du CA livré, à comparer à 23,4 % en 2008.

Les autres segments ne connaissent pas d'évolution significative de marge brute ou de taux de marge brute entre les deux périodes.

► Répartition du résultat opérationnel courant par implantation

(en millions d'euros HT)	2009	en % du CA	2008	en % du CA	Variation
France	31,2	8,0 %	22,2	7,1 %	9,0
Dont résidentiel	18,5	6,0 %	16,4	5,6 %	2,1
Dont immobilier d'entreprise	12,7	15,4 %	5,8	24,9 %	6,9
Espagne	- 3,1	- 4,8 %	6,3	9,8 %	- 9,4
Allemagne	5,4	2,9 %	- 7,4	- 5,5 %	12,8
Dont Concept Bau-Premier	7,0	7,8 %	- 1,2	- 3,2 %	8,2
Dont ZAPF *	- 1,6	- 1,6 %	- 6,2	- 6,3 %	4,6
Autres implantations	- 0,6	- 9,1 %	- 2,2	- 29,3 %	1,6
TOTAL	32,9	5,1 %	18,9	3,6 %	14,0

(*) ZAPF consolidé en intégration proportionnelle (50 %) jusqu'au 30 avril 2009, puis en intégration globale à partir du 1^{er} mai 2009.

Alors que la marge brute de 2009 est en hausse de 6,1 millions d'euros par rapport à celle de 2008, le résultat opérationnel courant est en progression de 14 millions d'euros. Ce différentiel positif de 8 millions d'euros entre les deux agrégats résulte essentiellement d'une baisse des « autres charges et produits opérationnels courants » de 13,8 millions d'euros, dont l'effet est atténué par une hausse des charges de personnel de 5,1 millions d'euros

La hausse des charges de personnel est facilement imputable à ZAPF à hauteur de 3,6 millions d'euros, ce essentiellement du fait du changement de méthode de consolidation, les charges de personnel (hors personnel de production qui est inclus en coût des ventes) en base 100 % étant restées stables entre les deux périodes. En France, l'attribution gratuite d'actions au personnel et le provisionnement d'un intéressement légal au titre de 2009

(0 en 2008) justifient une hausse, cette fois réelle, de 1,4 million d'euros.

La réduction des « autres charges et produits opérationnels courants » de près de 14 millions d'euros provient principalement du poids des diverses provisions (dépréciations d'actifs courants et non courants, risques et charges) passées par ZAPF fin 2008 en lien avec son plan de réorganisation, qui avaient représenté près de 8 millions d'euros en base 50 %. En 2009, ces dotations n'ont pas été renouvelées par ZAPF, qui a même pu procéder à des reprises partielles, du fait de l'amélioration des conditions de marché. Par ailleurs, Concept Bau-Premier a également pu procéder en 2009 à des reprises nettes de provisions sur de vieilles opérations pour 1,8 million d'euros. Enfin, Premier Espana a reconnu un produit de 1 million d'euros au titre des dépôts de garantie abandonnés par ses clients dans le cadre de désistements.

9.2.4 Coût de l'endettement

(en millions d'euros)	2009	2008
Coût de l'endettement brut	- 14,8	- 24,0
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	1,4	3,5
Coût de l'endettement net	- 13,4	- 20,5
Autres produits et charges financiers	1,2	- 2,3
Résultat financier	- 12,2	- 22,8

Le résultat financier s'élève à - 12,2 millions d'euros en 2009, contre - 22,8 millions d'euros en 2008, en progrès de 10,6 millions d'euros.

Le coût de l'endettement brut s'élève à - 14,8 millions d'euros en 2009, contre - 24 millions d'euros en 2008, soit une réduction de 9,2 millions d'euros. Suite à l'introduction de la norme IAS 23 R, un montant d'1,1 million d'euros de frais financiers a été activé en stock en 2009. L'endettement brut moyen a été de 289 millions d'euros en 2009, contre 333 millions d'euros en 2008. Sur cette base, les intérêts d'emprunt et agios, exprimés en base annuelle s'élèvent à 5,1 % en 2009 contre 7,2 % en 2008. Entre ces deux périodes le taux Euribor 3m moyen est passé de 4,6 % à 1,2 % soit une baisse 3,4 %, qui ne se répercute pas intégralement sur les frais financiers ci-dessus, du fait des évolutions à la hausse des marges bancaires et des frais financiers non indexés (commission d'engagement, GFA...).

À encours moyen légèrement supérieur (119 millions d'euros en 2009, contre 95 millions d'euros en 2008), la trésorerie positive a

en revanche été nettement moins bien rémunérée entre les deux périodes, l'EONIA moyen, qui sert de référence à la rémunération des placements, étant passé de 3,9 % à 0,7 % entre les deux périodes.

9.2.5 Impôts

La charge d'impôt sur les bénéfices s'élève à - 6,3 millions d'euros en 2009, se décomposant en un IS exigible de - 5,4 millions d'euros (essentiellement en France) et un IS différé de - 0,9 million d'euros (activation de déficits reportables à l'étranger nette des impôts différés passifs).

Pour mémoire, compte tenu des pertes dégagées en 2008, les impôts s'étaient élevés à + 0,8 million d'euros (produit d'impôt) l'année précédente, se décomposant en + 4,6 millions d'euros (exigible), dont 5 millions d'euros de *carry-back* pour la France, et - 3,8 millions d'euros (différé).

9.2.6 Résultat net de l'ensemble consolidé

(en millions d'euros)	2009	2008	Variation
Résultat net de l'ensemble consolidé	9,9	- 44,4	+ 54,3
Part revenant aux minoritaires	0,9	- 1,1	+ 2
Résultat net	10,9	- 45,5	+ 56,4
En % du CA	1,7 %	- 8,7 %	

La part revenant aux minoritaires représente principalement la participation des associés aux pertes d'une joint-venture polonaise.

Le résultat net part du Groupe de l'exercice est un profit de 10,9 millions d'euros, contre une perte de 45,5 millions d'euros

l'année précédente. En contribution nette, la France (résidentiel/IE) et Concept Bau-Premier dégagent des profits conséquents. L'Espagne, ZAPF, la Pologne et le Portugal restent en revanche en perte.

► Évolution du résultat net moyen par action dilué

	2009	2008
Résultat net PDG (en millions d'euros)	10,9	- 45,5
Nombre moyen d'actions sur la période	14 532 169	14 802 169
Impact des actions en autocontrôle	- 533 250	- 533 250
Impact des actions propres	- 144 125	- 285 075
Nombre moyen d'actions en circulation sur la période	13 854 794	13 983 844
Impact des plans de stock-options pouvant être exercés	0	0
Impact des plans d'actions gratuites pouvant être exercés	522 686	0
Nombre moyen d'actions en circulation sur la période après dilution	14 377 480	13 983 844
Résultat net PDG par action (en euros)	0,79	- 3,26
Résultat net PDG par action dilué (en euros)	0,76	- 3,26



9.2.7 Structure du bilan consolidé

Le bilan consolidé du Groupe LNC au 31 décembre 2009 est présenté au chapitre 20. Il comporte un actif total de 715,6 millions d'euros en légère diminution de 10,6 millions d'euros par rapport à fin 2008. Suite à la prise de contrôle de la société, le bilan de ZAPF est consolidé en intégration globale à fin 2009, alors qu'il l'était en intégration proportionnelle à 50 % à la clôture précédente.

Éléments significatifs sur l'actif Groupe :

Les immobilisations corporelles nettes sont en hausse de 16 millions d'euros, essentiellement du fait du changement de méthode de consolidation de ZAPF.

Les stocks nets sont en baisse de 160 millions d'euros avec des diminutions particulièrement notables en France (- 82 millions d'euros), en Espagne (- 54 millions d'euros) et chez Concept Bau (- 16 millions d'euros). Dans ces trois cas, les baisses d'encours

proviennent du haut niveau de chiffre d'affaires de 2009, non compensé par de nouveaux programmes.

Les créances client sont en hausse de 80 millions d'euros, dont + 78 millions d'euros pour la seule activité Immobilier d'Entreprise en France, du fait de l'échéancier de paiement particulier (80 % à la livraison) du projet Copernic 2.

La trésorerie est de 156,6 millions d'euros, en hausse de 71,9 millions d'euros, dont + 62 millions d'euros en France, par rapport à fin 2008.

Éléments significatifs sur le passif Groupe :

Les capitaux propres de l'ensemble consolidé sont en augmentation de 15,7 millions d'euros provenant principalement du profit de l'exercice pour 10,8 millions d'euros et du changement de méthode de consolidation de ZAPF.

L'autre élément notable, qui est la variation de l'endettement consolidé, est détaillé ci-dessous.

► 9.2.7.1 Évolution de l'endettement

(en millions d'euros)	31.12.2009 *	31.12.2008 *	Variation
Dettes financières non courantes	96,7	111,4	- 14,7
Dettes financières courantes	152,5	209,2	- 56,7
TOTAL	249,2	320,6	- 71,4
Quote-part des apports associés minoritaires	- 13,2	- 10,5	- 2,7
Endettement brut	236,0	310,1	- 74,1
Trésorerie **	156,5	84,6	71,9
Endettement net	79,5	225,5	- 146
Fonds propres consolidés	188,0	172,3	15,6
ENDETTEMENT NET SUR FONDS PROPRES	42 %	131 %	

(*) Bilan de ZAPF en intégration proportionnelle (50 %) à fin 2008 et en intégration globale à fin 2009.

(**) À fin 2009, la trésorerie comprend 54 m€ indisponibles laissés au niveau des SCI pendant la durée de la construction (contre 34 m€ à fin 2008).

L'endettement net consolidé de LNC SA au 31 décembre 2009 s'élève à 79,5 millions d'euros. Il représente 42 % des capitaux propres consolidés. Exprimé en fonction du résultat opérationnel courant, il atteint un multiple de 2,4 contre 11,9 à fin 2008.

La baisse de 146 millions d'euros de l'endettement net en 2009 est principalement permise par la réduction de BFR détaillée plus bas et par la capacité d'autofinancement positive de l'exercice.

Les dettes financières bancaires brutes par pays se ventilent de la façon suivante :

(en millions d'euros)	2009	2008
France	92	111
Espagne	97	127
Allemagne	41	62
Autres pays	19	21
TOTAL	249	321

► 9.2.7.2 Rentabilité des capitaux employés

La rentabilité des capitaux employés correspond au résultat opérationnel courant après application d'un taux d'impôt normatif, hors éléments non récurrents, rapporté aux capitaux moyens employés.

Les capitaux moyens employés du Groupe, qui correspondent à la somme des capitaux propres moyens de l'exercice et de l'endettement net moyen, s'élèvent à 333,9 millions d'euros au 31 décembre 2009 contre 404,1 millions d'euros au 31 décembre 2008.

	2009	2008
Capitaux propres moyens	176,0	200,1
Endettement net moyen	157,9	204,0
Sous-total	333,9	404,1
Résultat opérationnel courant après IS *	21,9	12,6
ROCE	6,6 %	3,1 %

(*) Hors éléments non courants.

La rentabilité des capitaux employés a doublé entre les deux exercices, pour s'établir à 6,6 % en 2009, ce par le double effet de la hausse du résultat opérationnel courant 2009 commentée ci-dessus, et de la réduction des capitaux employés permise, en grande partie, par le déstockage susmentionné.

► 9.2.7.3 Rentabilité des capitaux propres

La rentabilité des capitaux propres (ROE) correspond au ratio du résultat net part du Groupe (hors éléments non récurrents) sur les capitaux propres moyens part du Groupe.

	2009	2008
Résultat net en part du Groupe hors éléments non courants *	14,9	- 10,4
Capitaux propres moyens	176,0	200,1
ROE HORS ÉLÉMENTS NON COURANTS	8,5 %	- 5,2 %

(*) Impact neutre de l'IS sur le non courant.



► 9.2.7.4 Capacité d'autofinancement courante

La capacité d'autofinancement courante correspond à la CAF après coût du financement et impôts retraits de l'impact du résultat non courant. Elle s'élève à 15,1 millions d'euros en 2009 contre - 1,1 million d'euros en 2008.

Tableau de flux de trésorerie (en millions d'euros)	31.12.2009	31.12.2008
Résultat net part du Groupe hors éléments non courants *	14,9	- 10,4
Part des minoritaires dans le résultat	- 0,9	1,1
Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie	0,5	0
Élimination des amortissements et provisions	0,2	7,4
Élimination des plus- ou moins-values de cession	0,7	0,6
Élimination résultat des mises en équivalence	0	0,3
Élimination impact des paiements en actions	0	- 0,1
CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT COURANTE APRÈS COÛT DU FINANCEMENT ET IMPÔTS	15,4	- 1,1

(*) Impact neutre de l'IS sur le non courant.

► 9.2.7.5 Évolution du besoin en fonds de roulement

(en millions d'euros)	31.12.2009*	31.12.2008*	Variation	en %
Stocks	339,0	498,6	- 159,6	- 32,0 %
Clients et autres créances	170,0	100,1	69,9	69,8 %
Fournisseurs et autres dettes	- 237,7	- 208,5	29,2	14,0 %
TOTAL BFR	271,3	390,2	- 118,9	- 30,5 %
BFR EN % DU CA	42 %	75 %		

(*) Bilan de ZAPF en intégration proportionnelle (50 %) à fin 2008 et en intégration globale à fin 2009.

Entre les deux bilans de clôture, le BFR est en baisse de 119 millions d'euros soit - 30,5 %. Au sein de cette amélioration du BFR, 160 millions d'euros proviennent de la baisse des stocks, en lien avec le bon niveau de ventes de l'année, non compensées par des achats de nouveaux terrains. La hausse nette de 70 millions d'euros des créances clients est imputable à hauteur de 78 millions d'euros à l'immobilier d'entreprise, du fait des

modalités de paiement du Copernic 2, fixées à 80 % à la livraison, laquelle est intervenue début février 2010.

À noter que, pour l'activité à l'étranger, le BFR en pourcentage du chiffre d'affaires est affecté par la reconnaissance du chiffre d'affaires à la livraison ainsi que par des appels de fonds clients intervenant plus tardivement.

10.1 Informations sur les capitaux du Groupe

10.1.1 Capitaux du Groupe au 31 décembre 2009

Voir la note 5.1 « Éléments relatifs aux capitaux propres » de l'annexe aux états financiers consolidés au 31 décembre 2009 figurant au chapitre 20 « Comptes consolidés au 31 décembre 2009 établis en normes comptables IFRS » du présent Document de référence.

10.2 Flux de trésorerie

10.2.1 Flux de trésorerie liés à l'activité

TFT (en millions d'euros)	31.12.2009	31.12.2008
Résultat net des sociétés intégrées	9,9	- 44,4
Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie	0,5	
Élimination des amortissements et provisions	0,2	7,4
Élimination des plus- ou moins-values de cession	0,7	0,6
Élimination résultat des mises en équivalence	0	0,3
Élimination impact des paiements en actions	0	- 0,1
Capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts	11,4	- 36,1
Élimination des charges (produits) d'intérêt nettes	13,4	20,5
Élimination de la charge d'impôt (y compris impôts différés)	6,3	- 0,8
Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts	31,2	- 16,4
Incidence de la variation du BFR liée à l'activité	134,2	19,5
Intérêts versés nets	- 13,7	- 20,4
Impôts payés	11,3	- 15,2
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles	163	- 32,4

La capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts augmente de 47,3 millions d'euros entre 2008 et 2009 essentiellement du fait de la hausse du résultat net du Groupe qui s'élève à 54,3 millions d'euros.

La variation du besoin en fonds de roulement se détaille comme suit :

(en millions d'euros)	Variations *	
	2009/2008	2008/2007
Variation stocks et encours **	194,4	37,9
Variation créances clients	- 54,9	127,0
Variation des dettes d'exploitation	- 5,3	- 145,4
Variation du BFR *	134,2	19,5

(*) Source : Tableau des flux de trésorerie.

(**) Y compris les dépréciations de stocks classées en non courant pour - 0,5 million d'euros pour l'Espagne et - 1,4 million d'euros pour la Pologne suite au gel de programmes immobiliers.

La variation du BFR est de 134,2 millions d'euros à fin décembre 2009. Le principal facteur de cette réduction est la baisse des stocks nets de 194,4 millions d'euros, dont 76,9 millions pour la France (résidentiel) du fait du haut niveau de chiffre d'affaires dégagé non compensé par de nouveaux programmes, et 54,3 millions pour l'Espagne permis en grande partie par la vente de terrains et stocks à ses banques créancières.

La hausse des créances clients est imputable à l'immobilier d'entreprise à hauteur de 77,8 millions d'euros, du fait des modalités de paiement du Copernic 2, fixées à 80 % à la livraison, laquelle est intervenue début février 2010.

10.2.2 Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement

(en millions d'euros)	31.12.2009	31.12.2008
Incidence des variations de périmètre	3,8	- 0,3
Cession de sociétés intégrées, après déduction de la trésorerie cédée	0,7	- 1,2
Acquisition d'immobilisations incorporelles et corporelles	- 1,8	- 2,9
Acquisition d'actifs financiers	- 1,7	- 0,7
Cession d'immobilisations incorporelles et corporelles	0,1	0,8
Cession et remboursement d'actifs financiers	1,6	0,4
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT	2,7	- 3,9

L'impact des variations de périmètre en 2009 provient principalement de deux facteurs : (1) changement de méthode de consolidation de la société ZAPF, la trésorerie active auparavant

intégrée à 50 % étant intégrée à 100 % à compter du 1^{er} mai 2009, et (2) de l'acquisition de 100 % des parts de la société Dominium.

10.2.3 Flux de trésorerie liés aux opérations de financement

(en millions d'euros)	31.12.2009	31.12.2008
Dividendes payés aux actionnaires de la société mère	0	- 8,4
Dividendes payés aux minoritaires des sociétés intégrées	- 3,4	- 2,8
Augmentation nette des créances et des dettes financières	- 90,8	18,5
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS DE FINANCEMENT	- 94,2	7,3

En 2009, la trésorerie opérationnelle dégagée a principalement été affectée au remboursement des emprunts.

À fin 2009, la trésorerie est en hausse de 71,5 millions d'euros, contre une baisse de 29,3 millions d'euros sur l'exercice 2008, et atteint un montant de 154,1 millions d'euros à la clôture comme détaillé ci-dessous :

(en millions d'euros)	2009	2008
Variation de trésorerie	71,5	- 29,3
Trésorerie d'ouverture	82,5	111,9
Trésorerie de clôture	154,1	82,5

10.3 Information sur les conditions d'emprunt et structure de financement

Le Groupe finance en partie la réalisation de ses programmes immobiliers par le recours à des prêts bancaires sous la forme d'autorisations de découvert. Il s'agit donc de financements affectés à chaque programme.

10.3.1 Informations aux 31 décembre 2009 et 31 décembre 2008

La structure de l'endettement du Groupe, par pays et hors apports co-promoteurs et associés pour un montant de 13,2 millions d'euros au 31 décembre 2009 et 10,5 millions d'euros au 31 décembre 2008 classés en dettes financières non courantes, s'établit comme suit :

(en millions d'euros)	France	Espagne	Allemagne	Autres *	Total
31 décembre 2009 (hors apport promoteurs)	83,3	97,3	41	14,4	236,0
31 décembre 2008 (hors apport promoteurs)	104,2	127,1	62,2	16,7	310,2

(*) Pologne, Portugal et Indonésie.

L'endettement du périmètre France représente 35,3 % de l'endettement brut total à fin 2009 contre 33,6 % en 2008.

La réduction de l'endettement en France et en Allemagne est liée à la réduction du BFR de ces deux régions, permise par un bon niveau de ventes en 2009, non compensées par de nouveaux stocks.

La baisse de l'endettement de 30 millions d'euros en Espagne en 2009 par rapport à fin 2008 a principalement été permise par les négociations bancaires entreprises qui ont mené à des ventes en bloc (terrains et immeubles) auprès de deux établissements bancaires créanciers.

10.4 Restrictions à l'utilisation de capitaux ayant influé ou pouvant influencer sensiblement, directement ou indirectement, les opérations de LNC

Les conventions de prêts ou d'ouvertures de crédit imposent diverses obligations au Groupe, en sa qualité d'emprunteur, relatives en particulier aux conditions de déroulement des opérations.

Elles prévoient généralement des clauses d'exigibilité anticipée en cas, d'une part, de non-respect par la société du Groupe concernée des engagements souscrits dans ces conventions, et d'autre part, le cas échéant, en cas de cessions d'actifs ou de changement de contrôle.

Elles imposent par ailleurs l'apport par l'emprunteur d'un montant minimum de fonds propres représentant une quote-part du prix de revient prévisionnel de l'opération.

Les financements étant affectés aux programmes, l'application éventuelle de la clause d'exigibilité anticipée sur un crédit demeure sans conséquence sur les autres opérations et leur crédit.

Enfin, l'emprunteur ne peut disposer de la trésorerie excédentaire sous quelque forme que ce soit (remboursement partiel ou total des fonds propres, mise à disposition partiel ou total de la marge de l'opération, placement provisoire auprès du Groupe dans le cadre du *cash pooling*), sans l'accord exprès de la banque.

10.5 Sources de financement attendues nécessaires pour honorer les engagements

Les dettes financières courantes correspondent aux dettes dont l'échéance, à la date de clôture, est inférieure à un an. Les autres dettes financières sont comptabilisées en dettes financières non courantes. LNC disposant de lignes de crédit spécifiques à chaque

opération, autorisées par opération, ne retient pas la notion de lignes de crédit disponibles (cf. paragraphe 5.5 de l'annexe intitulé « Dettes financières » du chapitre 20 du présent document).

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

L

A

11.1 Recherche et développement

Les activités du Groupe ne présentent pas de dépendance à l'égard de marques, brevets ou licences, le Groupe utilisant les marques « Les Nouveaux Constructeurs », « Premier » et « CFH », dont LNC est propriétaire, ainsi que la marque « Concept Bau München » à Munich, dont la filiale Concept Bau GmbH est propriétaire et la marque « Dominium » détenue par la filiale. ZAPF GmbH est propriétaire de la marque qui porte son nom.

Les filiales de LNC, à l'exception de Concept Bau et de ZAPF, sont bénéficiaires d'autorisations d'usage de marques, consenties par LNC, pour les besoins de leurs activités.

Le Groupe n'engage pas de frais significatifs au titre de la recherche et du développement.

11.2 Propriété intellectuelle

Depuis sa création, la Société a développé une image de marque forte et notoire. La marque « Les Nouveaux Constructeurs » est associée à son logo ainsi qu'au slogan « Nous concevons des espaces de vie », également déposé en tant que marque.

Elle a dans un second temps créé la marque européenne « Premier » en vue de l'associer à des programmes immobiliers innovants et « haut de gamme », ainsi qu'accompagner son développement international. Cette marque a été enregistrée en Indonésie le 2 février 2009.

L'acquisition des sociétés allemandes Concept Bau et ZAPF a apporté deux nouvelles marques au Groupe.

Suite à l'acquisition du groupe CFH le 18 octobre 2007, la Société est propriétaire de la marque « CFH » associée à son logo.

La Société est titulaire depuis le 19 mars 2008 de la marque « Les Nouveaux Constructeurs Financement ». Cette marque a fait l'objet d'une licence au profit d'une société de courtage en matière de financement qui apporte son appui au financement des clients des programmes immobiliers de la Société.

Suite à l'acquisition de la société Dominium le 25 novembre 2009, le Groupe dispose de cette nouvelle marque.

Le Groupe est titulaire de l'ensemble de ses marques dont le renouvellement et la protection font l'objet d'un suivi centralisé par la Direction Juridique, associée à des conseils spécialisés.

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

L

A

12.1 Informations générales

Il n'y a pas eu d'événement majeur remettant en cause le plan de développement de LNC au cours du premier trimestre 2010.

Les coûts de construction, dans les pays dans lesquels LNC est présent, ne divergent pas de manière significative par rapport aux hypothèses retenues pour valider en interne le lancement des projets malgré le renforcement réglementaire permanent en France.

Plus généralement, en dépit de l'environnement macroéconomique en dégradation, le Groupe estime que les marchés du neuf en France et en Allemagne devraient être stables en 2010 par rapport à 2009 et, pour le marché français, représenter un volume d'activité comparable, aux alentours de 100 000 ventes, ce dans un contexte de taux d'intérêts bas.

12.2 Informations sur les principaux marchés

En France, la hausse des réservations est de 14 % en volume et de 10 % en valeur par rapport à 2008.

Le marché des particuliers, qui s'était durci tout au long de l'année 2008, s'est nettement repris en 2009. Il a été principalement soutenu par les mesures gouvernementales parmi lesquelles le doublement du prêt à taux zéro et le pass-foncier collectif pour les primo-accédants et la loi Scellier pour les investisseurs privés.

Au cours de l'exercice 2009, LNC a ainsi vendu 1 319 logements hors ventes en bloc contre 806 en 2008, soit une augmentation d'environ 64 %. Les ventes aux investisseurs individuels ont représenté 55 % du total contre seulement 31 % l'année précédente.

Compte tenu de la demande du marché et de la baisse de l'offre, LNC a choisi, à partir du 2^e trimestre, de privilégier les ventes aux particuliers par rapport aux ventes en bloc. La part de ces dernières a donc reculé progressivement et elles n'ont représenté en 2009 que 22 % des ventes (en volume) contre 46 % pour l'année 2008.

En 2009, le prix unitaire moyen TTC des réservations hors ventes en bloc est en baisse de 8 %, plusieurs facteurs contribuant à cette tendance : l'ajustement des prix de vente aux nouvelles conditions de marché, la baisse de la surface moyenne des logements réservés et l'application dans certains programmes du taux de TVA à 5,5 % pour les primo-accédants.

En Espagne, au 31 décembre 2009, la filiale compte seulement 10 programmes en cours de commercialisation contre 15 programmes un an auparavant. Hors ventes en bloc, 119 unités ont été vendues au cours de l'exercice alors que les réservations nettes étaient négatives de 11 unités en 2008. Parmi les 119 ventes réalisées, 42 sont des ventes dans le nouveau programme social à Madrid et 48 correspondent à des ventes d'appartements terminés, dont 35 sous forme de contrat de location avec option d'achat.

Au 31 décembre 2009, **Premier Espana** compte 181 logements terminés invendus contre 120 au 31 décembre 2008 et leur écoulement continue de constituer la priorité de la filiale.

En Allemagne, les résultats commerciaux de **Concept Bau-Premier** sont en forte croissance en 2009, avec 279 réservations contre 171 au cours de l'exercice précédent. Cette progression s'explique pour partie par la vente en bloc auprès d'un investisseur institutionnel de 91 logements à Munich pour environ 24 millions d'euros au 1^{er} trimestre.

En ce qui concerne **ZAPF**, 287 ventes (en base 100 %) ont été réalisées en 2009 contre 140 (en base 50 %) pour l'an dernier, soit une activité globalement stable en base comparable.

Les évolutions récentes des principaux marchés sont également décrites au chapitre 6.

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

L

A

12.3 Événements récents

Début mars 2010, les réservations nettes au niveau du Groupe atteignent 346 unités contre 470 pour la même période un an plus tôt, soit un recul de 26 %.

En France, le nombre de réservations sur les neuf premières semaines de l'année s'élève à 216 unités, contre 263 pour la même période de 2009. À noter qu'en 2010 aucune vente en bloc (VEB) n'a été réalisée, là où le résultat 2009 en comportait 42. En accession, la comparaison s'établit donc à 216 unités contre 221, reflétant une stabilité de performance, avec pour

mémoire un premier trimestre 2009 qui avait représenté un très net rebond par rapport au deuxième semestre de 2008.

À l'étranger, le nombre de réservations sur les neuf premières semaines de l'année s'élève à 130 unités, contre 207 pour la même période de 2009. Parmi les 130 unités réservées, 53 l'ont été en Allemagne (contre 174 en 2009 du fait notamment de 91 VEB à un fonds d'investissement du groupe AXA), 47 en Espagne (contre 11 en 2009, témoignant ici d'une reprise de l'activité commerciale de la filiale) et 30 en Indonésie.

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

L

A

Au cours de l'exercice 2009, LNC a poursuivi activement la mise en œuvre du plan d'actions stratégiques engagé en 2008, et a porté prioritairement ses efforts sur le redémarrage de son développement en France, cœur de l'activité de la société, où le marché présente des fondamentaux sains et il existe une forte demande à satisfaire. Comme l'a récemment illustré l'acquisition du promoteur montpelliérain Dominium, LNC a notamment placé sa priorité sur le réapprovisionnement foncier en France après la réduction volontariste du portefeuille foncier opérée en 2008. En 2010, LNC poursuivra cet effort de reconstitution de ce portefeuille foncier dans le respect de ses critères d'acquisition.

LNC poursuit par ailleurs ses efforts de réduction de son niveau d'endettement et reste vigilant sur le pilotage de ses activités en Espagne et en Allemagne.

Compte tenu de la fragilité des conditions actuelles de marché, LNC ne communique pas de prévisions de résultat pour l'horizon 2010-2011.

La réalisation des objectifs suppose le succès de la stratégie commerciale présentée au chapitre 6. En outre, la matérialisation de certains risques exposés au chapitre 4 « Facteurs de risque » du présent Document de référence pourrait avoir un impact sur les activités de LNC.

La Société ne prend donc aucun engagement ni ne donne aucune garantie sur la réalisation des objectifs ci-dessus et ne s'engage pas à publier ou communiquer d'éventuels rectificatifs ou mises à jour de ces éléments, sous réserve du respect des principes de l'information permanente prévus au titre des articles 222-1 et suivants du Règlement Général de l'AMF.

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

L

A

La Société est administrée depuis le 27 juin 2003 par un Directoire et un Conseil de Surveillance.

14.1 Conseil de Surveillance, Directoire et principaux dirigeants

14.1.1 Les membres du Conseil de Surveillance

Les membres du Conseil de Surveillance sont les suivants :

- Philippe Poindron, Président ;
- Pierre Féraud, Vice-Président ;
- Patrick Bertin, Membre du Conseil de Surveillance ;
- Louis-David Mitterrand, Membre du Conseil de Surveillance ;
- Agustín Bou Maqueda *, Membre du Conseil de Surveillance ;
- Henri Guitelmacher *, Membre du Conseil de Surveillance ;
- Gérard Margiocchi *, Membre du Conseil de Surveillance ;
- Thierry Potok, Membre du Conseil de Surveillance ;
- Anne-Charlotte Rousseau *, Membre du Conseil de Surveillance ;
- Michèle Wils *, Membre du Conseil de Surveillance.

Les membres du Conseil de Surveillance disposent tous d'une expérience confirmée dans la gestion d'entreprises commerciales, industrielles ou de prestations de services.

Philippe Poindron

Date de première nomination : 27 juin 2003 ; mandat renouvelé les 13 juin 2006 et 26 mai 2009.

Date d'échéance du mandat : Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011.

Adresse professionnelle ou domiciliation :

Tour Montparnasse, 33 avenue du Maine, 75015 Paris.

Il est titulaire d'une licence en droit, a participé de 1973 à 1976 aux montages juridiques et financiers d'opérations de promotion immobilière et d'aménagement en France au sein de la société Omnium de Construction et de Financement, filiale de Paribas. Il a ensuite intégré le groupe Union Internationale Immobilière au sein duquel il a été chargé de la création de filiales à l'étranger avant d'assurer le secrétariat général de la holding des filiales de promotion immobilière du Groupe. De 1982 à 1986, il a constitué et géré, en France, en Grande-Bretagne, en Espagne et en Suisse, un patrimoine immobilier de prestige en qualité de Directeur des Filiales de promotion et d'investissements immobiliers du groupe koweïtien Gulf Investments Company. En 1987, il rejoint la Société en qualité de conseil de la Direction Générale.

À ce titre, il a assuré le suivi des diversifications industrielles et hôtelières du Groupe, le suivi des implantations aux États-Unis et en Espagne, ainsi que celui des services administratifs du siège et le suivi des relations avec les banques. Il est administrateur de la Société depuis février 1993 et Président du Conseil de Surveillance depuis juin 2003.

Fonction principale exercée en dehors de LNC : Conseil indépendant en matière de création, achat, restructuration, vente et cessation d'entreprises et en matière d'achat de portefeuilles de créances et d'actifs immobiliers depuis 1993.

Pierre Féraud

Date de première nomination : 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.

Date d'échéance du mandat : Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2009. Il sera proposé à la prochaine Assemblée Générale le renouvellement de son mandat pour une nouvelle durée de 3 exercices, soit jusqu'à l'Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012.

Adresse professionnelle :

83 rue du Faubourg-Saint-Honoré, 75008 Paris.

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.

Louis-David Mitterrand

Date de première nomination : 27 juin 2003 ; mandat renouvelé les 13 juin 2006 et 26 mai 2009.

Date d'échéance du mandat : Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011.

Adresse professionnelle ou domiciliation :

Tour Montparnasse, 33 avenue du Maine, 75015 Paris.

Il est titulaire d'une maîtrise de gestion de l'université Paris-Dauphine.

(*) Ces membres du Conseil de Surveillance sont considérés comme indépendants au regard des critères énoncés au paragraphe 16.4 du présent Document de référence.

Fonction principale exercée en dehors de LNC : a créé et dirige une société de services en informatiques (Apartia SARL) spécialisée en intégration de logiciels libres en entreprise, conseil en systèmes informatiques.

Il est par ailleurs l'auteur indépendant de logiciels de bourse et de commerce électronique.

Henri Guitelmacher

Date de première nomination : 29 septembre 2006 avec effet à compter de la date d'admission des titres sur le marché.

Date d'échéance du mandat : Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2009. Il sera proposé à la prochaine Assemblée Générale le renouvellement de son mandat pour une nouvelle durée de 3 exercices, soit jusqu'à l'Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012.

Adresse professionnelle : 4 rue Tête-d'Or 69006 Lyon.

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.

Gérard Margiocchi

Date de première nomination : 29 septembre 2006 avec effet à compter de la date d'admission des titres sur le marché.

Date d'échéance du mandat : Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2009. Il sera proposé à la prochaine Assemblée Générale le renouvellement de son mandat pour une nouvelle durée de 3 exercices, soit jusqu'à l'Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012.

Adresse professionnelle : DTZ Eurexi,

8 rue de l'Hôtel-de-ville, 92522 Neuilly-sur-Seine Cedex.

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.

Agustin Bou Maqueda

Date de première nomination : 29 septembre 2006 avec effet à compter de la date d'admission des titres sur le marché.

Date d'échéance du mandat : Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2009.

Adresse professionnelle :

Paseo de Gracia, 103 7°, 08008 Barcelone, Espagne.

Fonction principale exercée en dehors de LNC : Avocat, associé du Cabinet Jausas à Madrid et Barcelone.

Michèle Wils

Date de première nomination : 29 septembre 2006 avec effet à compter de la date d'admission des titres sur le marché.

Date d'échéance du mandat : Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2009. Il sera proposé à la prochaine Assemblée Générale le renouvellement de son mandat pour une nouvelle durée de 3 exercices, soit jusqu'à l'Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012.

Adresse professionnelle ou domiciliation :

Tour Montparnasse, 33 avenue du Maine, 75015 Paris.

HEC JF.

DECS (Diplôme d'Études Comptables Supérieures).

CESB (Centre d'Études Supérieures de Banque).

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'Épargne.

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

Thierry Potok

Date de première nomination : 29 septembre 2006 avec effet à compter de la date d'admission des titres sur le marché.

Date d'échéance du mandat : Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2009.

Adresse professionnelle :

Alka SARL, 15 rue Robert-de-Flers, 75015 Paris.

Ingénieur de l'École polytechnique.

Ingénieur du corps des Ponts et Chaussées.

MBA Stanford University, USA.

Fonction principale exercée en dehors de LNC : dirigeant et repreneur d'entreprises en difficultés.

Anne-Charlotte Rousseau

Date de première nomination : 29 septembre 2006 avec effet à compter de la date d'admission des titres sur le marché.

Date d'échéance du mandat : Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2009. Il sera proposé à la prochaine Assemblée Générale le renouvellement de son mandat pour une nouvelle durée de 3 exercices, soit jusqu'à l'Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012.

Adresse professionnelle : Crèche Attitude,

35 ter avenue Pierre-Grenier, 92100 Boulogne-Billancourt.

Institut d'études politiques de Bordeaux.

DESS d'histoire européenne (Newcastle Polytechnic, Angleterre).

ESSEC mastère de gestion marketing.

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

L

A

Anne-Charlotte Rousseau a démarré sa carrière professionnelle en reprenant en 1992, SAZE 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).

Patrick Bertin

Date de première nomination : 20 mai 2008.

Date d'échéance du mandat : Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2010.

Adresse professionnelle :

Tour Montparnasse, 33 avenue du Maine, 75015 Paris.

Il a débuté sa carrière en 1969 au sein du service de presse du ministère de l'Équipement. Il occupe ensuite pendant six années, les fonctions de responsable du bureau financement de « l'habitat social et contrôle des organismes constructeurs » auprès de la Direction Départementale de l'Équipement de la Guadeloupe. En 1981, il rejoint la Direction Départementale de l'Équipement des Hauts-de-Seine en qualité de responsable du Service Aménagement et droit des sols. Il rejoint la Société en 1990 en qualité de Directeur de l'Aménagement, puis de Directeur du Développement dès 1994 pour être promu Directeur Délégué à compter du 1^{er} janvier 1997. Il est mandataire social de la Société depuis 2001. Il enseigne le droit de l'urbanisme à l'Institut de la Construction et de l'Habitation (ICH). Il est titulaire d'une maîtrise de géographie, option urbanisme et aménagement du territoire. Il a été membre du Directoire du 27 juin 2003 jusqu'au 31 mars 2008.

14.1.2 Directoire et principaux dirigeants

Les membres du Directoire sont au nombre de quatre et sont :

- Olivier Mitterrand en qualité de Président ;
- Guy Welsch en qualité de Directeur Général ;
- Fabrice Desrez en qualité de membre depuis le 1^{er} janvier 2008 ;
- Jean Tavernier en qualité de membre depuis le 1^{er} juillet 2008, nommé par décision du Conseil de Surveillance en date du 12 mars 2008, en remplacement de Monsieur Patrick Bertin ayant fait valoir ses droits à retraite et qui a quitté ses fonctions au sein du Groupe le 31 mars 2008.

Les membres du Directoire disposent d'une expérience confirmée dans la profession de promoteurs immobiliers et la gestion d'entreprise.

Olivier Mitterrand

Date de première nomination (depuis que la Société a opté pour une structure à Directoire et Conseil de Surveillance) : 27 juin 2003 ; mandat renouvelé le 13 juin 2006 et le 26 mai 2009.

Date d'échéance du mandat : 27 juin 2012.

Adresse professionnelle :

Tour Montparnasse, 33 avenue du Maine, 75015 Paris.

Il est diplômé de l'École polytechnique de Paris, promotion 1962, de l'École nationale de la statistique et de l'administration économique, titulaire d'une licence ès mathématiques et diplômé de la Harvard Business School (ITP 1969). Après un début de carrière en qualité d'attaché de direction au sein de La Générale de Location et de la Compagnie La Hénin, holding immobilière de la Compagnie Financière de Suez, il a créé la Société en 1972 et la dirige depuis 38 ans.

Guy Welsch

Date de première nomination : 27 juin 2003 (depuis que la Société a opté pour une structure à Directoire et Conseil de Surveillance) ; mandat renouvelé le 13 juin 2006 et le 26 mai 2009.

Date d'échéance du mandat : 27 juin 2012.

Adresse professionnelle :

Tour Montparnasse, 33 avenue du Maine, 75015 Paris.

Il est titulaire d'un diplôme d'études universitaires générales en sciences économiques de la faculté de Nanterre, a rejoint la Société en 1979 après diverses expériences au sein d'un groupe de promotion immobilière pendant 5 ans. Il a tout d'abord exercé les fonctions de responsable de programmes et a été rapidement promu en qualité de Directeur de Programmes. En 1983, il prend la Direction de la Filiale régionale Midi-Méditerranée. En 1993, la Société l'appelle au siège en qualité de Directeur Délégué. Il est mandataire social de la Société depuis 2001.

Fabrice Desrez

Date de première nomination : 20 décembre 2007 avec effet à compter du 1^{er} janvier 2008.

Date d'échéance du mandat : 31 décembre 2010.

Adresse professionnelle :

Tour Montparnasse, 33 avenue du Maine, 75015 Paris.

Il est titulaire d'un diplôme d'architecte (DPLG) obtenu en 1986. Il a rejoint le Groupe LNC en janvier 1990 où il a occupé jusqu'en juin 1995 les fonctions de Responsable de programmes au sein de la Direction de Programmes de Marolles-en-Brie. De juin 1995 à décembre 2003, il devient Directeur de Programmes, puis Directeur de la Direction de Programmes du Plessis-Trévisé (ex-DP de Noisy-le-Grand).

Depuis le 1^{er} janvier 2004, il est Directeur Délégué en charge de l'Île-de-France et de l'Immobilier d'Entreprise et membre du Comité de direction.

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

L

A

Jean Tavernier

Date de première nomination : 12 mars 2008 avec effet à compter du 1^{er} juillet 2008.

Date d'échéance du mandat : 30 juin 2011.

Adresse professionnelle :

Tour Montparnasse, 33 avenue du Maine, 75015 Paris.

Jean Tavernier est actuellement représentant permanent de PREMIER SARL administrateur de la filiale espagnole du Groupe, Premier Espana. Il est diplômé d'une maîtrise en droit et de l'Institut d'Études Politiques d'Aix-en-Provence. Il a intégré LNC il y a près de 20 ans en tant que Directeur de Programmes Méditerranée, avant de prendre la Direction de l'activité LNC en Espagne.

14.1.3 Déclarations relatives aux membres du Conseil de Surveillance et du Directoire

► 14.1.3.1 Autres mandats

Sont précisés ci-après les autres mandats et fonctions exercés au cours des cinq dernières années par chacun des membres du Directoire et du Conseil de Surveillance :

Personne concernée	Fonction	Autres mandats au cours des cinq dernières années
Philippe Poindron	Président du Conseil de surveillance	<i>Mandats en cours :</i>
		<ul style="list-style-type: none"> Administrateur et CEO de LNC-US INC. (Groupe LNC) ; Administrateur et CEO de Maine Immobilier Inc. (Groupe LNC) ; Administrateur de Premier Group World Inc. (Groupe LNC) ; Membre de l'Advisory Board de ZAPF (Groupe LNC) ; Président-directeur général de Haviland SA (Groupe LNC) ; Gérant d'Élysées Immobilier ; Director de Premier Realty (Groupe LNC) ; Director de PGI Financial Consultants (Groupe LNC) ; Vice-Président de Distinguished Prestige Homes Inc. (Groupe LNC).
Pierre Féraud	Vice-Président du Conseil de surveillance	<i>Mandats en cours :</i>
		<ul style="list-style-type: none"> Président du Conseil d'administration de Foncière Euris (société cotée) ; Président du Conseil d'administration de Carpinienne de Participations (société cotée) ; Président de Pargest Holding ; Administrateur de Rallye SA (société cotée) ; Administrateur de Mercialys (société cotée) ; Représentant permanent de Euris au Conseil d'administration de la société Finatis (société cotée) ; Représentant de Centrum NS, gérant de Manufaktura Luxembourg Sarl ; Co-gérant de Alexa Holding GmbH, Alexa Shopping Centre GmbH, Alexanderplatz Voltairestrasse GmbH, Centrum NS Sarl, Einkaufszentrum am Alex GmbH, Gutenbergstrasse BAB5 GmbH, HBF Königswall, Loop 5 Shopping Centre, SCI Les Deux Lions, SCI Palais des Marchands, SCI Ruban Bleu Saint-Nazaire.
		<i>Mandats expirés :</i>
		<ul style="list-style-type: none"> Représentant permanent de la société Foncière Euris au Conseil d'administration de la société Apsys International Président du Conseil d'administration de Marigny Belfort ; Président de Mermoz Kléber ; Directeur Général de Foncière Euris ; Directeur de Parande ; Représentant permanent de Foncière Euris, Président des sociétés Marigny Belfort SAS, Marigny Elysées SAS, Marigny Expansion SAS, Marigny Foncière SAS, Matignon Abbeville SAS, Matignon Bail SAS et Matignon Corbeil Centre SAS ; Représentant permanent de Matignon Diderot au Conseil d'administration d'Euris.

Personne concernée	Fonction	Autres mandats au cours des cinq dernières années
Pierre Féraud		<i>Mandats expirés :</i> <ul style="list-style-type: none"> • Représentant de Foncière Euris, Président de Marigny Participations, Marigny Valbréon, Marigny Tours, Les Moulins à Vent, Marigny-Concorde ; • Gérant de Centrum Development, Centrum Gdynia, Centrum Wroclaw, Centrum Poznan, SCI Le Parc Alfred Daney, SCI Caserne de Bonne, SCI Les Halles de Bord de Loire, SCI Le Parc Agen Boe, SCI Le Parc Alfred Daney, SCI Caserne de Bonne, SCI Les Halles de Bord de Loire, SCI Apsys Robert de Flers, SCI Le Parc Soyaux, SCI Parc de la Marne, SCI Les Halles Neyrpic, SCI L'Amphithéâtre, SCI Cité Villette, SCI Les Rives de l'Orne, SCI Moulins Place d'Allier ; • Représentant de Foncière Euris, gérant de SCI Hôtel d'Arc 1800, SCI Pont de Grenelle ; • Représentant de Foncière Euris au Conseil d'administration de la société Casino, Guichard-Perrachon (société cotée) ; • Représentant de Matignon Abbeville, Président de la société Mat-Bel 2 SAS ; • Représentant de Foncière Euris, Gérant des sociétés SCI Sofaret, SCI Les Herbiers et SNC Alta Marigny Carré de Soie ; • Représentant de Marigny Elysées, co-gérant des sociétés SCCV des Jardins de Seine 1, SCCV des Jardins de Seine 2 et SNC Centre Commercial du Grand Argenteuil ; • Représentant de Marigny Foncière, co-gérant de la société SNC Centre Commercial Porte de Châtillon et gérant de SCI Pont de Grenelle ; • Représentant de Matignon Abbeville, co-gérant des sociétés Centrum K Sarl, Centrum J Sarl, Centrum Z Sarl et Centrum NS ; • Représentant de Marigny-Foncière, co-gérant de la SCI Palais des Marchands ; • Représentant de Marigny Valbréon, co-gérant de la Société d'Aménagement Valbréon (SNC) ; • Représentant permanent de Foncière Euris au Conseil d'administration de Marignan Consultants.
Henri Guitelmacher	Membre du Conseil de Surveillance	<ul style="list-style-type: none"> • Membre du Comité statutaire du MEDEF ; • Gérant de la Société Auxiliaire de la Construction immobilière ; • Président d'honneur de la Fédération Nationale des Promoteurs de France ; • Gérant de la Foncière d'Habitat et Humanisme.
		<i>Mandats expirés :</i> <ul style="list-style-type: none"> • Président de SORIM ; • Membre du Conseil de Surveillance du Crédit Foncier de France ; • Membre du Conseil exécutif du MEDEF ; • Administrateur et membre du Comité permanent de la Foncière Logement ; • Conseiller de la Foncière Logement.
Agustin Bou Maqueda	Membre du Conseil de Surveillance	<ul style="list-style-type: none"> • Administrateur de BMA Asesoria de Inversiones, S.L., ABM Planoles S.L., B2AJM Holding S.L., Jausas Legal y Tributario S.L., Jausas Paseo de Gracia S.L. (Espagne) ; • Administrateur de Teknik Invest S.L. (Roumanie).
Thierry Potok	Membre du Conseil de Surveillance	<i>Mandats en cours :</i> <ul style="list-style-type: none"> • Gérant de ALKA SARL ; • Gérant de DALKA GmbH (filiale de ALKA SARL) ; • Gérant de Polaris Film Production & Finance ; • Président du Conseil de Surveillance Spieker.mann A.G. Consulting Engineers • Trustee des fonds de pension VDS, VPS et USH du groupe Vivendi au Royaume-Uni.
		<i>Mandats expirés :</i> <ul style="list-style-type: none"> • PDG VIP Medienfonds ; • Co-gérant de ZAPF GmbH (jusqu'au 23 janvier 2008-Groupe LNC) ; • Président-directeur général de Vivendi Deutschland ; • Président-directeur général de Dorsch Consult (société d'ingénierie filiale de la CDC)-Munich.

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

L

A

Personne concernée	Fonction	Autres mandats au cours des cinq dernières années	
Gérard Margiocchi	Membre du Conseil de Surveillance	<i>Mandats en cours :</i> <ul style="list-style-type: none"> Président du Conseil d'administration de DTZ Eurexi ; Président du Directoire de DTZ Holding ; Président-directeur général de DTZ Jean Thouard ; Président-directeur général de DTZ Consulting & Research ; Président du Conseil de Surveillance de DTZ Asset Management France ; Gérant de DTZ Codes. 	1
		<i>Mandat expiré :</i> <ul style="list-style-type: none"> Administrateur de DTZ SA. 	2
Michèle Wils	Membre du Conseil de Surveillance	<ul style="list-style-type: none"> Administrateur de CIPL ; Vice-Présidente de Vitry Coop ; Administrateur de Sacicap de l'Anjou ; (sociétés du groupe Gambetta) ; Administrateur de Majestal 1 (société du groupe Perial) ; 	3
			4
Anne-Charlotte Rousseau	Membre du Conseil de surveillance	<ul style="list-style-type: none"> Associée et Directeur Général de Crèche Attitude ; Gérante de l'ensemble des filiales du groupe Crèche Attitude ; Membre du Conseil d'administration de l'association de chefs d'entreprise APM (Association pour le Progrès du management) ; Président du Directoire de Défi Crèche SAS. 	5
		<i>Mandat expiré :</i> <ul style="list-style-type: none"> Président-directeur général de SA2E. 	6
Louis-David Mitterrand	Membre du Conseil de surveillance	<ul style="list-style-type: none"> Principal associé et gérant d'Apartia SARL. 	7
			8
Patrick Bertin	Membre du Conseil de surveillance	<ul style="list-style-type: none"> Gérant de PB SARL. 	9
		<i>Mandats expirés :</i> <ul style="list-style-type: none"> Gérant de PREMIER SARL (Groupe LNC) ; Gérant de Apex SARL (Groupe LNC) ; Président-directeur général de Haviland SA (Groupe LNC). 	10
Olivier Mitterrand	Président du Directoire	<ul style="list-style-type: none"> Président-directeur général de LNC Investissement ; Représentant permanent de LNC SA, administrateur de LNC Investissement ; Président de Premier Investissement SAS (Groupe LNC) ; Président de CFH Investissement (Groupe LNC) ; Président de l'Advisory Board de ZAPF (Groupe LNC) ; Président de LNC-US INC. (Groupe LNC) ; Représentant permanent de Parangon, administrateur de Haviland SA (Groupe LNC) ; Président de Maine Immobilier Inc. ; Président de Premier Group Inc. ; Membre du Conseil de Surveillance de Premier Polska (Groupe LNC) ; Director de Premier-LNC Singapore PTE LTD (Groupe LNC) ; Director de Premier Deutschland GmbH (Groupe LNC) ; Commissioner de Premier Indonesia (Groupe LNC) ; Commissioner de Premier Qualitas Indonesia (Groupe LNC). 	11
		<i>Mandats expirés :</i> <ul style="list-style-type: none"> Administrateur de SIAM SA ; Représentant permanent de LNC SA, administrateur de Premier Espana (Groupe LNC). 	12
			13
			14
			15
			16
			17
			18
			19
			20
			21
			22
			23
			24
			25
			L
			A

Personne concernée	Fonction	Autres mandats au cours des cinq dernières années
Guy Welsch	Directeur Général, membre du Directoire	<ul style="list-style-type: none"> • <i>President Director</i> de Premier Indonesia (Groupe LNC) ; • <i>Director</i> de Premier LNC Singapore PTE (Groupe LNC) ; • Directeur Général Délégué de LNC Investissement (Groupe LNC) ; • Gérant de Concept Bau (Groupe LNC) ; • Membre du Conseil de Surveillance de Premier Polska (Groupe LNC) ; • Gérant de LNC Premier Portugal (Groupe LNC) ; • <i>Commissioner</i> de Premier Qualitas Indonesia (Groupe LNC) ; • <i>Director</i> de Premier Deutschland GmbH (Groupe LNC) ; • Gérant de SNDB Sarl et Comepar SARL (Groupe LNC) ; • Administrateur de Premier Romania ; • Gérant de GW SARL, société qu'il contrôle ;
Fabrice Desrez	Membre du Directoire	<ul style="list-style-type: none"> • Administrateur de LNC Investissement (Groupe LNC) ; • Gérant de PREMIER SARL (Groupe LNC) ; • Gérant de Apex SARL (Groupe LNC).

► 14.1.3.2 Déclarations et certifications relatives aux membres du Directoire, du Conseil de Surveillance et de la Direction

Olivier Mitterrand, Président du Directoire de LNC, est le père de M. Louis-David Mitterrand, membre du Conseil de Surveillance de LNC.

Il n'existe aucun autre lien familial entre les membres du Directoire et les membres du Conseil de Surveillance et/ou les autres dirigeants du Groupe.

À la connaissance de la Société, au cours des cinq dernières années : (i) aucune condamnation pour fraude n'a été prononcée à l'encontre d'un membre du Directoire ou du Conseil de Surveillance ou des principaux dirigeants, (ii) aucun des

membres du Conseil de Surveillance ou du Directoire ou un quelconque principal dirigeant n'a été associé à une faillite, mise sous séquestre ou liquidation judiciaire, (iii) aucune incrimination et/ou sanction publique officielle n'a été prononcée à l'encontre d'un membre du Conseil de Surveillance ou du Directoire ou d'un quelconque principal dirigeant par des autorités statutaires ou réglementaires (y compris les organismes professionnels désignés) et (iv) aucun des membres du Conseil de Surveillance ou du Directoire n'a été empêché par un tribunal d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur ou d'une société ou entreprise quelconque.

14.2 Conflits d'intérêt au niveau des organes de surveillance et de direction

À la connaissance de la Société, il n'existe pas de (i) conflit d'intérêts au niveau des organes d'administration et de direction générale de la Société ; (ii) d'arrangement ou d'accord conclu avec les principaux actionnaires, ni avec des clients ou des fournisseurs, en vertu duquel un membre du Directoire ou

du Conseil de Surveillance aurait été sélectionné en tant que membre du Directoire ou du Conseil de Surveillance ; ni (iii) de restrictions acceptées par les membres du Directoire ou du Conseil de Surveillance concernant la cession de leurs éventuelles participations dans le capital social de la Société.

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 du cumul de l'exercice d'un mandat social et d'un contrat de travail par 3 membres du Directoire. Cette exception s'explique tant par l'historique que par la taille de la Société. Les mandataires sociaux concernés disposent d'un contrat de travail salarié au sein du

Groupe, bien antérieur à leur accession à la Direction Générale de la Société, 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.

15.1 Rémunération et avantages versés aux dirigeants de LNC SA

15.1.1 Membres du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale du 20 mai 2008 a décidé de fixer le montant global maximum des jetons de présence que le Conseil de Surveillance pourra allouer à ses membres à la somme de 200 000 euros jusqu'à nouvelle décision de l'Assemblée.

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.

Ainsi, les sommes suivantes ont été versées aux membres du Conseil de Surveillance au titre des exercices 2008 et 2009 :

	2008	2009
Philippe Poindron, Président	35 000 euros	37 500 euros
Pierre Féraud, Vice-Président	12 000 euros	12 000 euros
Patrick Bertin	4 500 euros	9 000 euros
Agustin Bou	7 500 euros	7 500 euros
Henri Guitelmacher	14 000 euros	14 000 euros
Gérard Margiocchi	22 000 euros	28 000 euros
Louis-David Mitterrand	22 000 euros	26 000 euros
Thierry Potok	9 000 euros	9 000 euros
Anne-Charlotte Rousseau	14 000 euros	16 000 euros
Michèle Wils	14 000 euros	14 000 euros

Par ailleurs, les membres suivants du Conseil de Surveillance ont perçu, directement ou non les sommes suivantes :

- **Philippe Poindron**, en sa qualité de consultant indépendant, immatriculé en tant que tel auprès de l'URSSAF, a perçu un montant total d'honoraires de 403 478,88 euros HT réparti comme suit :

1) pour la mission de suivi et clôture des risques USA, les sommes suivantes :

Du 1^{er} janvier au 31 décembre 2009

Cette convention a été régulièrement autorisée en application de l'article L. 225-86 du Code de commerce par le Conseil d'administration du 24 mars 2003, puis par le Conseil de Surveillance du 24 février 2004, puis renouvelée par Conseils

de Surveillance des 11 janvier 2005 et 27 mars 2007. Avis a été donné aux Commissaires aux comptes.

Honoraires HT	Frais HT
9 790 euros	néant

2) pour la mission de consultant dans le cadre de la prise de participation par LNC dans la société de droit allemand ZAPF et du suivi :

Du 1^{er} janvier au 31 décembre 2009

Honoraires HT	Frais HT
220 000 euros	19 688,88 euros

3) pour diverses missions confiées par Premier Investissement, société contrôlant LNC SA.

Honoraires HT	Frais HT
154 000 euros	néant

Cette convention a été régulièrement autorisée en application de l'article L. 225-86 du Code de commerce par le Conseil de Surveillance du 18 octobre 2005 et renouvelée par autorisation du Conseil de Surveillance du 27 mars 2007. Avis a été donné aux Commissaires aux comptes.

- La société **Apartia**, qui emploie plusieurs ingénieurs et techniciens informaticiens, est dirigée et contrôlée par Louis-David Mitterrand. Elle réalise des prestations de services informatiques pour le compte du Groupe en France et dans les filiales étrangères. Elle a facturé, au titre de l'exercice 2009, la somme de 377 080,54 euros HT.

Les prestations de services concernées, qui représentent moins de 2 % des achats et autres charges externes du Groupe au titre de l'exercice 2009, se rapportent à la programmation du système d'information interne du Groupe, dit « G5 », en vue du traitement informatique des données comptables, administratives, commerciales et juridiques des sociétés du Groupe, les services de maintenance des logiciels, l'installation du système de téléphonie sur IP, la création du site internet LNC, l'installation et l'administration d'équipements réseaux des sociétés du Groupe, du site internet de l'opération Copernic (Noisy-le-Grand – France), l'assistance au recrutement d'informaticiens.

Cette convention a été régulièrement autorisée en application de l'article L. 225-86 du Code de commerce par le Conseil

de Surveillance des 19 janvier et 27 mars 2007 et portée à la connaissance des Commissaires aux comptes.

- **Thierry Potok** s'est vu confier, à travers une société qu'il contrôle, une mission d'assistance pour le suivi opérationnel de la société ZAPF. La société concernée n'a facturé aucune somme au titre de l'exercice 2009.

Cette convention a été régulièrement autorisée en application de l'article L. 225-86 du Code de commerce par le Conseil de Surveillance 18 janvier 2008 et portée à la connaissance des Commissaires aux comptes.

- **Patrick Bertin**, membre du Directoire jusqu'au 31 mars 2008, date à laquelle il a fait valoir ses droits à la retraite, a gardé le suivi de certains dossiers.

Cette convention a été régulièrement autorisée en application de l'article L. 225-86 du Code de commerce par le Conseil de Surveillance du 24 avril 2008 sous la condition suspensive de sa nomination au Conseil de Surveillance, nomination qui a été validée par l'Assemblée Générale du 20 mai 2008.

Patrick Bertin a facturé, au titre de l'exercice 2009, la somme de 12 826,10 euros HT.

- **Henri Guitelmacher** s'est vu consentir, via une société qu'il dirige et contrôle, une rémunération du concours apporté pour la conclusion de l'accord portant sur l'acquisition des titres de la société Dominium pour un montant de 100 000 euros HT

Cette convention a été régulièrement autorisée en application de l'article L. 225-86 du Code de commerce par le Conseil de Surveillance du 6 novembre 2009.

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

L

A

► **Tableau sur les jetons de présence et les autres rémunérations perçues par les mandataires sociaux non dirigeants**

Mandataires sociaux non dirigeants	Montants versés au titre de l'exercice 2008	Montant versés au titre de l'exercice 2009
Philippe Poindron		
Jetons de présence	35 000	37 500
Jetons de présence versés par ZAPF filiale de LNC SA	14 000	18 000
Autres rémunérations	250 329	403 479
Pierre Féraud		
Jetons de présence	12 000	12 000
Autres rémunérations		
Patrick Bertin		
Jetons de présence	4 500	9 000
Autres rémunérations	1 995	12 826
Agustin Bou		
Jetons de présence	7 500	7 500
Autres rémunérations		
Henri Guitelmacher		
Jetons de présence	14 000	14 000
Autres rémunérations		100 000
Gérard Margiocchi		
Jetons de présence	22 000	28 000
Autres rémunérations		
Louis-David Mitterrand		
Jetons de présence	22 000	26 000
Autres rémunérations	359 398	377 081
Thierry Potok		
Jetons de présence	9 000	9 000
Autres rémunérations	1 800	
Anne-Charlotte Rousseau		
Jetons de présence	14 000	16 000
Autres rémunérations		
Michèle Wils		
Jetons de présence	14 000	14 000
Autres rémunérations		
TOTAL	767 522	1 084 386

15.1.2 Membres du Directoire

► 15.1.2.1 Tableau de synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées à chaque dirigeant mandataire social

	Année 2008	Année 2009
Olivier Mitterrand *		
Rémunérations dues au titre de l'exercice social (détaillées au 15.1.2.2)	*	*
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (détaillées au 15.1.2.3)	néant	néant
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice (détaillées au 15.1.2.5)	néant	néant
TOTAL		
Guy WELSCH		
Rémunérations dues au titre de l'exercice social (détaillées au 15.1.2.2)	321 000	602 150
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (détaillées au 15.1.2.3)	néant	néant
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice (détaillées au 15.1.2.5)	néant	323 059
TOTAL	321 000	925 209
Fabrice Desrez		
Rémunérations dues au titre de l'exercice social (détaillées au 15.1.2.2)	254 324	368 574
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (détaillées au 15.1.2.3)	néant	néant
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice (détaillées au 15.1.2.5)	néant	236 451
TOTAL	254 324	605 025
Jean Tavernier		
Rémunérations dues au titre de l'exercice social (détaillées au 15.1.2.2)	134 827	338 452
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (détaillées au 15.1.2.3)	néant	néant
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice (détaillées au 15.1.2.5)	néant	112 000
TOTAL	134 827	450 452

(*) Depuis le 1^{er} janvier 2006, Olivier Mitterrand n'est plus rémunéré, de façon fixe ou variable, par LNC au titre de son mandat de Président du Directoire, qu'il continue d'assumer pleinement à la date du présent Document de référence et sans qu'y fasse obstacle la liquidation obtenue de ses droits à pensions de retraite.

Dans le cadre de la convention de management conclue entre LNC SA et Premier Investissement autorisée par le Conseil de Surveillance le 25 avril 2006 et de celle qui l'a remplacée, autorisée par le Conseil de Surveillance du 19 septembre 2006, Premier Investissement SAS, présidée par Olivier Mitterrand, est investie, dans un souci de rationalisation de l'organisation des différentes entités économiques du Groupe LNC, d'un certain nombre de missions concernant :

- la stratégie et la croissance externe du Groupe ;
- la recherche de partenaires ;
- l'optimisation de la trésorerie ;
- l'animation et la défense des marques.

Cette convention prévoit la refacturation de 90 % des traitements et salaires, charges sociales patronales incluses, alloués par Premier Investissement à son Président et aux cadres de Premier Investissement affectés aux missions confiées, ces 90 % étant majorés d'une marge de 10 % HT.

Pour l'exercice 2009, la refacturation s'est élevée à 1 200 000 euros HT, comprenant la refacturation concernant Olivier Mitterrand, une somme de 250 206,66 euros HT calculée selon les modalités indiquées ci-dessus.

Il est précisé qu'aucune autre indemnité n'est ou ne sera due à Olivier Mitterrand par une société quelconque du Groupe, directement ou indirectement, et à quelque titre que ce soit, notamment en cas de changement du contrôle actuel de LNC.

► 15.1.2.2 Tableau récapitulatif des rémunérations de chaque dirigeant mandataire social

	Année 2008	Année 2009
Olivier Mitterrand		
Rémunération fixe	(* ci-dessus)	(* ci-dessus)
Rémunération brute variable en fonction des objectifs		
Prime d'expatriation calculée sur la base de 200 euros par jour pour les déplacements en Europe et de 500 euros par jour pour les déplacements en Amérique et en Asie		
Jetons de présence versés par ZAPF, filiale de LNC SA	20 000	18 000
Prise en charge de deux contrats d'assurance vie contractés à son profit (montant des cotisations)	4 987,84	4 046,84
Guy Welsch		
Rémunération brute fixe	234 000 euros	234 000 euros
Rémunération brute variable en fonction des objectifs quantitatifs (atteinte du budget de du résultat consolidé de LNC avant impôt sur les sociétés, développement foncier et trésorerie), et qualitatifs (contribution aux décisions majeures et au pilotage des Directeurs de la Société, pilotage du programme de Mandelieu et contribution à l'efficacité commerciale de LNC)	66 000 euros	351 000 euros
Prime d'expatriation calculée sur la base de 250 euros par jour pour les déplacements en Europe et de 500 euros par jour pour les déplacements en Amérique et en Asie	15 500 euros	12 350 euros
Avantage en nature (véhicule de fonction)	4 800 euros	4 800 euros
Fabrice Desrez		
Rémunération brute fixe	156 000 euros	156 000 euros
Rémunération brute variable en fonction des objectifs quantitatifs tenant aux résultats consolidés du Groupe avant impôt sur les sociétés, au développement foncier et aux résultats du secteur d'activité sous sa responsabilité directe (Île-de-France et immobilier d'Entreprise)	94 000 euros	208 000 euros
Prime d'expatriation calculée sur la base de 250 euros par jour pour les déplacements en Europe et de 500 euros par jour pour les déplacements en Amérique et en Asie	néant	250 euros
Avantage en nature (véhicule de fonction)	4 324 euros	4 324 euros
Jean Tavernier		
Rémunération brute fixe	81 250 euros	162 500 euros
Rémunération brute variable en fonction des objectifs qualitatifs (encadrement, stabilité et efficacité de l'équipe de développement) et d'objectifs quantitatifs (développement foncier, résultats consolidés du Groupe avant impôt sur les sociétés et résultat de Premier Espana).	21 000 euros	113 650 euros
Prime d'expatriation calculée sur la base de 250 euros par jour pour les déplacements en Europe et de 500 euros par jour pour les déplacements en Amérique et en Asie	4 500 euros	5 250 euros
Avantage en nature (véhicule de fonction)	1 347 euros	3 592 euros
Autre avantage en nature (logement)	26 730 euros	53 460 euros

► 15.1.2.3 Options de souscription ou d'achat d'actions attribuées durant l'exercice à chaque dirigeant mandataire social

Néant.

► 15.1.2.4 Options de souscription ou d'achat d'actions levées durant l'exercice par chaque dirigeant mandataire social

Néant.

► 15.1.2.5 Actions de performance attribuées à chaque dirigeant mandataire social au cours de l'exercice

Mandataire	N° et date du Plan	Nombre d'actions attribuées durant l'exercice	Valorisation des actions selon la méthode retenue pour les comptes consolidés	Date d'acquisition	Date de Disponibilité	Conditions de performance
Guy WELSCH	Plan 1a du 6 avril 2009	98 760	2,56 euros par actions	6 avril 2011	6 avril 2013	Réalisation d'objectifs liés à la production 2009 du Groupe
	Plan 2a du 6 avril 2009	27 435	2,56 euros par actions	6 avril 2011	6 avril 2013	Réalisation d'objectifs liés à la production 2009 du Groupe
Fabrice DESREZ	Plan 1a du 6 avril 2009	74 080	2,56 euros par actions	6 avril 2011	6 avril 2013	Réalisation d'objectifs liés à la production 2009 du Groupe
	Plan 2a du 6 avril 2009	18 285	2,56 euros par actions	6 avril 2011	6 avril 2013	Réalisation d'objectifs liés à la production 2009 du Groupe
Jean TAVERNIER	Plan 1a du 6 avril 2009	24 700	2,56 euros par actions	6 avril 2011	6 avril 2013	Réalisation d'objectifs liés à la production 2009 du Groupe
	Plan 2a du 6 avril 2009	19 050	2,56 euros par actions	6 avril 2011	6 avril 2013	Réalisation d'objectifs liés à la production d'une part et au résultat avant impôt d'autre part

► 15.1.2.6 Actions de performance devenues disponibles durant l'exercice pour chaque dirigeant mandataire social

Néant.

Des informations complémentaires concernant les stock-options se situent aux points 17.2.2 et 17.3.4.

15.2 Retraites et autres avantages

Il n'existe aucun autre engagement en dehors des informations indiquées au point 15.1 ci-dessus pris par la société LNCSA ou l'une quelconque des sociétés du Groupe concernant Olivier Mitterrand (autre, le cas échéant, que ceux constatés au moyen

de provisions pour engagements envers les salariés) contracté en matière de pensions de retraite et indemnités assimilées ou autres avantages, dont bénéficieraient les membres du Conseil de Surveillance ou du Directoire.

15.3 Divers

Deux des membres du Directoire ainsi qu'un membre du Conseil de Surveillance (précédemment membre du Directoire) de LNC interviennent, indirectement par l'intermédiaire de sociétés commerciales qu'ils contrôlent, en qualité d'associé de certaines sociétés civiles de construction vente françaises, filiales de LNCI auprès desquelles ils ont souscrit et libéré leurs apports en capital et versent les appels de fonds propres, en quote-part, nécessaires à la réalisation de l'objet social de chaque SCI, conformément à l'article L. 211-3 du Code de la construction et de l'habitation.

Au titre de l'exercice 2009, les quotes-parts de bénéfices réparties à ce titre ont été les suivantes :

- « Premier Investissement SA » 178 813 euros
Contrôlée par Olivier Mitterrand
Président du Directoire de LNC

- « GW SARL » 279 841 euros
Contrôlée par Guy Welsch
Vice-Président du Directoire de LNC
- « PB SARL » 130 900 euros
Contrôlée par Patrick Bertin
Membre du Conseil de Surveillance de LNC depuis le 20/05/2008

Depuis le 1^{er} janvier 2007, les membres du Directoire ne sont plus autorisés à prendre des participations dans les sociétés de programmes immobiliers.

Les participations antérieures se solderont au fur et à mesure des liquidations des sociétés de construction-vente concernées.

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

L

A

La Société est une société anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance. La Direction de la Société est assumée par un Directoire composé de quatre personnes. Le Conseil de Surveillance est composé de dix membres, dont la moitié des membres ont été qualifiés d'indépendants par le Conseil de Surveillance lors de ses séances des 18 janvier 2008, 25 février 2009 et 19 février 2010, au regard des critères définis par le règlement intérieur du Conseil, telle que cette notion est décrite au paragraphe 16.4 ci-après du Document de référence.

Il existe un Comité de direction à vocation consultative. Deux Comités spécialisés ont été institués au sein du Conseil de Surveillance. Le Conseil de Surveillance et le Directoire ont adopté le 19 septembre 2006 un règlement intérieur.

Au cours de l'année 2009, le Conseil de Surveillance s'est réuni sept fois et le taux de présence des membres a été de l'ordre de 86 %. Il a également été consulté par voie électronique deux fois.

16.1 Mandats des membres des organes d'administration et de direction

Les informations concernant la date d'expiration des mandats des membres du Directoire et du Conseil de Surveillance figurent aux paragraphes 14.1.1 et 14.1.2 du présent Document de référence.

16.2 Informations sur les contrats de service liant les membres du Directoire, du Conseil de Surveillance ou de la Direction Générale au Groupe

16.2.1 Conventions indirectes intéressant Olivier Mitterrand, Président du Directoire de LNC

16.2.1.1. La société Premier Investissement est le principal actionnaire de LNC, détenant au 31 décembre 2009, 80,21 % de son capital et 89,58 % de ses droits de vote. Par ailleurs, Premier Investissement détient (i) des participations minoritaires dans certaines SCI de programmes immobiliers contrôlées par le Groupe, (ii) des participations majoritaires dans des sociétés de gestion immobilière, et (iii) des participations dans des sociétés commerciales.

La société Premier Investissement et LNC sont liées par une « convention de management », autorisée par le Conseil de Surveillance de LNC du 17 janvier 2006, amendée le 1^{er} octobre 2006 aux termes de laquelle Premier Investissement a pour mission de définir la stratégie et l'organisation de la croissance externe du Groupe, la recherche de partenaires extérieurs, l'optimisation de la trésorerie du Groupe, l'animation et la défense des marques. L'amendement du 1^{er} octobre 2006 a fait l'objet d'une autorisation du Conseil de Surveillance de LNC en date du 19 septembre 2006 en application des dispositions des articles L. 225-86 et suivants du Code de commerce.

Le Conseil de Surveillance du 25 mars 2009 a approuvé le budget prévisionnel 2009.

Depuis le 1^{er} octobre 2006, Premier Investissement réunit les principaux cadres dirigeants du Groupe chargés du développement stratégique de celui-ci dont notamment le Directeur de la Stratégie, certains membres du Comité de direction de LNC SA, le Président et les Directeurs Généraux de Premier Investissement choisis pour participer au Comité stratégique constitué au sein de Premier Investissement et rémunérés spécifiquement à ce titre. 10 % de la rémunération des quatre membres du Directoire de LNC sont directement pris en charge par Premier Investissement. Les salaires des autres dirigeants sont conformes à la pratique salariale habituelle de LNC.

Depuis cette date, en contrepartie des services rendus à LNC dans le cadre de sa mission d'animation du Groupe Les Nouveaux Constructeurs, la société Premier Investissement perçoit un honoraire hors taxes calculé comme suit :

- refacturation de 90 % des traitements et salaires, charges sociales patronales incluses, alloués par Premier Investissement à son Président et aux autres cadres de Premier Investissement affectés aux missions confiées, ces 90 % étant majorés d'une marge de 10 % HT ;

- refacturation, avec une marge HT de 3 % destinée à couvrir ses frais propres, des coûts de travaux, fournitures et services extérieurs, supportés par Premier Investissement pour les besoins de l'exécution des missions confiées.

Cette convention peut être dénoncée sans indemnité soit sur simple décision en ce sens de l'Assemblée Générale Ordinaire de LNC quel qu'en soit le motif, soit en cas de réduction à moins de 33,33 % de la participation d'Olivier Mitterrand dans Premier Investissement ou de Premier Investissement dans LNC.

Il est également précisé que Premier Investissement bénéficie d'une licence d'usage pour les besoins de sa dénomination sociale du nom « Premier », consentie par LNC. Il est précisé que Premier Investissement ne développe aucune activité commerciale mettant en avant la marque ou le mot « premier », ni d'activités concurrentes par rapport à LNC. Les parties envisagent de prévoir que cette licence prendra fin en cas de cessation du contrôle par Premier Investissement de LNC.

16.2.1.2. Olivier Mitterrand détient 99,99 % du capital de la société ERA NUEVA dont l'objet social est la participation dans le capital de sociétés patrimoniales au nombre de 6 à ce jour. Il a sollicité l'appui des services fonctionnels de LNC SA pour la tenue des comptabilités et le suivi administratif de la société ERA NUEVA et de ses filiales.

Cette mission est assurée par LNC SA moyennant une rémunération mensuelle fixée à 500 euros HT.

16.2.2 Convention avec Philippe Poindron, Président du Conseil de Surveillance de LNC

Philippe Poindron, en sa qualité de consultant indépendant, immatriculé en tant que tel auprès de l'URSSAF, dans le cadre d'un contrat d'entreprise confié le 16 mai 2000, après autorisation du Conseil d'administration de LNC dont il était membre, s'est vu confier la mission de trouver une association avec un promoteur américain, pour les sociétés Premier Group et Maine Immobilier, filiales de LNC ayant des intérêts aux États-Unis.

Sa mission ayant été menée à bien, une nouvelle délibération du Conseil d'administration du 24 mars 2003, lui a confié la mission de suivre les accords conclus avec le partenaire américain Forecast, en vue de parvenir au total désengagement du Groupe des États-Unis. Cette mission a été renouvelée par le Conseil de Surveillance du 24 février 2004, du 11 janvier 2005 puis du 27 mars 2007.

Par ailleurs, Philippe Poindron s'est vu confier, par le Conseil de Surveillance du 18 octobre 2005, une nouvelle mission de consultant dans le cadre du projet de prise de participation par LNC dans la société de droit allemand ZAPF et du suivi de cet investissement.

Enfin, le Conseil de Surveillance en date du 27 mars 2007 lui a confié les missions suivantes, qui se sont poursuivies en 2009 :

- au sein de la Société : une mission de suivi des accords signés avec les partenaires financiers dans le cadre de l'acquisition des titres de la société ZAPF ;
- au sein de Premier Investissement : une mission d'assistance générale en matière de recherche foncière et de relations bancaires ainsi que des missions relatives à la croissance externe du Groupe.

16.2.3 Convention avec la société Apartia, dirigée et contrôlée par Louis-David Mitterrand

Cette société réalise des prestations de services informatiques pour le compte du Groupe en France et dans les filiales étrangères.

Les prestations de services concernées se rapportent à la programmation du système d'information interne du Groupe, dit « G5 », en vue du traitement informatique des données comptables, administratives, commerciales et juridiques des sociétés du Groupe, les services de maintenance des logiciels, l'installation du système de téléphonie sur IP, la création du site internet LNC, l'installation et l'administration d'équipements réseaux des sociétés du Groupe, du site internet de l'opération Copernic (Noisy-le-Grand – France), l'assistance au recrutement d'informaticiens.

Le Conseil de Surveillance du 19 janvier 2007 a autorisé la conclusion du contrat dès lors que ce dernier est conforme aux conditions du marché. La convention a été signée le 8 mars 2007. Elle s'est poursuivie en 2009.

16.2.4 Mission confiée à Monsieur Thierry Potok, membre du Conseil de Surveillance, au sein de ZAPF

Compte tenu de la démission de l'un des trois gérants de ZAPF GmbH, le Conseil de Surveillance a décidé, le 19 janvier 2007, de confier une mission à Monsieur Thierry Potok au sein de cette filiale en considération de ses compétences et de son expérience en Allemagne jusqu'au remplacement du gérant démissionnaire.

Cette mission est relative au conseil et à l'assistance concernant d'une part, le management de ZAPF afin de mettre en place une structure de direction adaptée et conforme à la stratégie et aux orientations du groupe ZAPF et d'autre part, pour la mise en place d'une stratégie de valorisation de ses activités et de celle de l'ensemble de ses filiales et participations.

Cette mission a pris fin lors de la nomination de Monsieur Potok en qualité de cogérant de ZAPF GmbH par décision des associés de cette société en date du 24 janvier 2007. Son mandat a pris fin le 23 janvier 2008.

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

L

A

Par décision du 18 janvier 2008, le Conseil de Surveillance de LNC a décidé d'autoriser le Directoire à confier à Monsieur Thierry Potok, directement ou à travers la société qu'il contrôle, des missions d'assistance ponctuelles dans le suivi de ZAPF, rémunérées au temps passé. Aucune facturation à ce titre n'a été enregistrée en 2009.

16.2.5 Mission confiée à Monsieur Patrick Bertin, membre du Conseil de Surveillance

Patrick Bertin, Directeur du Développement et membre du Directoire jusqu'au 31 mars 2008, date à laquelle il a fait valoir ses droits à la retraite, s'est vu confier une mission, autorisée par le Conseil de Surveillance lors de sa séance du 24 avril 2008, relative au suivi de certains dossiers de développement.

Lors de cette même séance, le Conseil de Surveillance a autorisé le Directoire à confier à Monsieur Patrick Bertin toute mission qui lui paraîtrait utile en rapport avec ses compétences, moyennant rémunération au temps passé.

16.2.6 Convention avec Monsieur Henri Guitelmacher, membre du Conseil de Surveillance

La société AXCI détenue et gérée par M. Guitelmacher s'est vu attribuer, en contrepartie du concours apporté pour la conclusion de l'accord relatif à l'acquisition des titres de la société Dominium, une rémunération d'un montant de 100 000 euros HT ainsi que la possibilité de participer, jusqu'à 10 % de leur capital, à une ou deux opérations de promotion immobilière réalisée par Dominium sur un ou des terrains qu'elle acquerrait de la Société d'Équipement de la Région de Montpellier (SERM), opérations représentant un chiffre d'affaires de 10 millions d'euros hors taxes et de percevoir, dans ce cas, des honoraires de montage d'un montant égal à 0,5 % HT du chiffre d'affaires HT prévisionnel de cette ou ces opération(s).

16.3 Comités et règlements intérieurs du Conseil de Surveillance et du Directoire

16.3.1 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. Il 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 sept fois en 2009.

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.

Le Comité d'audit peut procéder à l'audition des Commissaires aux comptes et du Directeur Financier.

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

16.3.2 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. Il 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 :

- Monsieur Philippe Poindron, Président ;
- Monsieur Henri Guitelmacher ;
- Madame 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 une fois en 2009.

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

L

A

Le Comité des rémunérations a pour mission :

- de formuler des propositions au Conseil de Surveillance sur la rémunération des membres du Directoire ;
- d'examiner les plans d'attribution de stock-options et d'actions gratuites en faveur des membres du Directoire et des collaborateurs ;
- d'examiner la politique salariale du Groupe.

16.3.3 Comité de direction

Le Comité de direction est composé de 8 membres appartenant à la Direction Générale de l'entreprise. 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 aide le Directoire à déterminer et mettre en œuvre la stratégie de l'entreprise.

Le Comité de direction est actuellement composé de huit membres :

- les quatre membres du Directoire (Olivier Mitterrand, Guy Welsch, Fabrice Desrez et Jean Tavernier) ;

- Olivier Sartral, Directeur Délégué en charge des Ressources Humaines, de l'Informatique et du Service juridique ;
- Paul-Antoine Lecocq, Directeur du Contrôle de Gestion et du Contrôle Interne ;
- Ronan Arzel, Directeur Délégué en charge de la Stratégie, des Relations Investisseurs et des Ventes en Bloc ;
- Frédéric Selle, Directeur.

16.3.4 Règlements intérieurs du Conseil de Surveillance et du Directoire

Le Conseil de Surveillance et le Directoire ont adopté chacun un règlement intérieur contenant notamment :

- des règles relatives à l'interdiction ou à la restriction d'interventions des mandataires sociaux sur les titres de la Société pour lesquels ils disposent d'informations non encore rendues publiques ;
- des règles relatives à la transparence des transactions effectuées sur les titres de la Société par les mandataires sociaux.

Le règlement intérieur du Conseil de Surveillance contient par ailleurs des dispositions relatives aux critères d'indépendance de ses membres et aux Comités spécialisés.

16.4 Déclaration relative au gouvernement d'entreprise

La Société a adopté le 27 juin 2003 la forme à Directoire et Conseil de Surveillance qui dissocie les fonctions de direction et les fonctions de contrôle de la Direction.

Par ailleurs, la Société a mis en place un ensemble de mesures s'inspirant du Rapport AFEP/MEDEF. Ces recommandations sont notamment relatives à la création des différents Comités mentionnés ci-dessus, à la nomination de membres indépendants au sein du Conseil de Surveillance et à l'adoption des règlements intérieurs du Conseil de Surveillance et du Directoire.

À cet égard, sont considérés comme indépendants les membres du Conseil de Surveillance qui n'entretiennent, directement ou indirectement, aucune relation de quelque nature que ce soit avec le Groupe ou sa Direction, qui puisse compromettre l'exercice de leur liberté de jugement ou être de nature à le placer en situation de conflit d'intérêts avec la Direction ou le Groupe.

Seront présumés indépendants les membres du Conseil de Surveillance répondant aux critères suivants :

- ne pas être salarié ou mandataire social de la Société, salarié ou administrateur de sa société mère, d'une société qu'elle

consolide et ne pas l'avoir été au cours des cinq dernières années ;

- ne pas être mandataire social d'une société dans laquelle la Société détient directement ou indirectement un mandat social ou dans laquelle un salarié ou un mandataire social de la Société (actuel ou l'ayant été depuis moins de cinq ans) détient un mandat social ;
- ne pas être client, fournisseur, banquier d'affaire, banquier de financement significatif de la Société ou du Groupe, ou pour lequel la Société ou le Groupe représente une part significative de l'activité ;
- ne pas avoir de lien familial proche avec un mandataire de la Société ou du Groupe ;
- ne pas avoir été auditeur de la Société au cours des cinq dernières années ;
- ne pas avoir été mandataire social de la Société depuis plus de douze ans à la date à laquelle son mandat en cours lui a été conféré.

16.5 Limitations apportées aux pouvoirs de la Direction

16.5.1 Limitations statutaires (article 13 des statuts)

La cession d'immeubles par nature, la cession totale ou partielle de participations (autres que celle du nombre d'actions nécessaire à l'exercice de mandats sociaux dans les filiales), la constitution de sûretés ainsi que les cautions, avals et garanties font l'objet d'une autorisation du Conseil de Surveillance. Le non-respect de cette disposition n'est opposable aux tiers que dans les cas prévus par la loi.

16.5.2 Autres limitations

La « Convention de management » conclue depuis 2006 entre LNC et Premier Investissement, confie à cette dernière la responsabilité de définir la stratégie du Groupe.

Il est rappelé que Premier Investissement est l'actionnaire principal de LNC et que cette société est majoritairement contrôlée par Olivier Mitterrand.

La convention de management est conclue pour des durées d'un an renouvelable, mais peut être dénoncée dès lors qu'Olivier Mitterrand réduirait sa participation au capital à moins de 33,33 % des droits de vote, directement ou indirectement, dans LNC.

Il demeure que la responsabilité opérationnelle de l'activité du Groupe continue d'incomber intégralement aux dirigeants de chaque société du Groupe, étant précisé que les décisions stratégiques sont préalablement discutées en Comité de direction.

16.6 Contrôle interne et Gouvernement d'entreprise

Il est précisé que les mentions relatives à l'organisation des travaux du Directoire (I.4.2 du Rapport du Président du Conseil de Surveillance sur l'organisation des travaux du Conseil

de Surveillance et le contrôle interne pour l'année 2009) et notamment la limitation des pouvoirs du Directoire ont fait l'objet de modifications en 2006 (voir paragraphe 16.5 ci-dessus).

16.6.1 Rapport du Président du Conseil de Surveillance

Voir Annexe 2 du présent Document de référence.

16.6.2 Rapport des Commissaires aux comptes sur le Rapport du Président du Conseil de Surveillance

Voir Annexe 2 du présent Document de référence.

17.1 Ressources humaines

17.1.1 Effectifs

Au 31 décembre 2009, l'effectif total de la Société s'élevait à 198 salariés (hors salariés Dominium), contre 223 salariés au

31 décembre 2008, en ce compris l'effectif de la société CFH. Après intégration de ZAPF dans le périmètre de consolidation du Groupe, l'effectif total du Groupe s'élevait au 31 décembre 2009 à 911 salariés, à comparer à 1 018 au 31 décembre 2008.

Le tableau ci-dessous présente la répartition des effectifs au 31 décembre 2009 :

Implantation	Cadres	Employés	Total
France	134	64	198
Siège	32	10	42
Développement	12	01	13
DP Paris	11	08	19
Noisy-Le-Grand	07	08	15
Franconville	09	02	11
CFH	15	12	27
DP Immobilier d'entreprise	06	01	07
Lyon	15	07	22
Marseille	17	06	23
Biot	10	09	19
Espagne ***			32
Barcelone			12
Madrid			19
Valence			01
Portugal ***			03
Allemagne ***			634
Berlin			13
Munich			26
Francfort			01
Bayreuth (ZAPF) **			594
Indonésie ***			42
Pologne			02
Roumanie			00
TOTAUX			911

(**) Dont 23 apprentis.

(***) La distinction entre « cadre » et « employé » n'est pas similaire à celle existante en France.

L'évolution des effectifs du Groupe entre les exercices 2007 et 2008, et jusqu'au 31 décembre 2009 est résumée dans le tableau suivant :

Sites	31.12.2007 Effectifs à la clôture 12/2007	31.12.2008 Effectifs au 31 décembre 2008	Variation 2007/2008	31.12.2009 Effectifs au 31 décembre 2009	Variation 2009/2008
France	236	223	- 5,5 %	198	- 11,2 %
International	1 023	795	- 22,3 %	713	- 10,3 %
Dont ZAPF	853	643	- 24,6 %	594	- 7,6 %
TOTAL GÉNÉRAL	1 259	1 018	- 19,1 %	911	- 10,5 %

Les mesures de baisse des charges opérationnelles décidées par le Groupe au 2nd semestre 2008 se sont poursuivies en 2009 de manière ciblée et ont conduit à une réduction sensible des effectifs (départs non remplacés, fins de périodes d'essai, licenciements, y compris économiques,...) d'environ 10 %, répartis de manière homogène en France et à l'international comme le montre le tableau ci-dessus. Le Groupe a enregistré, en 2009, 100 départs de collaborateurs tous motifs confondus.

Néanmoins, au cours du 2^e trimestre 2009, le Groupe a relancé les recrutements, essentiellement en développement, et recruté 11 collaborateurs en France (encore présents au 31.12.2009) dont 6 cadres. LNC a également accueilli un jeune en contrat de professionnalisation et un autre en contrat d'apprentissage. Dans les filiales étrangères (hors ZAPF), 7 nouveaux collaborateurs ont été embauchés (hors vendeurs au sein de Premier Indonesia et vendeurs en CDD en Espagne).

Par ailleurs, en France, l'effectif intérimaire en « équivalent temps plein » a été de 0,68 (contre 3,09 personnes en 2008). La Société a recours à l'intérim principalement en remplacement de salariés absents et en cas de surcroît temporaire d'activité.

Le Groupe a accueilli en France 22 stagiaires, comme en 2008.

La Société est régie en France par la convention collective nationale de la promotion-construction en date du 18 mai 1988.

17.1.2 Organisation et durée du temps de travail

Un accord relatif à l'aménagement et à la réduction du temps de travail a été conclu pour l'activité France en août 2000. Il a été convenu avec les représentants du personnel que, pour la majorité du personnel, la durée hebdomadaire décomptée en moyenne serait ramenée de 39 à 38 heures (la force de vente est à 35 heures hebdomadaires).

Par ailleurs, l'effectif à temps partiel au sein de la Société en France comprend 7 salariés au 31 décembre 2009, soit 3,5 % de l'effectif total.

17.1.3 Rémunérations

Le salaire annuel moyen consolidé LNC France en 2009 s'est élevé à 107 948 euros, à 86 654 euros pour le Groupe (hors ZAPF) et à 44 883 euros avec ZAPF. Ces montants sont calculés en intégrant les charges sociales patronales.

17.1.4 Représentation du personnel et représentation syndicale

La Société a mis en place en 1996 une délégation unique en France, les membres du Comité d'entreprise exerçant également le mandat de délégués du personnel. Cette institution, composée de 14 membres, a été reconduite en avril 2006 pour une durée de quatre années, et arrive donc à échéance en avril 2010. Aucun syndicat n'est représenté et il n'y a pas non plus de délégué syndical. Le renouvellement de cette délégation unique est prévu en 2010.

Concernant les filiales étrangères, aucune institution représentative n'a été mise en place, excepté au sein de société ZAPF GmbH disposant d'une instance représentant le personnel nommée « Betriebsrat » de 13 élus. Cette institution est assimilable à la notion de délégué du personnel telle qu'envisagée en droit français. Il n'y a pas d'instance syndicale au sein de ZAPF.

17.1.5 Conditions d'hygiène et de sécurité

En France, seul le siège sis Tour Montparnasse à Paris comprend plus de 50 salariés. Un Comité d'hygiène, de sécurité et des conditions de Travail a donc été mis en place. Cette instance renouvelée en mai 2006 comprend 3 représentants et se réunit trimestriellement en présence du médecin du travail.

17.1.6 Politique sociale

La politique sociale et de gestion des ressources humaines est au cœur des priorités de LNC. Elle est redéfinie annuellement par la Direction des Ressources Humaines dans le cadre du plan à 3 ans, puis est validée par le Comité de direction et fait l'objet d'une communication auprès des salariés, en France et dans les filiales étrangères. La Direction des Ressources Humaines est ensuite responsable de l'animation de cette stratégie et de sa mise en œuvre. Elle s'appuie sur des relais locaux dans les filiales.

Cette politique se décline en 4 axes principaux :

- motivation et engagement de haut niveau des collaborateurs :
 - responsabilisation,
 - définition et partage des objectifs,
 - communication interne et culture d'entreprise,
 - qualité de l'encadrement ;
- développement et pérennisation du savoir-faire :
 - priorité absolue à la promotion interne,
 - évaluation et progression des collaborateurs,
 - formation interne et fertilisation croisée ;
- dimension sociale de la stratégie de développement durable, pour laquelle le Groupe est déjà très actif ;
- maîtrise des effectifs et des budgets.

En matière de formation, les dépenses se situent en 2009, pour la France, à 1,2 % de la masse salariale brute (plan de formation uniquement). L'effort de formation a porté en 2009 principalement sur les secteurs de l'informatique (6 %), des domaines techniques (15 %), et commercial (14 %), et enfin des

langues étrangères (21 %), le complément ayant été affecté essentiellement aux actions individuelles de mise à niveau des connaissances. Le plan de formation de la Société est alimenté par les axes stratégiques décidés par la Direction et par les entretiens annuels d'évaluation, réalisés pour l'ensemble des collaborateurs. Les filiales étrangères de la Société suivent également les axes stratégiques mentionnés ci-dessus.

En parallèle de la formation classique, la Société a mis en place depuis de nombreuses années une politique de transfert de savoir-faire, s'appuyant sur des réunions régulières transversales par métier (commercial, technique, gestion de programmes, administratif et comptable, direction), et ce au niveau de la France et des filiales étrangères. Cette pratique contribue de manière importante à la fertilisation croisée des compétences, méthodes et outils entre implantations. En effet, les actions de formation en interne en France ont représenté 19 % du total des dépenses de formation.

La Société favorise l'apprentissage et l'accès à l'emploi des jeunes diplômés (22 stagiaires au sein des équipes françaises en 2009). Elle s'applique également à respecter le principe de non-discrimination sous toutes ses formes et dans toutes les étapes de la gestion des ressources humaines.

17.1.7 Œuvres sociales

Le montant des subventions versées durant l'année 2009 en France s'est élevé à 35 600,22 euros, auxquels il convient d'ajouter le budget de fonctionnement du Comité d'entreprise qui s'élève à 23 733,48 euros.

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

L

A

17.2 Participations des mandataires sociaux et stock-options

17.2.1 Participation des mandataires sociaux dans le capital de la Société au 26 mars 2010

Actionnaires (directement et indirectement)	Nombre d'actions	Pourcentage du capital	Nombre de droits de vote ***	Pourcentage des droits de vote
Olivier Mitterrand *	11 693 529	80,47 %	20 873 604	89,9 %
Guy Welsch	75 595 **	0,52 %	113 095	0,49 %
Fabrice Desrez	1 190 **	ns	1 190	ns
Jean Tavernier	25 476 **	ns	25 476	ns
Philippe Poindron	15	ns	22	ns
Pierre Féraud	15	ns	15	ns
Patrick Bertin	1 190 **	ns	1 190	ns
Louis-David Mitterrand	15	ns	22	ns
Henri Guitelmacher	15	ns	15	ns
Gérard Margiocchi	15	ns	15	ns
Thierry Potok	15	ns	15	ns
Anne-Charlotte Rousseau	15	ns	15	ns
Agustin Bou Maqueda	15	ns	15	ns
Michèle Wils	15	ns	15	ns
TOTAL	11 797 115	80,99 %	21 014 704	90,39 %

(*) Regroupe la participation dans LNC de Premier Investissement en plus de celle d'Olivier Mitterrand.

(**) Y compris les actions acquises dans le cadre de l'Offre réservée aux salariés émises à l'occasion de l'introduction en Bourse de la Société.

(***) Total des droits de vote exerçables en Assemblées.

17.2.2 Stock-options

Options de souscription ou d'achat d'actions en cours consenties à	Nombre d'options attribuées/ d'actions souscrites ou achetées	Prix d'exercice	Date d'échéance
Guy Welsch	30 000 *	7,24 euros	18 octobre 2009
	60 000	22,11 euros	28 juin 2011
Jean Tavernier	44 250	19,99 euros	9 décembre 2011

(*) Le plan attribuant 30 000 est devenu caduc sans que le bénéficiaire ait procédé à leur levée.

Olivier Mitterrand ne détient pas d'options de souscription ou d'achat d'actions.

Des informations complémentaires concernant les stock-options et actions de performance figurent au 15.1.2.

17.3 Intéressement et participation

17.3.1 Participation

Il n'y a pas à ce jour d'accord de participation au sein de la Société.

17.3.2 Intéressement

La Société a mis en place en France depuis 2001 un accord d'intéressement légal au profit de ses salariés, renouvelé en 2007 pour une nouvelle période de 3 ans. La répartition de cet intéressement est effectuée de manière égalitaire et en fonction du temps de travail effectivement réalisé au cours de l'année concernée. Le plafond global de l'intéressement représente 10 % du montant brut de la masse salariale des bénéficiaires. Il devrait être renouvelé pour une nouvelle période de 3 ans à compter de 2010.

En Espagne, Premier Espana a mis en place un « plan de pensiones » depuis 2002 également destiné à distribuer une partie des bénéfices aux salariés de la filiale. Cet intéressement est calculé sur la base du résultat financier réalisé avant impôts, dès lors que celui-ci représente au moins 90 % du résultat financier budgété dans le plan annuel de cette filiale. Le montant de l'intéressement est distribué aux collaborateurs éligibles (un an d'ancienneté à la fin de l'année considérée) en fonction de leur rémunération brute annuelle. Les sommes sont versées dans un « Plan de Pensiones » ouvert auprès de l'établissement financier « La Caixa ».

17.3.3 Plan Épargne Entreprise et Plan Épargne Groupe

Un plan d'épargne entreprise (le « PEE ») a été conclu le 20 mars 2003. Le PEE a pour objet de permettre aux salariés de LNC de

participer, à la constitution d'un portefeuille collectif de valeurs mobilières et de bénéficier ainsi des avantages fiscaux attachés à cette forme d'épargne. Le PEE est actuellement alimenté par le versement de l'intéressement perçu par les collaborateurs. LNC supporte les frais de tenue de compte et n'abonde pas aux versements des salariés.

Un Plan d'Épargne Groupe (le « PEG ») a été conclu à l'occasion de l'introduction en bourse de la Société. Ont souscrit les filiales étrangères suivantes : Premier Espana, Premier Portugal et Concept Bau-Premier. Il a été alimenté par les actions acquises dans le cadre de l'Offre Réservée aux Salariés en novembre 2006.

Le PEE est géré par le Crédit Agricole Épargne Salariale et le PEG par la Société Générale depuis le 1^{er} janvier 2008.

17.3.4 Options de souscription et d'achat d'actions

Afin de fidéliser et de responsabiliser les membres de la Direction ainsi que les cadres supérieurs de la Société, il a été mis en place divers plans d'options d'achat et de souscription d'actions, dont 4 sont encore en vigueur à la date de rédaction du présent document :

- plan n° 2 : plan d'options de souscription d'actions ;
- plan n° 4 : plan d'options d'achat d'actions ;
- plan n° 5 : plan d'options d'achat d'actions ;
- plan n° 6 : plan d'options d'achat d'actions.

Voir point 21.1.5.1 pour une présentation des principales caractéristiques des options de souscription ou d'achat d'actions attribués.

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

L

A

► Historique des attributions d'options de souscription ou d'achat d'actions en cours de validité

	Plan n° 2 *	Plan n° 4	Plan n° 5 ***	Plan n° 6 ****
Date d'Assemblée	29 juin 2004	29 juin 2004	29 sept. 2006	29 sept 2006
Date du Directoire ou d'attribution	19 juil. 2005	19 juil. 2005	29 juin 2007	10 sept. 2007
Nombre total d'actions pouvant être souscrites dont le nombre pouvant être souscrites ou achetées par :	15 000	30 000	90 000	133 650
• les mandataires sociaux		30 000	90 000	44 250
• Guy Welsch, membre du Directoire		30 000	60 000	
• Patrick Bertin, membre du Directoire			30 000	
• Fabrice Desrez, membre du Directoire				
• Jean Tavernier, membre du Directoire				44 250
• 10 premiers attributaires salariés	15 000			89 400
Point de départ d'exercice des options	19 juil. 2009	19 juil. 2009	29 juin 2007	10 sept. 2007
Date d'expiration	18 oct. 2009	18 oct. 2009	28 juin 2011	9 déc. 2011
Prix de souscription	7,24 €	7,24 €	22,11 €	19,99 €
Modalité d'exercice	En totalité à l'échéance de la 4 ^e année suivant l'attribution	En totalité à l'échéance de la 4 ^e année suivant l'attribution	Par quart tous les ans	En totalité à l'échéance
• Nombre total d'actions souscrites (au 25 mars 2009)				
• Nombre total d'options de souscription annulées (au 25 mars 2009)	15 000	30 000	30 000	38 100
• Options de souscription restantes (au 25 mars 2009)			60 000	95 550

(*) Le plan 2 concernait des options de souscription d'actions de préférence. L'Assemblée Générale de la Société en date du 29 septembre 2006 a décidé que les actions de préférence (titres de capital ayant des droits pécuniaires identiques aux actions ordinaires mais dépourvus de droit de vote) issues de l'exercice des options seront automatiquement converties en actions ordinaires à raison d'une action ordinaire pour une action de préférence. Cette conversion a recueilli l'accord unanime des attributaires d'options.

Ce plan n° 2 est devenu caduc suite au départ des bénéficiaires avant sa date d'échéance sans levée des options.

(**) Le plan n° 4 est devenu caduc sans que les bénéficiaires aient levé leurs options.

(***) L'exercice des options est assujéti à des conditions de performances collectives et individuelles.

Le Conseil de Surveillance du 29 juin 2007 a décidé que les mandataires sociaux attributaires sont tenus de ne pas céder jusqu'à la cessation de leur mandat social, une quantité d'actions égale à 10 % du total des actions qu'ils auront acquises en exercice des options d'achat d'actions. L'arrivée du terme d'un mandat social n'est pas considérée comme une cessation de mandat lorsqu'il y a renouvellement du mandat.

Un mandataire social bénéficiaire a quitté ses fonctions sans lever les options dont il était l'attributaire.

(****) L'exercice des options est assujéti à des conditions de performances individuelles liées à la réalisation des objectifs annuels assignés à chacun des bénéficiaires à l'intérieur de son périmètre de responsabilité.

Trois bénéficiaires ont quitté leur fonction avant l'échéance du plan sans levée des options dont ils étaient attributaires.

L'impact des plans de stock-options pouvant être exercés serait de 155 550 actions.

Les plans 2 et 4 prévoyaient également :

- un engagement de cession des actions acquises en exercice des options par les salariés dont le contrat de travail est rompu ;
- un engagement d'achat par Premier Investissement des actions acquises en exercice des options si le bénéficiaire le souhaite.

Ces deux facultés ont été supprimées, avec l'accord de chaque bénéficiaire, depuis l'introduction en bourse de LNC SA.

17.3.5 Attributions gratuite d'actions

Le Directoire en date du 6 avril 2009 a décidé de procéder, dans le cadre de l'article L. 225-197-1 du Code de commerce, à une attribution gratuite d'actions et d'actions de performance à émettre au profit des salariés et mandataires sociaux de LNC SA et de ses filiales dans le but :

- d'associer les bénéficiaires aux résultats de l'entreprise et à l'atteinte d'objectifs de production, cruciaux dans le contexte de marché difficile que connaît le Groupe ;
- et de motiver l'ensemble des salariés dans ce même contexte.

► **Récapitulatif des attributions gratuites d'actions**

	Plan 1a *	Plan 1b	Plan 2 a *	Plan 2 b *	Plan 3
Date d'Assemblée	20 mai 2008	20 mai 2008	20 mai 2008	20 mai 2008	20 mai 2008
Date du Directoire	6 avril 2009	6 avril 2009	6 avril 2009	6 avril 2009	6 avril 2009
Nombre total maximal d'actions attribuées aux :	283 980	49 440	99 630	104 400	259 000
• mandataires sociaux	197 540	-	64 770	-	-
• Guy Welsch, membre du Directoire	98 760	-	27 435	-	-
• Fabrice Desrez, membre du Directoire	74 080	-	18 285	-	-
• Jean Tavernier, membre du Directoire	24 700	-	19 050	-	-
• 10 premiers attributaires salariés	86 440	49 440	34 860	59 535	10 000
Échéance période d'attribution	6 avril 2011	6 avril 2011	6 avril 2011	6 avril 2011	6 avril 2011
Échéance période de conservation	6 avril 2013	6 avril 2013	6 avril 2013	6 avril 2013	6 avril 2013
• Nombre total d'actions attribuées au 31.12.2009 à raison des objectifs fixés	283 980	na	99 630	104 400	na
• Nombre total des attributions caduques au 31.12.2009	-	-	-	5 265	31 000
• Nombre total d'actions attribuées au 31.12.2009	283 980	49 440	99 630	99 135	228 000

(*) Les plans 1a, 2a et 2b visent l'attribution gratuite d'actions de performance dont le nombre définitif a été fixé à raison de la réalisation d'objectifs liés à la performance financière et de production du Groupe. Ces objectifs sont détaillés au point 21.1.5.2.

Voir point 21.1.5.2 pour une présentation des principales caractéristiques de ces plans.

18.1 Actionnariat de la Société

18.1.1 Répartition du capital et des droits de vote

Le tableau ci-dessous présente le nombre d'actions, le pourcentage de capital et le pourcentage de droits de vote correspondants détenus par les actionnaires de la Société au 26 mars 2010. À la date de publication du présent Document de référence, le capital social est de 14 532 169 euros divisé en 14 532 169 actions d'un nominal de 1 euro chacune :

Actionnaires	Nombre d'actions	% du capital	Nombre de droits de vote	% des droits de vote
Premier Investissement ⁽¹⁾	11 655 939	80,21 %	20 798 424	89,58 %
O. Mitterrand	37 590	0,26 %	75 180	0,32 %
Autocontrôle ⁽²⁾	533 250	3,67 %	-	-
Actions propres ⁽³⁾	-	-	-	-
Autres dirigeants ⁽⁴⁾	103 586	0,71 %	141 100	0,61 %
Salariés	31 226	0,21 %	31 226	0,13 %
Autres actionnaires individuels au nominatif	317	0,01 %	324	0,01 %
Public	2 170 261	14,93 %	2 170 261	9,35 %
TOTAL	14 532 169	100 %	23 216 515 ⁽⁵⁾	100 %

(1) Premier Investissement est une SAS détenue à 99,99 % par Olivier Mitterrand et ses enfants dont il est Président et dont il contrôle personnellement 63,15 % du capital, ses 6 enfants détenant ensemble 36,85 % du capital.

(2) Actions détenues par la société PREMIER SARL, elle-même détenue à 99,98 % par la SARL Apex dont le capital est intégralement détenu par LNC (autocontrôle).

(3) Les 270 000 actions acquises par la Société pour servir les plans d'options d'achat d'action ont été annulées par décision du Directoire en date du 23 octobre 2009 sur délégation de l'Assemblée Générale du 26 mai 2009 en raison de la caducité desdits plans.

(4) La mention « autres dirigeants » désigne les membres du Directoire et du Conseil de Surveillance. Comprend les actions acquises dans le cadre de l'ORS.

(5) Nombre total de droits de vote exerçables en Assemblée.

La Société n'a pas eu connaissance de franchissement des seuils légaux intervenus au cours de l'exercice 2009 et jusqu'au 26 mars 2010.

18.1.2 Évolution de l'actionariat au cours des trois derniers exercices

Le tableau ci-dessous indique la répartition du capital de la Société aux dates indiquées.

Actionariat	Situation au 31.12.2007			Situation au 31.12.2008			Situation estimée au 31.12.2009		
	Nombre d'actions	% du capital	% des droits de vote	Nombre d'actions	% du capital	% des droits de vote	Nombre d'actions	% du capital	% des droits de vote *
Premier Investissement	9 679 280	65,39	81,07	11 012 766	74,40	86,88	11 655 939	80,21	89,58
O. Mitterrand	37 590	0,25	0,32	37 590	0,25	0,32	37 590	0,26	0,32
Autres dirigeants	112 635	0,76	0,65	103 586	0,70	0,59	103 586	0,71	0,61
Salariés	34 688	0,24	0,15	31 226	0,21	0,15	31 226	0,21	0,13
Autres actionnaires Individuels au nominatif	25 267	0,17	0,11	317	0,01	0,01	317	0,01	0,01
Public	4 109 459	27,76	17,70	2 813 434	19,00	12,05	2 170 261	14,93	9,35
Autocontrôle	533 250	3,60	-	533 250	3,60	-	533 250	3,67	-
Autodétention	270 000	1,83	-	270 000	1,83	-	-	-	-
Divers	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	14 802 169	100,00	100,00	14 802 169	100,00	100,00	14 532 169	100,00	100,00

(*) Sur la base de 23 216 515 droits de vote exerçables en Assemblées existant au 31 décembre 2009.

Les mouvements concernant les «actions propres» correspondent aux acquisitions effectuées par la Société pour lui permettre de servir les plans d'options d'achat d'actions décidés par le Directoire sur délégation de l'Assemblée Générale et d'autre part aux levées d'option de la part des bénéficiaires. Ces actions ont été annulées par décision du Directoire en date du 23 octobre 2009 sur délégation de l'Assemblée Générale du 26 mai 2009, les plans d'options d'achat d'actions étant devenus caducs sans que les bénéficiaires aient procédé à leur levée.

18.1.3 Pactes d'actionnaires

À l'exception des engagements de conservation visés à l'article 21.2.6 ci-dessous, il n'existe pas de pacte d'actionnaires concernant directement ou indirectement les titres de la Société.

Il est précisé qu'il existe une présomption d'action de concert au sens de l'article L. 233-10 du Code de commerce entre Olivier Mitterrand et Premier Investissement.

18.2 Déclaration relative aux droits de vote des principaux actionnaires

18.2.1 Droit de vote double

Un droit de vote double de celui conféré aux autres actions, eu égard à la quotité du capital social qu'elles représentent, est attribué à toutes les actions, toutes catégories confondues, entièrement libérées pour lesquelles il sera justifié d'une inscription nominative, depuis quatre ans au moins, au nom d'un même titulaire.

Le droit de vote double cessera de plein droit pour toute action ayant fait l'objet d'un transfert de propriété sous réserve des exceptions prévues par la loi. En particulier, le transfert par suite de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux, ou de donation entre vifs, au profit d'un conjoint ou d'un parent successible ne fera pas perdre le droit acquis ou n'interrompra pas le délai de quatre ans prévu à l'alinéa précédent.

La fusion ou la scission de la Société sera également sans effet sur le droit de vote double qui pourra être exercé au sein de la ou des sociétés bénéficiaires, si les statuts de celles-ci l'ont institué.

Les actions gratuites provenant d'une augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes bénéficieront du droit de vote double dès leur émission dans la mesure où elles sont attribuées à raison d'actions bénéficiant déjà de ce droit.

18.2.2 Franchissements de seuils statutaires

Outre l'obligation légale d'informer la Société de la détention de certaines fractions du capital, toute personne physique ou morale qui vient à posséder, directement ou indirectement, par l'intermédiaire d'une ou plusieurs personnes morales qu'elle contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, un nombre d'actions représentant plus de 1 % du capital social

et/ou des droits de vote de la Société, puis au-delà, toute tranche supplémentaire de 1 % du capital social et/ou des droits de vote de la Société, y compris au-delà des seuils de déclarations prévus par les dispositions légales et réglementaires, devra en informer la Société par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de cinq jours de bourse à compter du franchissement de seuil, en indiquant notamment la part du capital et des droits de vote qu'elle possède ainsi que les titres donnant accès immédiatement ou à terme au capital et les droits de vote qui y sont potentiellement attachés.

Pour la détermination des pourcentages de détention prévus à l'alinéa précédent, il sera tenu compte des actions ou des droits de vote possédés ainsi que ces termes sont définis par les dispositions des articles L. 233-3, L. 233-9 et L. 233-10 du Code de commerce.

Ces informations devront également être transmises par tout actionnaire concerné à la Société, dans les mêmes délais et conditions, lorsque sa participation franchit à la baisse les tranches visées ci-dessus.

Le non-respect de ces dispositions est sanctionné par la privation des droits de vote pour les actions ou droits y attachés excédant la fraction qui aurait dû être déclarée et ce pour toute Assemblée d'actionnaires qui se tiendra jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de régularisation de la notification prévue ci-dessus.

18.2.3 Plafonnement des droits de vote

Il n'existe pas de disposition relative au plafonnement des droits de vote.

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

L

A

18.3 *Contrôle de la Société*

La détention du capital et des droits de vote de la Société est exposée aux points 18.1.1 et 18.1.2 ci-dessus.

Il est rappelé que la Société est une société anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance et que la moitié des membres du Conseil de Surveillance ont été qualifiés d'indépendants (voir Chapitres 14 et 16 ci-dessus).

18.4 *Accord pouvant entraîner un changement de contrôle de la Société*

À la date du présent Document de référence, il n'existe, à la connaissance de la Société, aucun accord dont la mise en œuvre pourrait entraîner un changement de son contrôle.

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

L

A

Pour les relations société mère et filiales, se reporter au chapitre 7 du présent Document de référence.

19.1 Conventions réglementées

Nous invitons le lecteur à se reporter au Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées pour l'exercice 2009 figurant en annexe 3 au présent Document de référence, ainsi qu'au point 16.2 ci-avant.

Depuis le 1^{er} janvier 2010, les conventions suivantes relevant de l'article L. 225-86 et suivants du Code de commerce ont été autorisées :

- convention de prestations de service entre la société Premier Qualitas Indonesia, détenue à 51 % par LNC SA via Premier Singapore qu'elle détient à 100 %, et LNC SA moyennant

des honoraires fixés à 30 000 euros HT par an à compter du 1^{er} janvier 2010 ;

- convention de prestations de services entre LNC SA et la société Dominium moyennant des honoraires annuels de 50 000 euros HT ;
- convention de trésorerie entre LNC SA et sa filiale espagnole LNC De Inversiones ;
- convention d'abandon au profit de la société ZAPF de la créance constituée des intérêts courus depuis le 1^{er} décembre 2009 à raison du prêt d'associé, pour un montant de 635 000 euros.

19.2 Autres conventions

LNC assume, dans l'ensemble des filiales françaises de LNCL, le mandat de gérant des sociétés civiles ou sociétés en nom collectif de construction-vente.

LNC assume, pour la plupart des opérations immobilières développées en France, des fonctions de Direction de Programmes, de maître d'œuvre d'exécution et de commercialisation, dans le cadre de contrats de prestations de services conclus avec chaque société d'opération, filiale de LNCL.

LNC a conclu avec LNCL, le 10 janvier 2003, une convention d'intégration fiscale, qui prévoit que LNCL verse à LNC à titre de contribution au paiement de l'impôt sur les sociétés du Groupe, tel qu'il est déterminé en application des articles 223 A et suivants du Code général des impôts, et quel que soit le montant effectif dudit impôt, une somme égale à l'impôt qui aurait

grevé le résultat de LNCL et/ou sa plus-value nette à long terme de l'exercice, si elle était imposable distinctement, déduction faite par conséquent de l'ensemble des droits à imputation et déduction dont la société LNCL aurait bénéficié en l'absence d'intégration fiscale.

LNC a conclu avec Premier Investissement une convention prévoyant la mise à disposition au profit de LNC de la trésorerie excédentaire de Premier Investissement dans la mesure définie par cette dernière, moyennant un intérêt calculé au taux de l'EONIA, étant entendu que le compte courant de Premier Investissement au sein de LNC ne doit en aucun cas présenter un solde comptable débiteur. Depuis janvier 2007, le solde de ce compte courant est nul, aucun versement n'a été effectué ni aucun intérêt versé.

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

L

A

19.3 Fondation d'entreprise

La **Fondation d'entreprise Les Nouveaux Constructeurs – Premier** a été créée en 2006 pour une durée de cinq ans, prorogable pour trois ans minimum. Elle est administrée par un Conseil d'administration de huit membres comprenant deux représentants des fondateurs, deux représentants du personnel de l'entreprise et quatre personnalités qualifiées.

En décembre 2008, le Conseil d'administration de la fondation a approuvé la modification des statuts permettant ainsi à la fondation de soutenir et mettre en œuvre non seulement dans des pays défavorisés mais aussi en France « des projets de développement, de construction et toutes actions visant à améliorer les conditions de vie, la santé, l'accès à l'éducation et à l'emploi des communautés locales concernées ».

Pour remplir sa mission, elle emploie les moyens d'action suivants :

- le financement et la construction d'équipements et d'infrastructures à usage éducatif, sanitaire ou médical ;
- la mise en œuvre de missions médicales mobiles ;
- l'achat et l'expédition de matériels éducatifs, médicaux et de médicaments ;
- le développement de programmes de soutien à l'éducation et à la formation professionnelle des jeunes ;
- le parrainage d'enfants et l'attribution de bourses d'études.

Afin de permettre à la Fondation Les Nouveaux Constructeurs – Premier d'exercer son objet, Premier Investissement et la Fondation ont conclu le 8 janvier 2007 une convention de mise à disposition aux termes de laquelle Premier Investissement s'est engagée à mettre gracieusement à disposition de la Fondation :

- du personnel avec prise en charge par Premier Investissement des salaires et indemnités y afférents ;
- des locaux ;
- du matériel et du mobilier.

La fondation a bénéficié dans un premier temps d'une dotation de 150 000 euros. Depuis, le Conseil d'administration a approuvé l'augmentation de cette dotation à deux reprises pour répondre au développement du programme d'action pluriannuel : la dotation a été portée à 300 000 euros en janvier 2007, et à 600 000 euros en juin 2008.

Les programmes d'actions 2009 sont les suivants :

► 1 – Au Niger, région de Zinder

- en partenariat avec l'association française **Esafo** et l'association nigérienne **Matassa**, engagement pluriannuel pour permettre la scolarisation d'enfants issus de villages de

brousse : **création d'un internat à Zinder**, financement des études et parrainages :

- mars 2009 : recrutement d'une volontaire de solidarité internationale responsable pédagogique de l'internat,
- août 2009 : recrutement d'une nouvelle volontaire représentante de la Fondation sur place et responsable du suivi des projets,
- septembre 2009 : accueil de 15 nouveaux enfants dont 3 filles de 6^e portant l'effectif à 51 enfants,
- octobre 2009 : inauguration de la 2^e tranche de l'internat qui avait débutée un an auparavant. L'internat peut désormais accueillir 84 enfants,
- chaque année, deux missions sur place des chefs de projet ;
- dans le domaine de la santé : partenariat avec l'hôpital de Zinder. Actions à destination des populations des villages dont sont issus les enfants : organisations de missions médicales, accompagnement et suivi des malades ;
- dans le domaine des Activités Génératrices de Revenus (AGR) : poursuite du soutien pour la création d'AGR dans les villages des enfants et évaluation des activités déjà mises en place.

► 2 – Au Niger, région d'Agadez

- soutien à l'association locale **Matins du soleil** pour la mise en place d'Activités Génératrices de Revenus : création d'une coopérative artisanale de teinture de vêtements ;
- projet parrainé par un membre du Conseil d'administration de la Fondation.

► 3 – En Indonésie, région de Djakarta

- appui à une association locale : **Yayasan Emmanuel**. Financement pluriannuel pour la maison de Sentul qui abrite un orphelinat et l'association. Des services éducatifs et sociaux sont proposés aux enfants des rues et aux familles pauvres de la capitale indonésienne. Le soutien à Yayasan Emmanuel a été initié et suivi par la filiale de LNC, Premier Indonesia.

► 4 – En Haïti, Port-au-Prince

- soutien pluriannuel à l'ONG haïtienne **AFHADEM** : accompagnement des familles pauvres du quartier de la Mangeoire pour les aider à améliorer leurs revenus et à scolariser leurs enfants ;
- projet parrainé par un membre du Conseil d'administration de la Fondation.

► 5 – Au Sénégal, régions de Tambacounda et M'Bour

- contribution aux actions de l'association **Al Baobab** : agrandissement de la case de santé ;
- projet parrainé par un collaborateur.

► 6 – Au Burkina Faso, Tougan

- appui aux activités d'alphabétisation du centre de promotion féminine « La Samaritaine » ;
- projet parrainé par un collaborateur.

► 7 – Les projets France

- décision du Conseil d'administration de la Fondation en décembre 2009 de soutenir quatre associations :
 - **ADAM**, Marseille : membre du programme Entreprendre en banlieue mis en place par Planet Finance France. Contribution aux services d'accompagnement de micro-entrepreneurs issus des quartiers,
 - **Quartiers du Monde**, Orly : soutien aux activités sportives proposées aux jeunes du quartier du grand ensemble d'Orly,
 - **Le Valdocco**, Lyon : contribution au programme de lutte contre le décrochage scolaire et soutien aux familles de quatre quartiers sensibles du Grand Lyon,
 - **Enfants du Monde Droits de l'Homme**, Kremlin-Bicêtre : soutien au centre d'accueil pour les Mineurs Isolés Etrangers (MIE) créé en 2002.

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

L

A

20.1	Bilan, compte de Résultat, Tableau des flux de trésorerie, tableau de Variation des Capitaux Propres, annexes, Rapport des Commissaires aux comptes sur les Comptes sociaux et consolidés au 31 décembre 2009	117
A.	Comptes consolidés au 31 décembre 2009 établis en normes comptables IFRS	117
	Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés	117
	Compte de résultat consolidé	119
	Bilan consolidé	120
	Tableau de variation des capitaux propres	122
	Annexe aux états financiers consolidés	125
B.	Comptes sociaux SA Les Nouveaux Constructeurs	175
	Rapport général des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels	175
	Bilan actif	176
	Bilan passif	177
	Compte de résultat	178
	Compte de résultat	179
	Annexe aux comptes sociaux	180
20.2	Politique de distribution des dividendes	197
20.3	Procédures judiciaires et d'arbitrage	197
20.4	Changement significatif de la situation financière ou commerciale	198
20.5	Tableau des honoraires des Commissaires aux comptes	199

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

L

A

20.1 Bilan, compte de Résultat, Tableau des flux de trésorerie, tableau de Variation des Capitaux Propres, annexes, Rapport des Commissaires aux comptes sur les Comptes sociaux et consolidés au 31 décembre 2009

A. Comptes consolidés au 31 décembre 2009 établis en normes comptables IFRS

Exercice clos le 31 décembre 2009

Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Aux Actionnaires,

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 2009, sur :

- le contrôle des comptes consolidés de la société Les Nouveaux Constructeurs SA, tels qu'ils sont joints au présent Rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- la vérification spécifique prévue par la loi.

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

I. Opinion sur les comptes consolidés

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel 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 vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes consolidés. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes consolidés de l'exercice sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière, ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les points suivants :

- l'établissement des comptes de la filiale Premier España fondé sur l'hypothèse de continuité d'exploitation (point exposé dans la note 1.1 de l'annexe) ;
- les changements de méthode comptable concernant l'application de la norme IFRS 8 « Secteurs opérationnels » et de la norme IAS 23R « Coûts d'emprunt » (points exposés dans la note 1.3 de l'annexe).

II. Justification des appréciations

Les estimations comptables concourant à l'appréciation des états financiers au 31 décembre 2009 ont été réalisées dans un contexte induisant une difficulté certaine à appréhender les perspectives économiques. Comme précisé en note 1.1.4 « Base d'évaluation, jugement et utilisation d'estimations » de l'annexe, les estimations et hypothèses retenues pourraient se révéler sensiblement différentes de la réalité en cas de prolongement de la crise économique et financière. C'est dans ce contexte que, conformément aux dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce, nous avons procédé à nos propres appréciations que nous portons à votre connaissance :

- votre Société a procédé à des estimations concernant l'établissement des comptes de la filiale Premier España fondées sur l'hypothèse de continuité d'exploitation selon les modalités décrites dans la note 1.1.4 de l'annexe. Sur la base des informations qui nous ont été communiquées, nos travaux ont consisté à apprécier les données et les hypothèses sur lesquelles se fondent ces estimations. Nous avons procédé à l'appréciation du caractère raisonnable de ces estimations et nous avons vérifié que la note 1.1.4 de l'annexe donne une information appropriée ;

- votre Société constate le revenu et la marge sur ses contrats de construction de promotion immobilière selon les modalités décrites dans la note 1.3.1 de l'annexe. Sur la base des informations qui nous ont été communiquées, nos travaux ont consisté à apprécier les données et les hypothèses sur lesquelles se fondent ces évaluations de revenus et de marges à terminaison, à revoir les calculs effectués par votre Société et à examiner les procédures d'approbation de ces estimations par la Direction Générale. Nous avons procédé à l'appréciation du caractère raisonnable de ces estimations.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes consolidés, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce Rapport.

III. Vérification spécifique

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par la loi des informations relatives au Groupe, données dans le Rapport de gestion.

À l'exception de l'incidence éventuelle des faits exposés dans la première partie de ce Rapport, nous n'avons pas d'autres d'observations à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Dijon et Neuilly-sur-Seine, le 9 avril 2010

Les Commissaires aux comptes

AGM AUDIT LEGAL



Yves Llobell

ERNST & YOUNG et Autres



François Carrega

Compte de résultat consolidé

(en milliers d'euros)	Notes	31.12.2009 *	31.12.2008
Chiffre d'affaires	6.1	649 065	520 534
Coûts des ventes		- 537 307	- 414 873
Marge brute	6.1	111 758	105 661
Charges de personnel	3.1	- 40 292	- 35 206
Autres charges et produits opérationnels courants	3.1	- 33 149	- 47 012
Impôts et taxes		- 1 764	- 1 710
Charges liées aux amortissements		- 3 636	- 2 823
Sous-total Résultat opérationnel courant		32 918	18 911
Charges et produits sur écarts d'acquisition			
Autres charges et produits opérationnels non courants	3.1	- 4 002	- 35 135
Résultat opérationnel		28 916	- 16 224
Coût de l'endettement financier brut	3.2	- 14 790	- 23 972
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	3.2	1 380	3 471
Coût de l'endettement net		- 13 410	- 20 502
Autres charges financières	3.2	15	- 2 904
Autres produits financiers	3.2	1 187	602
Résultat financier		- 12 208	- 22 804
Résultat des activités avant impôts		16 708	- 39 028
Impôts sur les bénéfices	3.3	- 6 297	766
Quote-part dans les résultats des entreprises mises en équivalence		- 6	- 269
Résultat sur abandon d'activités et cessions d'actifs non courants destinés à être cédés	3.4	- 457	- 5 886
Résultat net de l'ensemble consolidé		9 948	- 44 418
Dont part revenant aux intérêts minoritaires		- 922	1 122
Dont résultat net part du Groupe		10 869	- 45 540
Résultat net par action (en euro)	3.5	0,78	- 3,26
Résultat net par action après dilution (en euro)	3.5	0,76	- 3,26

(*) La société ZAPF a été consolidée en intégration proportionnelle à 50 % jusqu'au 30 avril 2009 et en intégration globale à compter du 1^{er} mai 2009 (confère § 2.1).

► État des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres

(en milliers d'euros)	31.12.2009	31.12.2008
Résultat net de l'ensemble consolidé	9 948	- 44 418
Écart de conversion	- 233	1 445
RÉSULTAT GLOBAL	9 715	- 42 973
dont quote-part du Groupe	10 680	- 44 586
dont quote-part revenant aux minoritaires	- 965	1 613

Bilan consolidé

► Bilan – Actif

(en milliers d'euros)	Notes	31.12.2009 *	31.12.2008
Écarts d'acquisition nets	4.1	5 476	5 476
Immobilisations incorporelles nettes		167	135
Immobilisations corporelles nettes	4.2	35 660	19 729
Autres actifs financiers non courants	4.4	2 115	1 587
Impôts différés actifs	3.3	5 469	3 306
TOTAL ACTIFS NON COURANTS		48 888	30 233
Stocks et encours	4.5	339 009	498 608
Clients et comptes rattachés	4.6	125 040	44 267
Créances d'impôts		142	11 789
Autres actifs courants	4.8	32 445	44 403
Titres disponibles à la vente		1 036	823
Actifs financiers courants	4.4	10 266	11 445
Trésorerie et équivalent de trésorerie	4.9	156 540	84 630
TOTAL ACTIFS COURANTS		664 478	695 965
Actifs destinés à être cédés			
TOTAL ACTIF		713 365	726 198

(*) La société ZAPF a été consolidée en intégration proportionnelle jusqu'au 30 avril 2009 et en intégration globale à compter du 1^{er} mai 2009 (confère § 2.1).

► Bilan – Passif

(en milliers d'euros)	Notes	31.12.2009 *	31.12.2008
Capital	5.1	14 532	14 802
Primes liées au capital		77 115	77 115
Réserves et résultats accumulés		81 445	126 348
Résultat net part du Groupe		10 869	- 45 540
Capitaux propres part du Groupe		183 962	172 725
Intérêts minoritaires		4 077	- 441
Capitaux propres de l'ensemble		188 038	172 284
Dettes financières non courantes	5.5	96 692	111 427
Provisions non courantes	5.3	2 292	2 206
Impôts différés passifs	3.4	12 138	5 000
Autres passifs financiers non courants		72	118
TOTAL PASSIFS NON COURANTS		111 194	118 750
Dettes financières courantes	5.5	152 490	209 163
Provisions courantes	5.3	20 676	17 130
Fournisseurs et autres créditeurs		115 825	123 953
Dettes d'impôts		5 533	339
Autres passifs courants	5.6	113 856	77 705
Autres passifs financiers courants	5.7	5 753	6 874
TOTAL PASSIFS COURANTS		414 133	435 164
Passifs liés aux actifs destinés à être cédés			
TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES		713 365	726 198

(*) La société ZAPF a été consolidée en intégration proportionnelle jusqu'au 30 avril 2009 et en intégration globale à compter du 1^{er} mai 2009 (confère § 2.1).

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

L

A

Tableau de variation des capitaux propres

(en milliers d'euros)	Capital Social	Primes liées au capital	Réserves et résultats accumulés	Actions autodétenues	Capitaux propres Groupe	Minoritaires	Total
Capitaux propres au 31.12.2007	14 802	77 115	134 728	- 906	225 739	2 201	227 940
Écart de conversion			954		954	491	1 445
TOTAL DES VARIATIONS DIRECTEMENT RECONNUES SUR LES COMPTES DE RÉSERVES (A)			954		954	491	1 445
Résultat de l'exercice (b)			- 45 540		- 45 540	1 122	- 44 418
TOTAL DES PRODUITS ET CHARGES COMPTABILISÉS (A) + (B)			- 44 586		- 44 586	1 613	- 42 973
Variation de capital							
Dividendes versés			- 8 392		- 8 392	- 2 815	- 11 207
Mouvements sur actions propres				- 7	- 7		- 7
Paievements en actions			- 100		- 100		- 100
Impacts des mouvements de périmètre						- 1 369	- 1 369
Autres variations			72		72	- 72	
TOTAL DES MOUVEMENTS LIÉS AUX OPÉRATIONS SUR LES ACTIONNAIRES			- 8 420	- 7	- 8 427	- 4 256	- 12 683
Capitaux propres au 31.12.2008	14 802	77 115	81 722	- 913	172 726	- 442	172 284
Écart de conversion			- 190		- 190	- 43	- 233
TOTAL DES VARIATIONS DIRECTEMENT RECONNUES SUR LES COMPTES DE RÉSERVES (A)			- 190		- 190	- 43	- 233
Résultat de l'exercice (b)			10 869		10 869	- 922	9 948
TOTAL DES PRODUITS ET CHARGES COMPTABILISÉS (A) + (B)			10 680		10 680	- 965	9 715
Variation de capital	- 270				- 270		- 270
Dividendes versés						- 3 422	- 3 422
Mouvements sur actions propres				478	478		478
Paievements en actions et stocks options			529		529		529
Impacts des mouvements de périmètre							
Autres variations			- 181		- 181	8 906	8 725
TOTAL DES MOUVEMENTS LIÉS AUX OPÉRATIONS SUR LES ACTIONNAIRES	- 270		348	478	556	5 484	6 040
Capitaux propres au 31.12.2009	14 532	77 115	92 749	- 435	183 962	4 077	188 038

Les variations des intérêts minoritaires sur l'exercice sont :

- ZAPF pour 8,2 millions d'euros suite au changement de méthode de consolidation (consolidée en intégration proportionnelle jusqu'au 30 avril 2009 et en intégration globale à compter du 1^{er} mai 2009), confère § 2.1 ;
- Polska pour - 3,8 millions d'euros qui résulte de l'opération Julianow en Pologne, où un accord a été signé avec les associés minoritaires les engageant à couvrir les pertes de cette société.

► **Tableau de variation de la trésorerie consolidée**

TFT (en milliers d'euros)	Notes	31.12.2009	31.12.2008	
Résultat net de l'ensemble consolidé		9 948	- 44 418	
Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie		524		1
Élimination des amortissements et provisions		236	7 432	2
Élimination des profits/pertes de réévaluation (juste valeur)		21	96	3
Élimination des plus ou moins values de cession		695	630	4
Élimination impact des paiements en actions			- 100	5
Élimination du résultat des mises en équivalence		6	269	6
= Capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts		11 430	- 36 091	7
Élimination des charges (produits) d'intérêt nettes	3.2	13 433	20 502	8
Élimination de la charge d'impôt (y compris impôts différés)	3.3	6 297	- 766	9
= Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts		31 160	- 16 355	10
Incidence de la variation du BFR liée à l'activité		134 163	19 547	11
Intérêts versés nets		- 13 658	- 20 425	12
Impôts payés		11 292	- 15 165	13
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles		162 957	- 32 398	14
Incidence des variations de périmètre *		3 823	- 260	15
Cession de sociétés intégrées, après déduction de la trésorerie cédée		716	- 1 201	16
Acquisition d'immobilisations incorporelles et corporelles		- 1 836	- 2 925	17
Acquisition d'actifs financiers		- 297	- 743	18
Cession d'immobilisations incorporelles et corporelles		69	777	19
Cession et remboursement d'actifs financiers		177	457	20
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement		2 652	- 3 896	21
Dividendes payés aux actionnaires de la société mère			- 8 392	22
Dividendes payés aux minoritaires des sociétés intégrées		- 3 421	- 2 816	23
Acquisition et cession d'actions propres			- 6	24
Encaissements/(Décaissements) provenant de nouveaux emprunts		- 90 791	18 491	25
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement		- 94 212	7 278	L
Incidence des variations des cours des devises		124	- 305	A
Variation de trésorerie		71 521	- 29 321	
Trésorerie d'ouverture		82 549	111 870	
Trésorerie de clôture		154 070	82 549	
dont Trésorerie de clôture actif		156 540	84 630	
dont Trésorerie de clôture passif		2 470	2 081	
Trésorerie de clôture		154 070	82 549	

(*) L'impact du mouvement de périmètre provient du changement de méthode de consolidation de la société ZAPF. La trésorerie active auparavant intégrée à 50 % est intégrée à 100 % à compter du 1^{er} mai 2009 (confère § 2.1).

L'incidence détaillée de la variation du BFR liée à l'activité est la suivante :

(en milliers d'euros)	31.12.2009	31.12.2008
Incidence de la var. des stocks et en cours nets	194 446	37 933
Incidence de la var. des clients & autres débiteurs nets	- 54 971	127 023
Incidence de la var. des fournisseurs & autres créditeurs	- 5 312	- 145 409
Incidence de la variation du BFR liée à l'activité	134 163	19 547

La variation du BFR est de - 134 millions d'euros en 2009.

Le principal facteur de cette réduction est la baisse des stocks nets de 194,4 millions d'euros, dont 76,9 millions d'euros pour la France (résidentiel) expliqué par une hausse du chiffre d'affaires non compensée par de nouveaux programmes, et 54,3 millions d'euros pour l'Espagne permis en grande partie par la vente de terrains et stocks à ses banques créancières.

La hausse des créances clients est imputable à l'immobilier d'entreprise à hauteur de 77,8 millions d'euros, du fait de l'échéancier du paiement particulier des deux opérations en cours.

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

L

A

Annexe aux états financiers consolidés

1 Principes et méthodes comptables	126	4.7 Contrats de construction et VEFA	148
1.1 Référentiel comptable	126	4.8 Autres actifs courants	148
1.2 Comparabilité des comptes	127	4.9 Trésorerie et équivalents de trésorerie	148
1.3 Principes comptables	127	5 Note d'information sur l'état de situation financière – passif	149
2 Événements significatifs et variations de périmètre	133	5.1 Éléments relatifs aux capitaux propres	149
2.1 Événements significatifs au 31 décembre 2009	133	5.2 Stocks options	150
2.2 Rappel des Événements significatifs au 31 décembre 2008	134	5.3 Provisions	152
2.3 Périmètre de consolidation	134	5.4 Engagements avec le personnel	153
3 Note d'information sur le compte de résultat	135	5.5 Dettes financières	155
3.1 Résultat opérationnel	135	5.6 Autres passifs courants	157
3.2 Coût de l'endettement et autres produits et charges financières	136	5.7 Autres passifs financiers courants	157
3.3 Impôts	137	6 Informations sectorielles	157
3.4 Résultats sur activités abandonnées	139	6.1 Au 31 décembre 2009	157
3.5 Résultat par action	140	6.2 Au 31 décembre 2008	158
4 Note d'information sur l'état de situation financière – actif	141	7 Informations complémentaires	159
4.1 Écarts d'acquisition	141	7.1 Risques de marche	159
4.2 Immobilisations corporelles	141	7.2 Effectifs à la clôture	160
4.3 Participations dans les coentreprises	144	7.3 Engagements hors bilan	160
4.4 Autres actifs financiers évalués au coût amorti	145	7.4 Parties liées	162
4.5 Stocks et en cours	146	7.5 Événements postérieurs à la clôture	164
4.6 Clients et comptes rattachés	147	8 Périmètre de consolidation au 31 décembre 2009	165

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

L

A

1 Principes et méthodes comptables

► 1.1 Référentiel comptable

Les comptes consolidés annuels du Groupe Les Nouveaux Constructeurs ou Groupe LNC sont établis en conformité avec le référentiel comptable international (IFRS) tel qu'adopté par l'Union européenne.

Les comptes consolidés annuels ont été arrêtés par le Directoire du 22 mars 2010.

Les comptes consolidés sont établis en conformité avec les normes comptables internationales édictées par l'IASB (*International Accounting Standards Board*) et adoptées par l'Union européenne à la date de clôture. Ces normes comprennent les IFRS (*International Financial Reporting Standards*) et IAS (*International Accounting Standards*) ainsi que les IFRIC (*International Financial Reporting Interpretations Committee*) les interprétations d'application obligatoire à la date de clôture.

1.1.1 Nouvelles normes, interprétations et amendements appliqués par le Groupe à compter du 1^{er} janvier 2009

IAS-1R : Les améliorations des IFRS « Recueil d'amendements aux IFRS », applicables pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2009, contiennent une modification de la norme IAS 1 « Présentation des états financiers qui a principalement conduit à présenter un tableau du résultat net et des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres.

IAS 23 R : Coûts d'emprunt, applicable aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2009.

IFRS 8 : Secteurs opérationnels, applicable aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2009 qui remplace la norme IAS 14 et n'a pas d'impact sur la présentation de l'information sectorielle du Groupe.

IFRIC 14 – IAS 19 : Le plafonnement de l'actif au titre des régimes à prestations définies, les exigences de financement minimal et leur interaction.

Amendements IAS 32 « Instruments financiers remboursables au gré du porteur », applicable aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2009. Cette norme a été adoptée par l'Union européenne le 21 janvier 2009.

IFRIC 15 « Accords pour la construction d'un bien immobilier », cette norme est applicable à compter des exercices ouverts le 1^{er} janvier 2009. Cette norme a été adoptée par l'Union européenne le 22 juillet 2009. Elle n'a pas eu d'impact dans la mesure où le Groupe appliquait déjà la méthode de l'avancement sur ce type de contrats.

1.1.2 Normes, interprétations et amendements adoptés par l'Union européenne et d'application optionnelle en 2009

Depuis le 31 décembre 2008, l'Union européenne a adopté les textes suivants :

IFRIC 12 : L'interprétation IFRIC 12 « Concessions de services » adoptée le 25 mars 2009 et applicable pour les exercices ouverts à compter de sa date d'entrée en vigueur. Il est précisé que cette interprétation ne concerne pas le Groupe LNC qui n'exerce pas ses activités dans le cadre de contrat de concession.

IFRS 3 : La révision d'IFRS 3 « Regroupements d'entreprises » et les amendements IAS 27 « États financiers consolidés et individuels », adoptés le 3 juin 2009 et applicables pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} juillet 2009. Ceux-ci n'auront qu'un impact prospectif sur les états financiers du Groupe.

IFRIC 16 : L'interprétation IFRIC 16 « Couvertures d'un investissement net dans une activité à l'étranger » adoptée le 4 juin 2009 et applicable pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} juillet 2009. Les impacts de celle-ci sur les états financiers du Groupe sont en cours d'analyse.

IFRIC 17 « Distributions d'actifs non monétaires aux actionnaires », applicable pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} juillet 2009. Cette norme a été adoptée par l'Union européenne le 26 novembre 2009.

IFRIC 18 « Transferts d'actifs clients » publiée le 29 janvier 2009, applicable aux exercices ouverts à compter du 1^{er} juillet 2009. Cette norme a été adoptée par l'Union européenne le 27 novembre 2009.

Le Groupe n'a appliqué aucune de ces normes par anticipation.

1.1.3 Normes, interprétations et amendements non encore adoptés par l'Union européenne

Les impacts sur les états financiers des textes publiés par l'IASB au cours du 1^{er} septembre 2009 et non en vigueur dans l'Union européenne sont en cours d'analyse. Ces textes sont les suivants :

IFRS 7 : Les amendements à IFRS 7 « Instruments financiers : informations à fournir » intitulés « Amélioration des informations à fournir sur les instruments financiers » publiés le 5 mars 2009.

IFRS 9 « Instruments financiers (Phase 1) », applicable aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2013 avec impossibilité d'une application anticipée pour l'exercice 2009.

1.1.4 Base d'évaluation, jugement et utilisation d'estimations

Les états financiers ont été préparés selon la convention du coût historique, à l'exception de certains instruments financiers qui sont comptabilisés selon la convention de la juste valeur.

La préparation des états financiers nécessite l'utilisation d'estimations et d'hypothèses pour la détermination de la valeur

des actifs et des passifs, l'évaluation des aléas positifs et négatifs à la date de clôture, ainsi que les produits et charges de l'exercice.

Les estimations significatives réalisées par la Société pour l'établissement des états financiers portent principalement sur :

- l'évaluation du résultat à l'avancement des programmes immobiliers pour l'estimation des marges à terminaison ; pour déterminer ces dernières, la Société s'appuie sur des balances financières préparées par les responsables de programmes puis vérifiées par les contrôleurs de gestion et enfin validées par la Direction Générale ; ces balances financières qui sont remises à jour aussi souvent que nécessaire reflètent l'ensemble des informations à la disposition de la Direction à chaque clôture ;
- l'évaluation des provisions et des avantages au personnel ; pour le provisionnement des avantages au personnel, la Société retient les hypothèses statistiques et financières pertinentes au moment où les calculs actuariels sont effectués ;
- les tests de dépréciation des écarts d'acquisition ; pour effectuer ces tests de dépréciation, dont la méthode est décrite au point 1.3.7., la Société estime les marges futures des opérations immobilières rattachées à l'UGT considérée sur la base de balances financières dont l'élaboration, la mise à jour et le contrôle sont évoqués plus haut ;
- la dépréciation des comptes de stocks liés à l'activité de promotion immobilière ; celle-ci intervenant en particulier dans le cas où des pertes à terminaison sont identifiées ;
- l'établissement des comptes de certaines filiales fondé sur l'hypothèse de continuité d'exploitation de ces dernières. Compte tenu du fort ralentissement de l'activité en Espagne, la filiale principalement concernée par ce jugement au 31 décembre 2009 est Premier Espana.

Depuis le 31 décembre 2008 la société Premier Espana a négocié le rééchelonnement et/ou la réduction de son endettement arrivant à échéance en 2009. Compte tenu des difficultés du marché immobilier espagnol, la situation de cette filiale reste néanmoins fragile et son endettement très élevé. Après les rééchelonnements et ventes en bloc bancaires réalisés en 2009, de nouvelles négociations ont été ouvertes en fin d'exercice avec certaines banques afin de poursuivre le désendettement de la filiale.

La continuité d'exploitation de cette filiale a été fondée sur des hypothèses structurantes, notamment basées sur le plan de trésorerie de Premier Espana, établi à partir du business-plan de la filiale et des accords négociés à ce jour, qui permet de conclure à la viabilité financière de la filiale sur les 12 prochains mois.

En raison des incertitudes inhérentes à tout processus d'évaluation et suite à l'incidence de la crise immobilière, le Groupe LNC révisé ses estimations sur la base d'informations régulièrement mises à jour. Compte tenu de la volatilité et de l'incertitude relative à l'évolution des marchés immobiliers, il est possible que les résultats futurs des opérations concernées diffèrent de ces estimations. En particulier, il est possible que l'hypothèse de continuité d'exploitation retenue pour Premier Espana ne soit à terme pas confirmée, ce qui pourrait se traduire par l'ouverture d'une procédure pour insolvabilité à l'encontre de cette filiale.

Bien que LNC SA n'ait pas conféré de garanties contractuelles aux créanciers de cette filiale, la performance financière du Groupe pourrait s'en trouver affectée.

Outre l'utilisation d'estimations, la Direction du Groupe LNC a fait usage de jugement pour définir le traitement comptable adéquat de certaines transactions lorsque les normes et interprétations IFRS en vigueur ne traitent pas de manière précise des problématiques comptables concernées.

1.1.5 Modalités de consolidation

Les méthodes de consolidation utilisées par le Groupe LNC sont l'intégration globale, l'intégration proportionnelle et la mise en équivalence :

- les filiales (sociétés dans lesquelles le Groupe LNC a le pouvoir de diriger les politiques financières et opérationnelles afin d'en obtenir les avantages économiques) sont consolidées par intégration globale ;
- les sociétés sur lesquelles le Groupe LNC exerce un contrôle conjoint avec d'autres associés ou actionnaires sont consolidées par intégration proportionnelle ;
- la mise en équivalence s'applique aux entreprises associées dans lesquelles le Groupe LNC exerce une influence notable, laquelle est présumée quand le pourcentage de droits de vote est supérieur ou égal à 20 %.

Toutes les transactions et positions internes sont éliminées en consolidation en totalité pour les sociétés consolidées par intégration globale, et à concurrence de la quote-part d'intérêt du Groupe LNC, pour les sociétés consolidées par intégration proportionnelle ou mises en équivalence.

► 1.2 Comparabilité des comptes

La société ZAPF a été consolidée selon la méthode de l'intégration proportionnelle jusqu'au 30 avril 2009. Suite au rachat de 25,9 % (confère § 2.1) par la société Premier Investissement (société mère de LNC), le Groupe a pris le contrôle de la société ZAPF.

En conséquence, la société est consolidée par intégration globale à compter du 1^{er} mai 2009.

► 1.3 Principes comptables

Les principes comptables sont identiques au 31 décembre 2008 à l'exception de l'application IFRS 8 sur l'information sectorielle et de l'application IAS 23 R sur les coûts d'emprunt.

1.3.1 Prise en compte du chiffre d'affaires et du résultat des programmes

Principes généraux

Le chiffre d'affaires consolidé représente le montant de l'activité de promotion de logements, commerces et immeubles de bureaux après élimination des opérations intra-groupe. Le chiffre d'affaires et le résultat sont appréhendés selon la norme IAS 18 « Produits des activités ordinaires ».

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

L

A

L'interprétation de l'IFRIC 15 relative à la comptabilisation des revenus des contrats de construction de promotion immobilière considère que la norme IAS 11 n'est pas applicable pour les contrats de construction immobilière et que la comptabilisation relève de la norme IAS 18 qui indique que le produit doit être constaté à l'achèvement. Néanmoins, l'IFRIC reconnaît que certaines spécificités en droit local peuvent entraîner un transfert progressif des risques et avantages liés à la possession du bien et qui se traduirait par la reconnaissance du revenu à l'avancement pour l'entreprise de construction.

En France, du fait de la législation particulière concernant la vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) le transfert des risques et avantages aux acquéreurs se fait progressivement, et permet donc de reconnaître le revenu au fur et à mesure de son avancement.

Pour les filiales étrangères du Groupe LNC, le transfert de propriété est effectif au moment de la réception des travaux (suite à un état des lieux formalisé par le client). Cela conduit donc à comptabiliser l'intégralité du chiffre d'affaires à l'achèvement du contrat.

Chiffre d'affaires et marge à l'avancement

Le chiffre d'affaires et la marge du Groupe LNC, comptabilisés au cours d'un exercice, correspondent au montant total des transactions actées portant sur tous les lots vendus à la date de clôture de l'exercice, et pondéré par le pourcentage d'avancement technique.

Le Groupe LNC reconnaît son chiffre d'affaires ainsi que les résultats des programmes immobiliers selon la méthode de l'avancement, cet avancement étant constitué tant d'un critère d'avancement technique de l'opération que d'un avancement commercial caractérisé par la signature avec les clients des actes transférant les risques et avantages.

L'avancement technique correspond au prix de revient stocké et engagé hors terrain par rapport au prix de revient budgété hors terrain.

L'avancement commercial correspond au chiffre d'affaires résultant des actes transférant les risques et avantages rapporté au chiffre d'affaires total budgété.

La marge à terminaison est déterminée par différence entre :

- les produits prévisionnels de l'opération, évalués en fonction des données prévisionnelles des contrats de chaque opération ;
- les coûts prévisionnels permettant la réalisation des programmes immobiliers. Ces coûts prévisionnels sont constitués exclusivement des coûts de revient directement affectables à chaque opération (dont les coûts du personnel technique chargé des missions de maîtrise d'ouvrage des programmes immobiliers).

Le résultat à l'avancement est déterminé à partir de la marge à terminaison prévisionnelle du programme immobilier pondérée par l'avancement technique ainsi que par l'avancement commercial.

Coûts de structure

Les coûts de structure comprenant les coûts de vente – honoraires de commercialisation interne et externe – les coûts de publicité, ainsi que les honoraires de gestion, sont comptabilisés en charges lorsqu'ils sont encourus.

Frais financiers

Du fait de l'introduction de l'IAS 23 révisée en 2009, les coûts d'emprunts des opérations pour lesquelles le terrain a été acquis et financé depuis le 1^{er} janvier 2009 sont inclus dans le coût de revient et passés en charge selon la méthode de l'avancement ci-dessus. Pour les opérations antérieures à l'introduction d'IAS 23 R, les coûts d'emprunts sont passés en charge selon lorsqu'ils sont encourus.

Perte à terminaison

Dans le cas où une perte est identifiée sur un contrat déficitaire, elle est provisionnée dès l'exercice d'identification pour la partie du contrat restant à exécuter à la clôture. La provision est calculée à partir de la marge nette négative du programme, retraitée des frais financiers futurs et est ajustée à chaque clôture ultérieure en fonction du dégagement du résultat comptable de l'opération et des éventuelles évolutions de la marge projetée, telle qu'indiquée par le budget de programmes remis à jour.

1.3.2 Résultat par action

Le résultat par action non dilué correspond au résultat net « part du Groupe » de l'exercice attribuable aux actions ordinaires rapporté au nombre moyen pondéré des actions en circulation au cours de l'exercice.

Pour le calcul du résultat dilué par action le nombre d'actions en circulation est ajusté pour tenir compte de l'effet dilutif des instruments de capitaux propres émis par l'entreprise et susceptibles d'accroître le nombre d'actions en circulation.

1.3.3 Information sectorielle

Conformément à la norme IFRS 8 – secteurs opérationnels, l'information sectorielle présentée est établie sur la base des données de gestion internes utilisées pour l'analyse de la performance des activités et l'allocation des ressources par le(ou les) décideur(s) opérationnel(s) (pour le Groupe, le Président du Directoire et le Directeur Général).

Le Groupe LNC opère dans un seul secteur : la promotion immobilière notamment d'immeubles résidentiels collectifs, de maisons individuelles et dans une moindre mesure de bureaux et garages.

Les secteurs présentés par le Groupe reflètent l'organisation choisie par le décideur, selon une analyse axée principalement sur la géographie. Les secteurs retenus sont détaillés dans la note 6 de l'information sectorielle.

Les informations relatives aux secteurs opérationnels présentés suivent les mêmes règles comptables que celles utilisées pour les états financiers consolidés.

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

L

A

1.3.4 Écarts d'acquisition

Selon la norme IFRS 3, tous les regroupements d'entreprises doivent être comptabilisés en appliquant la méthode de l'acquisition.

Selon la méthode de l'acquisition, l'acquéreur doit, à la date d'acquisition, comptabiliser à leur juste valeur à cette date, les actifs, passifs et passifs éventuels identifiables de l'entité acquise. L'écart résiduel constaté entre le coût d'acquisition des titres et la quote-part d'intérêt du Groupe dans la juste valeur des actifs, des passifs et des passifs éventuels identifiables à la date d'acquisition constitue l'écart d'acquisition. À cette date, cet écart est inscrit à l'actif de l'acquéreur s'il est positif, et est comptabilisé immédiatement en résultat s'il est négatif.

L'acquéreur dispose d'un délai maximal de 12 mois, à compter de la date d'acquisition, pour déterminer de manière définitive la juste valeur des actifs et passifs éventuels acquis.

Lors de rachats d'intérêts minoritaires de sociétés déjà contrôlées par le Groupe LNC, l'écart constaté entre le prix d'acquisition et la quote-part d'intérêt acquise à la juste valeur dans les actifs et passifs identifiables à la date d'acquisition initiale, est porté en écart d'acquisition en totalité.

- Pour le Groupe LNC, lors d'acquisitions de portefeuilles de programmes immobiliers, les écarts d'évaluation dégagés suite à la comptabilisation des actifs et passifs à leur juste valeur, sont affectés principalement sur les stocks des programmes immobiliers respectifs en tenant compte de leur avancement commercial et technique. Cette réévaluation de stocks sera ensuite extournée en coûts des ventes, au fur et à mesure de la réalisation des programmes immobiliers.
- Lors d'acquisitions de sociétés de promotion immobilière, les écarts d'évaluation calculés suite à la prise en compte à leur juste valeur des actifs et passifs sont affectés principalement aux stocks des programmes immobiliers en cours en tenant compte de leur avancement commercial et technique, l'écart résiduel correspondant aux perspectives de résultat des programmes immobiliers non identifiés à la date d'acquisition, est comptabilisé en immobilisations incorporelles en écart d'acquisition.

Les écarts d'acquisition ne sont pas amortis mais font l'objet de tests de perte de valeur en fin d'exercice, ou plus fréquemment s'il existe des indices de pertes de valeur identifiés.

1.3.5 Immobilisations incorporelles

Un actif incorporel est un élément non monétaire sans substance physique qui doit être à la fois identifiable, et contrôlé par l'entreprise du fait d'événements passés et porteurs d'avantages économiques futurs. Un actif incorporel est identifiable s'il est séparable de l'entité acquise ou s'il résulte de droits légaux ou contractuels.

Les immobilisations incorporelles sont évaluées au coût d'acquisition. Ayant une durée d'utilité déterminable, elles sont amorties linéairement sur des périodes qui correspondent à leur durée d'utilité prévue.

Les immobilisations incorporelles du Groupe sont constituées essentiellement de logiciels informatiques amortis généralement sur 1 an.

1.3.6 Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles du Groupe LNC correspondent essentiellement aux constructions, matériels et machines destinées à l'activité de fabrication de maisons individuelles et garages en béton de la filiale industrielle ZAPF. Les éléments constitutifs ont été évalués et ventilés par composant. La durée d'utilité de ces composants s'étale entre 5 ans et 20 ans.

Les autres immobilisations du Groupe LNC représentent des agencements et installations, évalués au coût de revient de l'acquisition ou à leur coût de production, diminué du cumul des amortissements et du cumul des pertes de valeur.

Les amortissements sont calculés selon la méthode linéaire en fonction de la durée d'utilisation économique.

Les durées d'amortissement généralement retenues sont les suivantes :

- construction : 25 ans ;
- installations et agencements : 10 ans ;
- matériel de transport : 3 ans ;
- matériel de bureau : 5 ans.

1.3.7 Modalités de réalisation des tests de dépréciation des actifs

La norme IAS 36 impose de tester les écarts d'acquisition et les actifs incorporels à durée de vie indéterminée au moins une fois par an et, pour les autres actifs courants et non courants, de vérifier s'il existe un indice montrant qu'ils aient pu perdre de leur valeur.

Un indice de perte de valeur peut être :

- une diminution importante de la valeur de marché de l'actif ;
- un changement dans l'environnement technologique, économique ou juridique.

Une dépréciation de l'actif est comptabilisée lorsque le montant recouvrable est inférieur à la valeur comptable. Les actifs sont testés individuellement ou regroupés avec d'autres actifs lorsqu'ils ne génèrent pas de flux de trésorerie indépendamment d'autres actifs.

Les pertes de valeur relatives aux immobilisations incorporelles et corporelles peuvent être reprises ultérieurement si la valeur recouvrable redevient plus élevée que la valeur nette comptable. Les pertes de valeur relatives aux écarts d'acquisition ne sont pas réversibles.

On rappelle que :

- lors d'acquisition d'un portefeuille de programmes immobiliers, les écarts d'évaluation dégagés suite à la comptabilisation des actifs et passifs à leur juste valeur, sont affectés principalement en réévaluations de stock qui seront ensuite déstockées au fur et à mesure de l'avancement pris en résultat ;

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

L

A

- dans le cadre d'acquisition de sociétés de promotion, le solde non affecté aux stocks des programmes immobiliers en cours, et correspondant à la marge future de nouveaux programmes immobiliers est comptabilisé en écart d'acquisition.

Les futurs programmes immobiliers pris individuellement constituent une UGT (unité génératrice de trésorerie). La valeur recouvrable de cette UGT est estimée à partir d'une projection sur 10 ans des marges nettes futures de l'opération concernée sur la durée de vie estimée du programme. Les marges nettes projetées sont issues des balances financières des opérations, qui peuvent être soit des balances spécifiques pour des opérations identifiées ou des balances standard pour des opérations type non encore lancées, et du plan de développement de l'activité de l'UGT. Tant que les marges nettes futures demeurent égales ou supérieures à celles estimées lors de la détermination initiale, l'écart d'acquisition ne fait pas l'objet de dépréciation.

Pour CFH, l'UGT retenue correspond aux programmes de maisons individuelles du Groupe LNC sur la France.

1.3.8 Contrats de location

Dans le cadre de ses activités, le Groupe LNC utilise des actifs mis à disposition en vertu de contrats de location.

Ces contrats de location font l'objet d'une analyse afin de déterminer s'il y a transfert au Groupe LNC des avantages et risques inhérents à la propriété des biens, et ainsi déterminer s'il s'agit de contrats de location simple ou de location-financement.

1.3.9 Autres actifs financiers

Les autres actifs financiers sont principalement composés des créances rattachées à des participations, prêts, dépôts et cautionnements versés et des investissements à court terme ne pouvant être classées en équivalent de trésorerie ainsi que des actifs financiers comptabilisés à leur juste valeur en contrepartie du compte de résultat conformément à la norme IAS 39. Pour le Groupe LNC, cela concerne la valorisation de CAP et de swaps.

En effet, la société LNC SA utilise des instruments financiers (CAP) afin de se couvrir du risque d'augmentation du taux d'intérêt sur son endettement et n'a pas opté pour la comptabilité de couverture au sens IFRS.

1.3.10 Stocks et en-cours de production

Réserves foncières

Les réserves foncières correspondent à des terrains présentant des risques (terrains sans autorisations définitives) et à des programmes non financés, gelés ou abandonnés. Ces stocks sont évalués à leur coût global d'acquisition. Ils sont provisionnés à hauteur du risque encouru par le groupe sur la base de leur valeur recouvrable estimée.

Promotion immobilière en cours de construction

Les stocks sont évalués au coût de production de chaque programme selon la méthode de l'avancement technique des

travaux décrite dans la note 1.3.1. « Prise en compte du chiffre d'affaires et du résultat des programmes » de la présente annexe.

Le prix de revient comprend l'ensemble des coûts engagés pour la réalisation des programmes à l'exclusion de frais variables non directement rattachables à la construction des immeubles (par exemple, frais commerciaux, publicité...), qui sont comptabilisés en charge de période. Il inclut pour les programmes lancés à compter du 1^{er} janvier 2009 les frais financiers relatifs aux maîtrises foncières.

Les études préalables au lancement des opérations de promotion sont incluses dans les stocks si la probabilité de réalisation de l'opération est élevée. Dans le cas contraire, en cas de risque de désistement, ces frais sont constatés en charges de l'exercice par le biais d'une provision.

Pertes de valeur

Lorsque la valeur nette de réalisation des stocks et des en cours de production est inférieure à leur prix de revient, des dépréciations sont comptabilisées.

1.3.11 Coûts d'emprunt

Conformément à la norme IAS 23 révisée, le traitement préférentiel de comptabilisation immédiate en charges des coûts d'emprunt relatifs au financement des actifs qualifiés est supprimé.

Les coûts d'emprunt directement attribuables à l'acquisition, la construction ou la production d'un actif qualifié doivent être incorporés dans le coût de cet actif. Cette norme constitue un changement de méthode comptable ; la norme a prévu une application prospective et est donc appliquée aux seules opérations immobilières démarrées à compter du 1^{er} janvier 2009. Les soldes intermédiaires de gestion sont modifiés : le stockage des frais financiers améliore le résultat financier pendant la période de stockage, augmente le montant des stocks pendant la période d'incorporation et diminue le résultat opérationnel pendant la période de déstockage au fur et à mesure de l'avancement de la construction et des signatures d'actes notariés.

1.3.12 Créances clients

Créances clients

Les créances clients sont pour l'essentiel composées de créances à court terme. Elles sont valorisées à leur valeur nominale et font l'objet d'une provision pour dépréciation dès que des difficultés de recouvrement apparaissent.

Créances clients relatives aux contrats en-cours de construction et VEFA

Les créances clients relatives aux programmes immobiliers en cours correspondent au chiffre d'affaires dégagé à l'avancement diminué des factures intermédiaires émises (appels de fonds effectués conformément à la réglementation en vigueur ou aux dispositions contractuelles). Si ce montant est positif, il constitue

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

L

A

un actif (« montant dû par les clients ») et est enregistré au bilan sous la rubrique « clients et comptes rattachés ». S'il est négatif, il constitue un passif (« montant dû aux clients ») et est enregistré au bilan sous la rubrique « Autres passifs courants ». Cette présentation a été appliquée à toutes les sociétés du Groupe LNC réalisant des opérations de VEFA en France.

1.3.13 Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie comprend les liquidités en compte courant bancaire et les dépôts à vue. Les équivalents de trésorerie sont constitués de parts de SICAV de trésorerie et/ou de dépôts à terme dont la durée est inférieure à 3 mois aisément convertibles en un montant connu de trésorerie et soumis à un risque négligeable de variation de valeur, détenus dans le but de faire face aux engagements de trésorerie à court terme.

Les découverts sont exclus de la notion de « trésorerie et équivalents de trésorerie » et sont comptabilisés en tant que dettes financières courantes.

1.3.14 Distinction entre les actifs – passifs courants et les actifs – passifs non courants

Est courant :

- ce qui est inclus dans le cycle d'exploitation normal ; ou
- ce qui est détenu uniquement à des fins de transaction ; ou
- ce qui sera réalisé (régulé) dans les 12 mois suivant la clôture de l'entreprise ; ou
- la trésorerie et les équivalents de trésorerie ;
- les dettes pour lesquelles l'entreprise ne bénéficie pas de droit inconditionnel à en différer le règlement au-delà de 12 mois après la clôture.

1.3.15 Actifs destinés à être cédés et abandon d'activités

Conformément à la norme IFRS 5, lorsque le Groupe LNC a décidé de céder un actif ou un groupe d'actif, il le classe en tant qu'actif détenu en vue de la vente si, en particulier, les critères suivants sont respectés :

- l'actif ou le groupe d'actif est disponible en vue de sa vente immédiate dans son état actuel, sous réserve uniquement des conditions qui sont habituelles et coutumières pour la vente de tels actifs ;
- et sa vente est hautement probable dans un délai de 1 an.

Dans le cas particulier de l'arrêt de l'activité du Portugal décidé en juin 2008, le Groupe LNC conformément à la norme IFRS 5, a reclassé sur une ligne distincte du compte de résultat en un montant unique, le résultat après impôt de ces activités abandonnées et le profit ou la perte après impôt comptabilisé lors de l'évaluation à leur juste valeur nette des frais de cession ou lors de leur cession des actifs ou groupes d'actifs constituant l'abandon d'activité. À fin 2009, certains actifs de Premier Portugal n'ont pu être réalisés. Dans la perspective d'une probable vente prochaine de ces derniers actifs, les activités de Premier Portugal

continuent à être présentées selon IFRS 5 au-delà de la période initiale d'un an.

1.3.16 Paiements fondés sur des actions

Le Groupe LNC est susceptible d'offrir à ses salariés des plans de souscription et d'achat d'actions. La juste valeur des services reçus en contrepartie de l'octroi d'options est comptabilisée en charges. Le montant total qui est reconnu sur la période d'acquisition des droits est déterminé par référence à la juste valeur des options octroyées en excluant les conditions d'attribution non liées aux conditions de marché. Ces conditions sont prises en compte dans la détermination du nombre d'options probables qui seront acquises par les bénéficiaires. À chaque date de clôture, l'entreprise revoit ses estimations du nombre attendu d'options qui seront acquises. L'impact est alors comptabilisé, le cas échéant, au compte de résultat par contrepartie des capitaux propres sur la période restante d'acquisition des droits conformément à la norme IFRS 2.

1.3.17 Actions propres

Les titres de la société détenus par elle-même sont enregistrés à leur coût d'acquisition en diminution des capitaux propres. Le produit de la cession éventuelle des actions propres (déterminé suivant la méthode du premier entré/premier sorti) est imputé directement dans les capitaux propres, de sorte que les plus ou moins values de cession n'affectent pas le résultat de l'exercice.

1.3.18 Provisions

Une provision est comptabilisée dès lors qu'il existe une obligation du Groupe LNC, résultant d'événements passés, dont l'extinction devrait se traduire pour le Groupe LNC par une sortie de ressources probable sans contrepartie au moins équivalente et dont le montant peut être estimé de façon fiable. Lorsque la date de réalisation de cette obligation est au-delà d'un an, le montant de la provision fait l'objet d'un calcul d'actualisation, dont les effets sont enregistrés en résultat de l'exercice.

Les risques identifiés de toute nature, notamment opérationnels et financiers, font l'objet d'un suivi régulier permettant d'arrêter le montant des provisions estimées nécessaires.

1.3.19 Avantages au personnel

Le Groupe LNC participe selon les lois et usages de chaque pays à la constitution des retraites de son personnel. Les salariés du Groupe LNC bénéficient dans certains pays de compléments de retraite qui sont versés sous forme de rente ou de capital au moment du départ à la retraite. Les pays concernés sont la France, l'Allemagne et l'Indonésie.

Les avantages offerts aux salariés du Groupe LNC relèvent, soit, de régimes à cotisations définies, soit, de régimes à prestations définies.

Les régimes à cotisations définies se caractérisent par des versements à des organismes qui libèrent l'entreprise de tout engagement futur vis-à-vis des salariés. De ce fait, seules les

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

L

A

cotisations payées ou dues au titre de l'année figurent dans les comptes du Groupe LNC.

Les régimes à prestations définies se caractérisent par un montant de prestations à verser au salarié au moment de son départ à la retraite qui dépend en général d'un ou plusieurs facteurs tels que l'âge, le nombre d'années de service et le salaire. Ces engagements reconnus au titre des régimes à prestations définies font l'objet d'une évaluation actuarielle selon la méthode des unités de crédits projetées. Les écarts actuariels ne font pas l'objet d'étalement et sont comptabilisés directement au compte de résultat. Les hypothèses d'évaluation sont détaillées en note 5.4.

1.3.20 Dettes financières et couverture de taux

Les dettes financières sont évaluées selon la méthode du coût amorti en utilisant le taux d'intérêt effectif de l'emprunt.

Les dettes financières sont ventilées entre :

- emprunts et dettes financières long terme (pour la partie des dettes supérieures à 1 an), qui sont classés en passifs non courants ;
- emprunts et dettes financières court terme, qui sont classés en passifs courants.

Les dettes financières comprennent également les instruments financiers dérivés utilisés pour couvrir l'exposition au risque de marché provenant de la fluctuation des taux d'intérêts. Le Groupe LNC a choisi de ne pas appliquer la comptabilité de couverture. Les variations de valeur des instruments dérivés affectent donc directement le compte de résultat.

1.3.21 Impôts différés

Les impôts différés sont constatés sur l'ensemble des différences temporaires entre les valeurs fiscales et comptables des actifs et passifs au bilan consolidé. Les effets des modifications des taux d'imposition sont inscrits dans le résultat de l'exercice au cours duquel le changement de taux est voté.

Les impôts différés actifs résultant des différences temporaires, des déficits fiscaux et des crédits d'impôts reportables ne sont comptabilisés que si leur réalisation future est probable. Cette probabilité est appréciée à la clôture de l'exercice, en fonction des prévisions de résultat des entités fiscales concernées.

Les impôts différés actifs et passifs sont compensés uniquement dans la mesure où le Groupe LNC dispose d'un droit juridiquement exécutoire de compenser les actifs et les passifs d'impôt exigible, d'une part, et où les actifs et les passifs d'impôts différés concernent des impôts relevant d'une même juridiction fiscale.

1.3.22 Conversion des monnaies étrangères

Les états financiers consolidés sont présentés en euro, qui est la monnaie fonctionnelle de la société LNC SA et de présentation du Groupe LNC. Chaque entité du Groupe détermine sa propre monnaie fonctionnelle et les éléments inclus dans les états financiers de chacune des entités sont mesurés en utilisant cette monnaie fonctionnelle.

À la date de la clôture, les actifs et passifs monétaires libellés en monnaie étrangère sont convertis dans la monnaie fonctionnelle au taux de change en vigueur à la date de clôture. Les éléments non monétaires en monnaie étrangère qui sont évalués au coût historique sont convertis aux cours de change aux dates des transactions initiales. La conversion du compte de résultat est effectuée au taux moyen de l'exercice.

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

L

A

2 Événements significatifs et variations de périmètre

► 2.1 Événements significatifs au 31 décembre 2009

- En France, le chiffre d'affaires de l'année 2009 s'établit à 390 millions d'euros, en hausse d'environ 24 % par rapport à 2008. L'immobilier d'entreprise, qui s'élève à 82,7 millions d'euros, en augmentation de près de 59 millions d'euros, contribue à l'essentiel de cette progression principalement grâce à l'avancement du projet Le Copernic 2.

Le chiffre d'affaires de l'immobilier résidentiel enregistre pour sa part une progression de 17 millions d'euros soit une croissance de 6 % par rapport à 2008.

- LNC a procédé fin novembre 2009 à l'acquisition de l'ensemble des titres de la société Dominium pour un prix de 4,5 millions d'euros, auquel se rajouteront éventuellement des compléments de prix ultérieurs. Ce promoteur immobilier, créé en 1991 est exclusivement présent en Languedoc-Roussillon, région dotée d'une forte croissance démographique qui sous-tend une bonne demande de logements. La Société a développé une expertise et une activité réussie dans les programmes immobiliers de qualité, avec en particulier une capacité d'innovation dans le domaine du développement durable. Dominium emploie une dizaine de collaborateurs. Cette acquisition représente pour LNC un portefeuille foncier d'environ 140 logements. La société Dominium est consolidée par intégration globale sur la base des comptes au 31 décembre 2009.
- En Espagne, le chiffre d'affaires s'établit à 64,1 millions d'euros, globalement stable par rapport à 2008. Il intègre deux ventes en bloc réalisées dans l'année avec des établissements bancaires dans le cadre de négociations pour le réaménagement et la réduction de l'endettement de la filiale : une transaction au 2^e trimestre, d'un montant de 27,5 millions d'euros en contrepartie de la vente de 4 terrains et 53 logements, et une transaction réalisée au 3^e trimestre, d'un montant de 6,1 millions d'euros correspondant à la vente d'un terrain. Ces opérations ont permis la réduction d'environ 30 millions d'euros de la dette de **Premier Espana**, qui, par ailleurs, a récemment ouvert de nouvelles négociations avec deux autres banques

pour poursuivre l'assainissement de son bilan. Hormis l'impact de ces deux transactions, Premier Espana a livré 138 logements au cours de l'année 2009 contre 279 en 2008.

- En Allemagne, le chiffre d'affaires de Concept Bau-Premier s'établit à 90 millions d'euros en 2009 contre 37 millions d'euros l'an dernier. Cette forte progression s'explique par le report de 53 livraisons, initialement prévues fin 2008, au 1^{er} trimestre de cette année, et surtout par la bonne tenue du plan de marche de l'exercice 2009. Ainsi l'important programme de livraison du 4^e trimestre à Munich s'est déroulé de manière satisfaisante et 175 logements ont été livrés au cours des 3 derniers mois de 2009 représentant un chiffre d'affaires de 54 millions d'euros. Au total, 281 logements ont été livrés au cours de l'exercice 2009 contre 113 logements en 2008.
- Toujours en Allemagne, l'un des deux investisseurs financiers actionnaires de ZAPF a souhaité céder sa participation au cours du 1^{er} semestre 2009. Premier Investissement, actionnaire majoritaire de LNC, a alors acquis la totalité des titres correspondant, soit 25,9 %. Le Groupe a analysé en substance cette transaction et a conclu à une situation de contrôle de fait de LNC sur ZAPF. En conséquence la société qui était consolidée selon la méthode de l'intégration proportionnelle jusqu'au 30 avril 2009 est passée en intégration globale à compter du 1^{er} mai 2009. Premier Investissement détient désormais 25,9 % du capital et des droits de vote de ZAPF aux côtés de LNC qui en détient 50 %, les 24,1 % résiduels étant détenus par l'autre investisseur financier.

Le chiffre d'affaires de ZAPF, consolidé en intégration globale depuis le 1^{er} mai 2009, s'élève à 97,6 millions d'euros, contre 97,8 millions d'euros en 2008, année où il était consolidé en intégration proportionnelle à 50 %. Exprimé en base comparable 100 %, le chiffre d'affaires est de 107 millions d'euros en 2009 contre 196 millions en 2008, la baisse de 89 millions d'euros étant principalement imputable à l'effet base lié au programme exceptionnel Netzaberg pour 65 millions d'euros, et à la fermeture progressive de l'activité ZAPF Wohnen.

Le tableau ci-dessous donne la contribution de ZAPF au résultat consolidé 2009 si la société avait été intégrée globalement sur 12 mois, en fournissant la comparaison avec l'impact réel sur les comptes consolidés 2009 :

(en milliers d'euros)	Base 100 % pro forma	Données consolidées
Chiffre d'affaires	106 715	97 644
Marge brute	23 136	21 063
Résultat opérationnel	- 9 220	- 3 675
Résultat net consolidé	- 8 433	- 6 575

L'accord bancaire conclu par ZAPF avec son pool de banques créancières le 26 février 2009, pour confirmer la prolongation des financements nécessaires sur une période de 2 ans, a été formellement signé le 4 juin 2009.

► **2.2 Rappel des Événements significatifs au 31 décembre 2008**

À partir du deuxième trimestre 2008, le net ralentissement du marché immobilier en Europe et plus particulièrement en Espagne a affecté la performance de LNC et a conduit le Groupe à prendre les mesures suivantes :

- en France : d'une part à ré-estimer les marges à terminaisons des opérations immobilières en comptabilisant des dépréciations de stocks pour - 6,7 millions d'euros, et d'autre part à comptabiliser une dépréciation de - 4,3 millions d'euros sur le *goodwill* de CFH de 9,7 millions d'euros ainsi qu'une dépréciation de la totalité du *goodwill* net de Mandelieu pour - 1,4 million d'euros ;
- en Espagne : à provisionner les opérations gelées en charges opérationnelles non courantes pour - 23 millions d'euros et à ouvrir des négociations avec les banques pour obtenir le rééchelonnement et le renouvellement des lignes de financement arrivant à échéance 2008 et 2009 ;
- au Portugal : d'arrêter l'activité et de reclasser, conformément à la norme IFRS 5, le résultat en « résultat sur abandon d'activité » pour - 5,9 millions d'euros ;

- en Pologne : de geler l'activité de la filiale et de reclasser l'ensemble des provisions en charges opérationnelles non courantes pour - 6,5 millions d'euros ;
- en Allemagne, à réorganiser ZAPF en décidant notamment de progressivement supprimer l'activité promotion (« Wohnen ») et à renégocier avec les banques le rééchelonnement et le renouvellement des lignes de financement arrivant à échéance au 31 décembre 2008.

À noter l'entrée dans le périmètre de Premier Investment (Julianow) pour 55 % en intégration globale et des sociétés EPP Chatenay et Le Chatenay.

L'acquisition de ces sociétés Chatenay avait entraîné la comptabilisation d'un écart d'évaluation affecté sur les stocks de 2,8 millions d'euros, net d'impôt, et d'un impôt différé actif sur report déficitaire de 1,7 million d'euros.

► **2.3 Périmètre de consolidation**

La liste des sociétés du Périmètre de consolidation du Groupe LNC est fournie en note 8. Les sociétés sont intégrées dans la consolidation selon la répartition suivante :

- sociétés intégrées globalement : 177 au 31 décembre 2009 contre 178 au 31 décembre 2008 ;
- sociétés consolidées en intégration proportionnelle : 41 au 31 décembre 2009 contre 38 au 31 décembre 2008 ;
- sociétés mises en équivalence : 14 au 31 décembre 2009 contre 6 au 31 décembre 2008.

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

L

A

3 Note d'information sur le compte de résultat

► 3.1 Résultat opérationnel

3.1.1 Charges de personnel

(en milliers d'euros)	31.12.2009	31.12.2008
Rémunération du personnel	- 29 002	- 26 259
Avantages au personnel	- 580	164
Charges sociales	- 10 181	- 9 211
Stocks options et actions gratuites	- 529	100
TOTAL CHARGES DE PERSONNEL	- 40 292	- 35 206

L'évolution des charges de personnel est imputable à ZAPF à hauteur de 3,6 millions d'euros, et ce principalement du fait du changement de méthode de consolidation. En France, l'attribution

d'actions gratuites (cf. Note 5.2) et d'un intéressement au titre de 2009 justifient également une hausse de 1,4 million d'euros.

3.1.2 Autres charges et produits opérationnels courants

(en milliers d'euros)	31.12.2009	31.12.2008
Locations et charges locatives	- 7 683	- 5 737
Rémunérations d'intermédiaires, honoraires et personnel extérieur	- 11 887	- 11 919
Services extérieurs	- 18 558	- 21 839
Plus ou moins values sur cessions d'immobilisation	- 609	- 226
Autres produits et autres charges	5 588	- 7 291
TOTAL AUTRES CHARGES ET PRODUITS OPÉRATIONNELS COURANTS	- 33 149	- 47 012

La réduction des autres produits et charges provient principalement du poids des diverses provisions (dépréciations d'actifs courants et non courants, risques et charges) enregistrées par ZAPF fin 2008 en lien avec son plan de réorganisation, qui avaient représenté près de 8 millions d'euros. En 2009, ces dotations n'ont pas été renouvelées par ZAPF, qui a même pu procéder à des reprises partielles, du fait de l'amélioration des conditions de marché.

De même, en 2009 Concept Bau-Premier a procédé pour 1,8 million d'euros à des reprises nettes de provisions pour risques et charges sur de vieilles opérations, et Premier Espana a reconnu un produit de 1 million d'euros au titre des dépôts de garantie abandonnés par ses clients dans le cadre de désistements.

Le détail des honoraires des Commissaires aux comptes est le suivant :

(en milliers d'euros)	Ernst & Young		AGM Audit Légal		Deloitte	
	Montant HT		Montant HT		Montant HT	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Audit						
• Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés						
• Émetteur	183	167	146	142		
• Filiales intégrées globalement	702	653	376	431		116
• Autres diligences et prestations directement liées à la mission du Commissaire aux comptes						
• Émetteur	13	41		45		
• Filiales intégrées globalement						
TOTAL	898	862	522	619		116

3.1.3 Autres charges et produits opérationnels non courants

(en milliers d'euros)	31.12.2009	31.12.2008
Dépréciation d'écarts d'acquisition		- 5 640
Produits sur écarts d'acquisition		
Charges opérationnelles non courantes	- 4 002	- 29 495
AUTRES CHARGES ET PRODUITS OPÉRATIONNELS NON COURANTS	- 4 002	- 35 135

En 2009, le détail des charges opérationnelles non courantes est le suivant :

- restructuration ZAPF Wohnen (principalement plan social) pour - 2,1 millions d'euros en base 50 % (cf. note 2.1) ;
- complément de dépréciation des terrains polonais pour - 1,4 million d'euros ;

- complément de dépréciation de certains terrains gelés espagnols pour - 0,5 million d'euros.

Pour rappel, en 2008 les charges opérationnelles non courantes incluaient - 23 millions d'euros au titre du gel de terrains en Espagne.

► 3.2 Coût de l'endettement et autres produits et charges financières

(en milliers d'euros)	31.12.2009	31.12.2008
Charges d'intérêts sur emprunts et sur lignes de crédit	- 14 790	- 23 972
Coût de l'endettement brut	- 14 790	- 23 972
Produits d'intérêts de la trésorerie et équivalents de trésorerie	1 380	3 471
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	1 380	3 471
Coût de l'endettement net	- 13 410	- 20 502
Autres charges financières	15	- 2 904
Autres produits financiers	1 208	581
Ajustement juste valeur sur instruments financiers	- 21	21
Autres produits et charges financiers	1 201	- 2 303
RÉSULTAT FINANCIER	- 12 208	- 22 804

Le coût de l'endettement financier brut intègre les intérêts, frais et commissions liés aux emprunts.

Le coût de l'endettement brut s'élevait à - 24 millions d'euros en 2008 contre - 14,8 millions d'euros en 2009, soit une réduction de 9,2 millions d'euros. Si on fait abstraction des frais financiers activés en stocks pour un montant de 1,1 millions d'euros en 2009 du fait de l'introduction au 1^{er} janvier 2009 de la norme IAS 23 révisé, le coût de l'endettement ne baisse que de 8,1 millions d'euros.

L'endettement brut moyen est de 291 millions d'euros en 2009 contre 333 millions d'euros en 2008. Sur cette base, les intérêts d'emprunt et agios, exprimés en base annuelle s'élèvent à 5,1 % en 2009 contre 7,2 % en 2008.

Entre ces deux périodes le taux Euribor 3m moyen est passé de 4,6 % à 1,2 % soit une baisse 3,4 %, qui ne se répercute pas intégralement sur les frais financiers ci-dessus du fait des évolutions à la hausse des marges bancaires et des frais financiers non indexés (commission d'engagement, GFA...).

Pour rappel, les dettes financières non courantes comprennent les apports réalisés par les partenaires du Groupe LNC dans le cadre des opérations de copromotion immobilière.

Les autres charges financières et autres produits financiers comprennent, entre autres, les pertes et gains de change.

► 3.3 Impôts

Il existe trois groupes d'intégration fiscale en France :

- LNC SA ;
- Comepar (SARL) ;
- EPP Chatenay SARL.

3.3.1 Analyse de la charge d'impôt

(en milliers d'euros)	31.12.2009	31.12.2008
Impôts exigibles	- 5 444	4 641
Impôts différés	- 853	- 3 875
Charge totale d'impôt comptabilisée en résultat	- 6 297	766
Impôts sur éléments comptabilisés en capitaux propres et autres *	- 4 121	- 27

(*) Dont 3,3 m€ suite au changement de méthode de consolidation de ZAPF et 0,8 m€ suite à l'acquisition du groupe Dominium.

3.3.2 Actifs et passifs d'impôts différés par nature

(en milliers d'euros)	31.12.2009	31.12.2008
Impôts différés actifs liés à des différences temporaires		
- Différences temporaires	18	17
- Provisions pour engagements liés au personnel	248	245
- Provisions non déductibles	81	321
- Harmonisation des principes et méthodes comptables et retraitements IFRS	856	1 804
- Impôts différés actifs liés à des reports déficitaires	2 914	5 898
Compensation IDA/IDP par entité	1 352	- 4 980
TOTAL IMPÔTS DIFFÉRÉS ACTIFS	5 469	3 305
Impôts différés passifs liés à des différences temporaires		
- Différences temporaires	0	0
- Harmonisation des principes et méthodes comptables et retraitements IFRS	8 885	8 490
- Provisions d'actifs intragroupe déductibles	1 156	870
- Provisions non déductibles	745	619
Compensation IDA/IDP par entité	1 352	- 4 980
TOTAL IMPÔTS DIFFÉRÉS PASSIFS	12 138	5 000
Position nette	- 6 669	- 1 695

3.3.3 Preuve d'impôt

(en milliers d'euros)	31.12.2009	31.12.2008
Charge d'impôt théorique au taux en vigueur en France	33,33 %	33,33 %
Résultat net de l'ensemble consolidé	9 948	- 44 418
Impôt sur les résultats	6 297	- 766
Résultat des sociétés mises en équivalence	6	269
Charges et produits sur écart d'acquisition	0	5 640
Résultat sur abandon d'activités	457	5 886
Résultat avant impôt et charges et produits sur ECA	16 708	- 33 389
Charge (produit) d'impôt théorique	5 566	- 11 129
Impact des différences de taux d'imposition des sociétés étrangères	228	2 647
Impact des différences de taux d'imposition sociétés françaises	285	156
Incidence des différences permanentes	- 3 266	- 6 490
Incidence des reports déficitaires créés sur l'exercice non activés	4 631	15 298
Incidence des reports déficitaires antérieurs activés	- 741	
Incidence des reports déficitaires non activés utilisés	- 153	
Incidence sur la charge d'impôt du résultat taxé à taux réduit		
Incidence des minoritaires des sociétés transparentes	- 368	- 1 249
Autres impacts	115	
Charge d'impôt effective	6 297	- 766
Taux d'imposition effectif	37,69 %	2,29 %

3.3.4 Déficits reportables en base

(en milliers d'euros)	Déficits reportables 31.12.2008 en base			Expiration
	Montant	Part activée	Part non activée	
France (y c. Chatenay)	9 911	9 911		illimitée
Espagne	32 000		32 000	15 ans
Portugal	347		347	6 ans
Concept Bau 2 – Berlin	476	476		illimitée
Concept Bau – Munich	30 836	3 300	27 536	illimitée
Indonésie	979		979	5 ans
1 ^{er} Qualitas (51 %)	730		730	5 ans
Pologne	1 204		1 204	5 ans
ZAPF (50 %)	15 631	5 013	10 618	illimitée
1 ^{er} Deutschland (Francfort)	579		579	illimitée
Sous-total étranger	82 782	8 789	73 993	
TOTAL	92 693	18 700	73 993	

(en milliers d'euros)	Déficits reportables 31.12.2009 en base			Expiration
	Montant	Part activée	Part non activée	
France	11 129	11 129		illimitée
Espagne	47 397	3 047	44 350	15 ans
Portugal	263	0	263	6 ans
Concept Bau 2 – Berlin	1 369	1 369	0	illimitée
Concept Bau – Munich	24 111	6 617	17 494	illimitée
Indonésie	979	0	979	5 ans
1 ^{er} Qualitas (51 %)	326	0	326	5 ans
Pologne	1 115		1 115	5 ans
ZAPF (100 %)	22 366	6 622	15 744	illimitée
1 ^{er} Deutschland (Francfort)	331	0	331	illimitée
Sous-total étranger	98 257	17 655	80 602	
TOTAL	109 386	28 784	80 602	

► 3.4 Résultats sur activités abandonnées

Conformément à la norme IFRS 5, le résultat net des activités abandonnées prend en compte le résultat des activités de la période ainsi que les plus ou moins values de cessions réalisées sur la période lors de la cession ou l'arrêt de l'activité.

Le résultat sur activités abandonnées concerne l'arrêt de l'activité de la filiale portugaise du Groupe LNC, décidé en juin 2008 et devant être finalisé en 2010.

À fin 2009, il reste quelques actifs à liquider et les hypothèses suivantes ont été retenues :

- pour les opérations engagées, Premier Portugal finalisera la commercialisation de ses opérations sur 2010 avec prise en compte d'une décote sur les unités restant à vendre ;

- pour les terrains achetés sans travaux, l'hypothèse retenue est la revente au prix du marché soit avec une décote par rapport au prix d'achat. Tous les autres coûts actuellement stockés sont pris en charges ;
- mise à zéro de la valeur des immobilisations restantes et de l'impôt différé actif dans les charges de la période.

Premier Portugal a enregistré dans le résultat consolidé en résultat sur activités abandonnées une perte de - 5,9 millions d'euros en 2008 et de - 0,5 million d'euros en 2009.

À fin 2009, certains actifs de Premier Portugal n'ont pu être réalisés. Dans la perspective d'une probable vente prochaine de ces derniers actifs, les activités de Premier Portugal continuent à être présentées selon IFRS 5 au-delà de la période initiale d'un an.

Le compte de résultat détaillé du Portugal reclassé sur la ligne « Résultat sur abandon d'activités et cessions d'actifs non courants destinés à être cédés » est le suivant :

Activité abandonnée Portugal Compte de résultat détaillé (en milliers d'euros)	31.12.2009	31.12.2008
Chiffre d'affaires	1 817	5 559
Coûts des ventes	- 1 845	- 6 934
Marge brute	- 28	- 1 375
Charges de personnel	- 353	- 766
Autres charges et produits opérationnels courants	247	- 2 722
Impôts, taxes	- 2	
Charges liées aux amortissements		- 93
Sous-total Résultat opérationnel courant	- 136	- 4 957
Autres charges et produits opérationnels non courants	0	0
Résultat opérationnel	- 136	- 4 957
Coût de l'endettement financier brut	- 224	- 554
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie		
Coût de l'endettement financier net	- 224	- 554
Autres charges financières	- 98	- 30
Autres produits financiers	0	0
Ajustement juste valeur/instruments financiers		- 117
Résultat financier	- 321	- 701
Résultat des activités avant impôts	- 457	- 5 658
Impôts sur les bénéfices	0	- 228
Résultat sur abandon d'activités et cessions d'actifs non courants destinés à être cédés	- 457	- 5 886

► 3.5 Résultat par action

	31.12.2009	31.12.2008
Résultat net, part du Groupe (en milliers d'euros)	10 869	- 45 540
Nombre moyen d'actions sur la période	14 532 169	14 802 169
<i>Impact des actions en autocontrôle</i>	- 533 250	- 533 250
<i>Impact des actions propres</i>	- 144 125	- 285 075
Nombre moyen d'actions en circulation pendant la période	13 854 794	13 983 844
Résultat net par action (en euros)	0,78	- 3,26
Résultat de l'activité abandonnée part du Groupe par action (en euros)	- 0,03	- 0,42
<i>Impact des plans de stock-options pouvant être exercés (en nombre)</i>	0	0
<i>Impact des plans d'actions gratuites pouvant être exercés (en nombre)</i>	522 686	0
Nombre moyen d'actions en circulation après effets de dilution	14 377 480	13 983 844
Résultat net part du Groupe par action dilué (en euros)	0,75	- 3,26
Résultat de l'activité abandonnée part du Groupe par action dilué (en euros)	- 0,03	- 0,42

4 Note d'information sur l'état de situation financière – actif

► 4.1 Écarts d'acquisition

(en milliers d'euros)	31.12.2009			31.12.2008		
	Valeur brute	Pertes de valeur	Valeur Nette	Valeur brute	Pertes de valeur	Valeur Nette
Opération Comepar/SNDB	1 813	- 1 813	0	1 813	- 1 813	0
Opérations CFH	9 745	- 4 269	5 476	9 745	- 4 269	5 476
Autres	67	- 67	0	67	- 67	0
TOTAL ÉCARTS D'ACQUISITION SUR TITRES CONSOLIDÉS	11 625	- 6 149	5 476	11 625	- 6 149	5 476

Les écarts d'acquisition ne sont pas amortis mais font l'objet de tests de perte de valeur en fin d'exercice, ou plus fréquemment s'il existe des indices de pertes de valeur identifiés.

Pour CFH, le test a été effectué sur l'UGT correspondant aux programmes de maisons individuelles. La valeur recouvrable de cette UGT a été estimée à partir d'une projection des *cash-flows* futurs sur une période de dix années prévisionnelles correspondant aux programmes en cours de démarrage ou non encore lancés sur la durée de vie estimée des programmes de trois ans environ. L'actualisation des flux a été effectuée à un taux d'environ 9,7 % qui correspond au coût moyen pondéré du capital de LNC. Les *cash-flows* futurs ont été estimés sur la base des balances financières des opérations de promotion immobilière comprises dans l'UGT.

Sur ces bases, les calculs effectués à fin d'année 2009 n'ont pas fait apparaître de nécessité de déprécier le *goodwill* de CFH. Pour mémoire, à fin 2008, celui-ci avait fait l'objet d'une dépréciation de - 4 269 milliers d'euros.

L'acquisition de Dominium n'a pas donné lieu à la constatation d'un écart d'acquisition dans le bilan consolidé de fin 2009, l'écart de première consolidation ayant été en totalité affecté en stocks. Concernant ZAPF, nous rappelons que suite à l'acquisition de Premier Investissement d'une participation complémentaire dans ZAPF (confère § 2.1), LNC a pris le contrôle de fait de ZAPF. En application de la norme IFRS 3, le Groupe a procédé à la réévaluation des actifs et passifs identifiables à la date d'acquisition et a conclu à l'absence de réévaluation significative compte tenu de l'activité économique de ZAPF.

► 4.2 Immobilisations corporelles

4.2.1 Au 31 décembre 2009

Valeur brutes

(en milliers d'euros)	Valeur brute 31.12.2008	Augmentations	Diminutions	Effet de variation de périmètre	Autres mouvements	Variation de change	Valeur brute 31.12.2009
Terrains	7 817	8	- 7	7 743	-	1	15 562
Constructions	11 053	3	- 62	10 811	-	4	21 809
Autres immobilisations corporelles	28 486	1 723	- 2 464	24 609	- 14	26	52 366
TOTAL VALEURS BRUTES	47 356	1 734	- 2 533	43 163	- 14	30	89 738

Amortissements

(en milliers d'euros)	Amortissements 31.12.2008	Augmen- tations	Diminutions	Effet de variation de périmètre	Autres mouvements	Variation de change	Amortissements 31.12.2009
Terrains	- 8	- 8	-	-	8	-	- 8
Constructions	- 3 540	- 1 130	35	- 3 565	- 8	- 2	- 8 207
Autres immobilisations corporelles	- 24 080	- 2 376	2 134	- 21 536	14	- 15	- 45 860
TOTAL AMORTISSEMENTS	- 27 628	- 3 514	2 168	- 25 101	14	- 17	- 54 076

Valeur nettes

(en milliers d'euros)	Valeur nette 31.12.2008	Augmen- tations	Diminutions	Effet de variation de périmètre	Autres mouvements	Variation de change	Valeur nette 31.12.2009
Terrains	7 809	- 1	- 7	7 743	8	1	15 553
Constructions	7 514	- 1 126	- 27	7 246	- 8	2	13 600
Autres immobilisations corporelles	4 406	- 653	- 331	3 073	0	11	6 506
TOTAL VALEURS NETTES	19 729	- 1 780	- 365	18 062	0	14	35 660

La principale source de variation des immobilisations provient du mouvement de périmètre lié au changement de méthode de consolidation de la société ZAPF (consolidée en intégration proportionnelle jusqu'au 30 avril 2009 et en intégration globale à compter du 1^{er} mai 2009, confère § 2.1).

Concernant ZAPF, pour rappel, des tests de dépréciation d'actifs ont été réalisés sur la valeur nette comptable du site de production de Weidenberg et il a été constaté une dépréciation

de 2 millions d'euros en 2008 (1 million d'euros en quote-part 50 %). Cette dépréciation a porté sur les immeubles de l'usine de Weidenberg affectés à l'activité de promotion immobilière de ZAPF (« Wohnen »), celle-ci ayant vocation à être interrompue au cours des deux prochains exercices. Cette dépréciation a en outre été confirmée par une expertise indépendante des terrains et immeubles réalisée en 2009.

4.2.2. Au 31 décembre 2008

Valeur brutes

(en milliers d'euros)	Valeur brute 31.12.2007	Acquisitions	Diminutions	Variation de périmètre	Autres mouvements	Variation de change	Valeur brute 31.12.2008
Terrains	7 116	246	- 441	-	909	- 11	7 817
Constructions	11 027	440	- 1 868	-	1 512	- 57	11 053
Autres immobilisations corporelles	6 750	1 518	- 1 003	-	21 276	- 55	28 486
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES (VALEURS BRUTES)	24 892	2 204	- 3 312	-	23 697	- 124	47 358

Amortissements

(en milliers d'euros)	Amortissements 31.12.2007	Augmen- tations	Diminutions	Effet de variation de périmètre	Autres mouvements	Variation de change	Amortissements 31.12.2008
Terrains	- 53	- 4	-	-	49	-	- 8
Constructions	- 224	- 2 041	1 341	-	- 2 643	24	- 3 540
Autres immobilisations corporelles	- 2 298	- 1 553	853	-	- 21 106	25	- 24 080
TOTAL AMORTISSEMENTS	- 2 576	- 3 598	2 193	-	- 23 699	50	- 27 628

Valeur nettes

(en milliers d'euros)	Valeur nette 31.12.2007	Augmen- tations	Diminutions	Effet de variation de périmètre	Autres mouvements	Variation de change	Valeur nette 31.12.2008
Terrains	7 061	242	- 441	-	958	- 11	7 809
Constructions	10 805	- 1 601	- 527	-	- 1 130	- 32	7 514
Autres immobilisations corporelles	4 452	- 36	- 150	-	170	- 30	4 406
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES (VALEURS NETTES)	22 317	- 1 395	- 1 118	-	- 2	- 74	19 729

► 4.3 Participations dans les coentreprises

Les participations dans les co-entreprises concernent essentiellement la France (programmes en co-promotions) et ZAPF pour la période du 1^{er} janvier 2009 au 30 avril 2009.

(en milliers d'euros)	31.12.2009							
	Bilan				Compte de résultat			
	% de détention	Méthode d'intégration	Actifs non courants	Actifs courants	Passifs non courants	Passifs courants	Capitaux Propres	Produits Charges
Noisiel Côté Parc	50,00 %	IP	8	847	- 92	718	229	3 055 - 2 826
Les Mureaux Centre Ville	50,00 %	IP	0	37	1	38	- 2	0 - 2
Chevry Pépinière	30,00 %	ME	- 10	- 0	0	0	- 10	0 0
Rosny Gabriel Péri	62,50 %	IP	1	211	0	216	- 5	0 - 5
Sartrouville 2	50,00 %	IP	0	396	0	212	184	1 134 - 950
Dreux	50,00 %	IP	0	286	3	275	8	1 7
Antony Leclerc	50,00 %	IP	0	578	205	371	2	17 - 15
Cergy Cinémas	50,00 %	IP	0	0	0	0	0	0 18
Sentes Vernouillet	50,00 %	IP	0	634	178	395	61	122 - 60
Massy Vogam	50,00 %	IP	0	1 616	8	498	1 111	4 935 - 3 825
Antony Pyrénées	50,00 %	IP	0	1 750	0	1 745	5	3 2
Nogent sur Marne Libération	50,00 %	IP	0	213	0	179	34	- 1 34
Lyon la cour de l'Orangerie – Solim	20,00 %	ME	- 80	- 131	0	0	- 211	0 0
Caillols la Dominique	50,00 %	IP	0	414	287	110	17	40 - 24
Les Cottages du Val D'europe Bailly103 – CFH	51,00 %	IP	0	832	0	764	69	264 - 375
Bois des Vallées –CFH	49,00 %	IP	0	6	0	9	- 3	5 - 9
Dome Pasteur – CFH	49,00 %	IP	0	77	0	77	0	0 - 0
Dome Rives de Rueil – CFH	49,00 %	IP	0	44	0	59	- 15	0 - 15
Dome Rue de Seine – CFH	49,00 %	IP	0	48	65	113	- 129	84 - 69
Dome Clos des Vaugirards – CFH	49,00 %	IP	0	39	0	41	- 2	0 - 2
Fontaine de l'Arche – CFH	24,01 %	ME	0	- 1	0	0	- 1	0 0
Jardins de la Géode – CFH	42,00 %	IP	0	2 442	900	837	705	5 957 - 4 722
Terrasse Marne Lagny – CFH	42,00 %	IP	0	178	135	209	- 166	417 - 381
Total France			- 81	10 516	1 688	6 867	1 880	16 034 - 13 217
ZAPF	50 %	IP	0	0	0	0	0	17 615 - 22 885
Total Allemagne			0	0	0	0	0	17 615 - 22 885
Premier Qualitas Indonesia	51 %	IP	67	4 584	3 711	1 664	- 724	4 941 - 4 747
Total autres			67	4 584	3 711	1 664	- 724	4 941 - 4 747
TOTAL			- 15	15 100	5 399	8 530	1 156	38 591 - 40 849

► 4.4 Autres actifs financiers évalués au coût amorti

4.4.1 Valeur nette au 31 décembre 2009

(en milliers d'euros)	31.12.2009	Part courante	Part non courante
Créances rattachées à des participations	39	39	0
Prêts	572		572
Comptes courants copromotions et SCI	9 990	9 990	0
Investissements court terme	236	236	0
Dépôts et cautionnements versés	787		787
Autres immobilisations financières	756		756
Autres créances financières non courantes	2	1	1
TOTAL AUTRES ACTIFS FINANCIERS – NETS	12 380	10 266	2 115

(en milliers d'euros)	31.12.2008	Part courante	Part non courante
Créances rattachées à des participations	1	1	
Prêts	503		503
Comptes courants copromotions et SCI	11 333	11 333	
Investissements court terme	91	91	
Dépôts et cautionnements versés	1 063		1 063
Autres immobilisations financières	21		21
Autres créances financières non courantes	21	21	
TOTAL AUTRES ACTIFS FINANCIERS – NETS	13 033	11 445	1 587

4.4.2 Détail des autres actifs financiers non courants

(en milliers d'euros)	31.12.2009			31.12.2008
	Valeur Brute	Pertes de valeur en résultat	Valeur nette	Valeur nette
Créances rattachées à des participations				
Prêts	572		572	503
Dépôts et cautionnements versés	787		787	1 063
Autres immobilisations financières	33		33	21
Titres mis en équivalence	722		722	0
Autres actifs financiers non courants	1	0	1	-
TOTAL AUTRES ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS	2 115	-	2 115	1 587

4.4.3 Détail des autres actifs financiers courants

(en milliers d'euros)	31.12.2009			31.12.2008
	Valeur Brute	Pertes de valeur en résultat	Valeur nette	Valeur nette
Comptes courants (SCI ou copromotions)	10 184	- 156	10 029	11 334
Autres actifs financiers courants	238	-	238	112
TOTAL AUTRES ACTIFS FINANCIERS COURANTS	10 422	- 156	10 266	11 445

Les autres actifs financiers courants comprennent les investissements court terme et les instruments dérivés actifs.

► 4.5 Stocks et en cours

4.5.1 Analyse des stocks et en cours

Les stocks et en-cours de production correspondent essentiellement aux programmes immobiliers en cours de réalisation.

(en milliers d'euros)	31.12.2009			31.12.2008		
	France *	Étranger	Total	France	Étranger	Total
Réserves foncières		42 020	42 020	3 859	70 552	74 411
Promotions en cours de construction **	138 076	195 598	333 675	220 134	249 064	469 198
Valeur brute	138 076	237 619	375 695	223 992	319 616	543 609
Pertes de valeur	- 3 177	- 33 509	- 36 686	- 6 978	- 38 023	- 45 001
VALEUR NETTE	134 899	204 110	339 009	217 014	281 593	498 608

(*) Dont l'écart de réévaluation affecté aux stocks à fin 2009 pour 1 085 K€ pour Saint James, 4 219 K€ pour Chatenay et 1 344 K€ pour Dominium.

(**) Dont terrains avec permis de construire et indemnités d'immobilisations versées.

4.5.2 Détails des stocks étranger au 31 décembre 2009

(en milliers d'euros)	31.12.2009			
	Espagne	Allemagne	Autres	Total Étranger
Réserves foncières	16 480	13 251	12 289	42 020
Promotions en cours de construction	105 424	72 981	17 194	195 598
Valeur brute	121 904	86 232	29 483	237 619
Pertes de valeur	- 15 038	- 7 996	- 10 475	- 33 509
VALEUR NETTE	106 866	78 236	19 008	204 110

4.5.3 Pertes de valeur

Le détail des mouvements affectant le montant des pertes de valeur sur les stocks est le suivant :

(en milliers d'euros)	31.12.2009	31.12.2008
Solde à l'ouverture	- 45 001	- 2 946
Dotations de l'exercice	- 7 363	- 44 186
Reprises de l'exercice	18 548	1 120
Variation de périmètre	- 2 791	0
Variation de change	- 80	1 012
SOLDE À LA CLÔTURE	- 36 686	- 45 001

En 2009, les reprises sur les dépréciations de stocks ont été comptabilisées principalement pour 14 millions d'euros en Espagne du fait des ventes en bloc de terrains et immeubles à deux établissements bancaires.

Les dotations sur les dépréciations de stocks ont été comptabilisées principalement :

- pour - 1,4 million d'euros pour la Pologne suite au gel des programmes immobiliers ;

- pour - 1,9 million d'euros pour l'Espagne sur des terrains non encore cédés * ;
- pour - 3,4 millions d'euros pour l'Allemagne ;
- pour - 0,6 million d'euros pour la France.

(*) Les évaluations des terrains ont été réalisées par des tiers professionnels de l'immobilier.

► 4.6 Clients et comptes rattachés

(en milliers d'euros)	31.12.2009			31.12.2008		
	Valeur brute	Pertes de valeur	Valeur nette 31.12.2009	Valeur brute	Pertes de valeur	Valeur nette 31.12.2008
Créances clients et comptes rattachés France	110 702	- 60	110 642	28 258	- 1 605	26 654
Créances clients et comptes rattachés Étranger	15 618	- 1 220	14 398	17 613	0	17 613
TOTAL CRÉANCES CLIENTS	126 320	- 1 280	125 040	45 872	- 1 605	44 267

La hausse des créances est imputable à hauteur de 78 millions d'euros à l'immobilier d'entreprise du fait des modalités de paiement du Copernic 2, fixées à 80 % à la livraison laquelle est prévue à fin janvier 2010.

4.6.1 Détail par antériorité

Le détail par antériorité du compte « Créances clients et comptes rattachés » à fin décembre 2009 est le suivant :

(en milliers d'euros)	0 à 30 jours	31 à 90 jours	> 90 jours	Total 31.12.2009
Créances clients et comptes rattachés	9 692	658	4 049	14 398

La balance âgée ci-dessus ne concerne que les filiales étrangères, qui représentent 11,5 % de l'ensemble des créances. La Société est en train de modifier son système d'information pour rendre disponible cette information sur le périmètre France.

4.6.2 Pertes de valeur

Le détail des mouvements affectant les pertes de valeur sur le compte « Créances clients et comptes rattachés » est le suivant :

(en milliers d'euros)	31.12.2009	31.12.2008
Solde à l'ouverture	- 1 605	- 1 057
Dotations de l'exercice	- 307	- 712
Reprises de l'exercice	966	162
Variation de périmètre	- 334	0
Variation de change	- 0	2
SOLDE À LA CLÔTURE	- 1 280	- 1 605

► 4.7 Contrats de construction et VEFA

4.7.1 Actif

(en milliers d'euros)	31.12.2009	31.12.2008
Créances TTC cumulées selon la méthode de l'avancement	1 667 510	1 218 447
Appels de fonds encaissés	- 1 557 006	- 1 188 815
TOTAL	110 504	29 632
Montant dû par les clients France (a)	110 504	29 632
Montant dû par les clients de LNCSA (b)	198	2 757
Montant dû par les clients Étranger (c)	15 618	13 482
Montant dû par les clients (a) + (b) + (c)	126 320	45 872

L'augmentation des montants dus par les clients France provient principalement de l'immobilier d'entreprise (Copernic 2).

4.7.2 Passif

(en milliers d'euros)	31.12.2009	31.12.2008
Montant dû aux clients	66 868	52 566

► 4.8 Autres actifs courants

(en milliers d'euros)	31.12.2009			31.12.2008		
	Valeur brute	Pertes de valeur	Valeur nette	Valeur brute	Pertes de valeur	Valeur nette
Fournisseurs : avances et acomptes versés	7 398		7 398	8 802		8 802
Charges constatées d'avance	988		988	870		870
Autres créances (y compris fiscales hors IS et sociales)	24 456	- 397	24 059	35 320	- 588	34 731
TOTAL AUTRES ACTIFS COURANTS	32 843	- 397	32 445	44 992	- 588	44 403

Les autres créances comprennent notamment les créances de TVA qui sont en baisse par rapport à décembre 2008 du fait d'une politique active de demande de remboursement de crédits de TVA menée dans toutes les filiales de LNC en 2009.

Les autres actifs financiers courants comprennent les investissements court terme, et les instruments dérivés actifs.

► 4.9 Trésorerie et équivalents de trésorerie

(en milliers d'euros)	31.12.2009	31.12.2008
Investissements court terme	104 432	59 940
Équivalents de trésorerie (a)	104 432	59 940
Disponibilités (b)	52 107	24 690
Trésorerie et équivalents de trésorerie (a) + (b)	156 540	84 630

Les investissements courts terme concernent principalement des SICAV monétaires Euro.

La trésorerie et les équivalents de trésorerie comprennent des soldes bancaires détenus par les filiales qui ne sont pas librement rapatriables chez la société mère pendant la période de construction du fait des concours bancaires consentis et des garanties généralement octroyées dans ce cadre. Ces soldes s'élèvent à 54 millions d'euros au 31 décembre 2009

(dont 36 millions d'euros en investissements court terme et 18 millions d'euros en disponibilités) et 34,3 millions d'euros au 31 décembre 2008.

Il existe des conventions de trésorerie dans le Groupe LNC entre la société mère et ses filles détenues à plus de 50 %.

Il est rappelé que la trésorerie de clôture indiquée dans le tableau de flux de trésorerie est un montant de trésorerie nette des soldes bancaires créditeurs.

5 Note d'information sur l'état de situation financière – passif

► 5.1 Éléments relatifs aux capitaux propres

5.1.1 Capital

(en euros)	31.12.2009		31.12.2008	
	Nombre	Capital social	Nombre	Capital social
Actions émises :				
Entièrement libérées	14 532 169	14 532 169	14 802 169	14 802 169

Le capital de la société LNC SA est composé de 14 532 169 actions d'une valeur nominale de 1 euro.

5.1.2 Nombre d'actions en circulation

(en euros)	Nombre d'actions	Montant en euros
Au 31.12.2008		
Actions composant le capital	14 802 169	14 802 169
Actions propres et d'autocontrôle	- 821 500	- 821 500
Actions en circulation au 31.12.2008	13 980 669	13 980 669
Variation de l'exercice		
Acquisitions nettes de titres d'autocontrôle et d'actions propres	18 250	18 250
Annulation actions propres	270 000	270 000
Réduction du capital	- 270 000	- 270 000
Au 31.12.2009		
Actions composant le capital	14 532 169	14 532 169
Actions propres et d'autocontrôle	- 533 250	- 533 250
Actions en circulation au 31.12.2009	13 998 919	13 998 919

Conformément à la délégation accordée par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 20 mai 2009, le Directoire, dans sa séance du 23 octobre 2009, a décidé d'annuler l'ensemble des 270 000 actions propres autodétenues, destinées à servir des plans d'options d'achat d'actions venus à échéance et dont les bénéficiaires n'ont pas procédé à la levée.

Ces actions représentaient 1,83 % du capital et la réduction ramène le capital social de 14 802 169 euros à 14 532 169 euros. La différence entre la valeur des actions annulées et leur valeur nominale a été imputée sur un poste de réserves.

5.1.3 Dividendes

(en milliers d'euros)	31.12.2009	31.12.2008
Dividendes versés aux actionnaires de LNC SA	0	8 392
TOTAL	0	8 392

Le montant des dividendes ci-dessus ne prend pas en compte les dividendes versés aux minoritaires.

► 5.2 Stocks options

Les Assemblées Générales des actionnaires du 27 juin 2003 et du 29 juin 2004 ont autorisé le Conseil d'administration pour la première et le Directoire pour la deuxième (Passage d'un Conseil d'administration à un Directoire à l'occasion de l'Assemblée Générale du 27 juin 2003), à consentir à une partie

du personnel salarié éligible, des options de souscription et/ou d'achats d'actions et de certificats d'investissement de la Société dans les conditions visées aux articles L. 225-177 à L. 225-186 du Code du commerce et les articles 174-8 à 174-21 du décret du 23 mars 1967.

5.2.1 Description des plans en cours au 31 décembre 2008

	Plan O.A.A. n° 6	Plan O.A.A. n° 7
Date d'octroi	29.06.2007	10.09.2007
Nombre d'options octroyées	90 000	133 650
Nombre de bénéficiaires	2	8
Durée d'acquisition	Acquisition périodique : ¼ par an	En totalité à l'échéance de la 4 ^e année suivant l'attribution
Prix d'exercice	22,11	19,99
Durée de vie des plans	4 ans	4 ans et 3 mois
Conditions d'acquisition autres que la présence pendant 4 ans	Conditions de performance	Conditions de performance
Nombre d'options levées	0	0
Options caduques *	- 30 000	- 38 100
Options restantes	60 000	95 550

(*) Certains bénéficiaires ont quitté la Société sans lever les options dont ils étaient attributaires.

Pour ces deux plans, l'acquisition des options est soumise à la réalisation des conditions de performance.

L'impact annuel 2009 sur les stocks options est un profit de 121 milliers d'euros (montant positif suite au solde de certains plans de stock-options) et a été calculée conformément à la norme IFRS 2.

5.2.2 Méthodologie de valorisation : juste valeur des stocks options

	Plan O.A.A. n° 6	Plan O.A.A. n° 7
Modèle utilisé	Binomial	Binomial
Juste valeur unitaire des options	3,37	3,46
Prix d'exercice	22,11	19,99
Taux d'intérêt sans risque	3,75 %	4,17 %
Taux de dividende attendu	2,50 %	2,70 %
Volatilité attendue	20,86 %	22,72 %
Taux de sortie annuel	3,00 %	3,00 %

5.2.3 Actions gratuites

L'Assemblée Générale des actionnaires du 20 mai 2008 a autorisé le Directoire à attribuer à une partie du personnel salarié éligible des actions gratuites de la Société. Le Directoire du 6 avril 2009 a adopté les trois plans suivants :

	Plan 1.a.	Plan 1.b.	Plan 2.a.	Plan 2.b.	Plan 3
Date d'octroi	06.04.2009	06.04.2009	06.04.2009	06.04.2009	06.04.2009
Nombre d'actions attribuées	283 980	49 440	99 630	99 135	228 000
Nombre de bénéficiaires	6	8	6	20	ensemble des salariés non-attributaires au titre des plans 1 et 2
Période d'acquisition	2 ans	2 ans	2 ans	2 ans	2 ans
Conditions d'acquisition autres que la présence dans l'entreprise à l'issue de la période d'acquisition	Conditions de performance	Aucune	Conditions de performance	Conditions de performance	Aucune

La juste valeur des actions gratuites calculée conformément aux recommandations du CNC sur l'évaluation du coût d'incessibilité induit par la période de conservation, ressort à 1,1 million d'euros. Sur l'exercice, les droits acquis en fonction des options exerçables

sont constatés au compte de résultat (charges de personnel) en contrepartie des capitaux propres pour un montant de 409 milliers d'euros.

► 5.3 Provisions

(en milliers d'euros)	31 décembre 2008	Prise en compte des effets de variation de périmètre	Dotations	Provisions consommées	Provisions excédentaires ou devenues sans objet	Autres mouvements	31 décembre 2009
Provisions pour risques	16 068	7 606	11 282	- 13 879	- 11	- 1 103	19 964
<i>dont provision pour garantie</i>	<i>5 942</i>	<i>2 547</i>	<i>3 754</i>	<i>- 3 339</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>8 904</i>
France	1 337	0	22	- 373	0	0	987
Allemagne	4 605	2 547	3 732	- 2 966	0	0	7 917
<i>dont provision pour litiges clients</i>	<i>1 006</i>	<i>30</i>	<i>375</i>	<i>- 50</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>1 362</i>
France	0	0	0	0	0	0	0
Allemagne	31	30	41	- 50	0	0	52
Espagne	976	0	334	0	0	0	1 310
Autres	0	0	0	0	0	0	0
<i>dont provision pour litiges fournisseurs</i>	<i>278</i>	<i>0</i>	<i>186</i>	<i>- 97</i>	<i>0</i>	<i>- 49</i>	<i>318</i>
France	49	0	0	0	0	- 49	0
Allemagne	229	0	186	- 97	0	0	318
Espagne	0	0	0	0	0	0	0
<i>dont provision autres risques</i>	<i>8 842</i>	<i>5 029</i>	<i>6 967</i>	<i>- 10 393</i>	<i>- 11</i>	<i>- 1 054</i>	<i>9 380</i>
France	3 937	100	776	- 2 948	- 11	53	1 908
Allemagne	2 547	4 929	6 165	- 6 781	0	0	6 859
Espagne	531	0	0	- 27	0	0	504
Autres	1 827	0	26	- 636	0	- 1 107	109
Provisions pour charges	1 063	0	560	- 910	0	0	713
<i>dont autres charges</i>	<i>1 063</i>	<i>0</i>	<i>560</i>	<i>- 910</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>713</i>
France	234	0	556	- 80	0	0	710
Allemagne	819	0	0	- 820	0	0	- 1
Espagne	0	0	0	0	0	0	0
Autres	10	0	4	- 10	0	0	4
Indemnités de retraite	2 205	77	44	- 42	0	8	2 292
France	664	0	42	0	0	0	706
Allemagne	1 479	77	0	- 42	0	0	1 514
Espagne	0	0	0	0	0	0	0
Autres	65	0	2	0	0	8	74
TOTAL	19 337	7 683	11 886	- 14 831	- 11	- 1 095	22 968
<i>dont : résultat opérationnel</i>	<i>19 337</i>	<i>7 683</i>	<i>11 886</i>	<i>- 14 831</i>	<i>- 11</i>	<i>- 1 095</i>	<i>22 968</i>
<i>dont : relevant des passifs courants</i>	<i>17 132</i>	<i>7 606</i>	<i>11 842</i>	<i>- 14 789</i>	<i>- 11</i>	<i>- 1 103</i>	<i>20 676</i>
<i>relevant des passifs non courants *</i>	<i>2 205</i>	<i>77</i>	<i>44</i>	<i>- 42</i>	<i>0</i>	<i>8</i>	<i>2 292</i>

(*) Les passifs non courants sont essentiellement composés des provisions pour indemnités de retraite.

L'essentiel de la hausse des provisions provient de l'effet du changement de méthode de consolidation de ZAPF.

La colonne « autres mouvements » correspond principalement à des reclassifications effectuées entre les comptes de provisions et les comptes de fournisseurs, comptes courants, et titres mis en équivalence.

► 5.4 Engagements avec le personnel

Les pays concernés sont la France, l'Allemagne et d'une manière moins significative l'Indonésie. Il n'y a pas d'engagements sur les retraites en Espagne.

Le Groupe LNC comptabilise des engagements long terme au titre des médailles du travail et jubilés.

Le Groupe LNC n'a pas de couverture financière (actifs financiers) sur les engagements retraite.

Les principales hypothèses actuarielles (Indemnités de fin de carrière pour la France et les retraites pour l'Allemagne) retenues à la date de clôture de l'exercice 2009 sont les suivantes :

31.12.2009	France	Allemagne
Taux d'actualisation	4,5 %	6,0 %
Table de mortalité	TF-TH 00 02	Richttafeln 2005 G
Départs à la retraite	Sur l'initiative des salariés	67 ans
Age de départ à la retraite	65 ans	RVAGAnpg 2007
Taux de projection des salaires	2,5 %	2,60 %
Taux de charges sociales	45 %	20 %
Turn over	10 % jusqu'à 50 ans puis 0 %	2,2 %

Les principales hypothèses actuarielles (Indemnités de fin de carrière pour la France et les retraites pour l'Allemagne) retenues à la date de clôture de l'exercice 2008 sont les suivantes :

31.12.2008	France	Allemagne
Taux d'actualisation	4,8 %	5,9 %
Table de mortalité	TF-TH 00 02	Richttafeln 2005 G
Départs à la retraite	Sur l'initiative des salariés	63 ans
Age de départ à la retraite	65 ans	RVAGAnpg 2007
Taux de projection des salaires	2,5 %	2,50 %
Taux de charges sociales	45 %	20 %
Turn over	10 % jusqu'à 50 ans puis 0 %	2,2 %

Variation du coût des services rendus et de la juste valeur des couvertures (en milliers d'euros) hors ZAPF	2009			2008		
	Engagement couvert	Engagement non couvert	Total	Engagement couvert	Engagement non couvert	Total
Dette actuarielle à l'ouverture (1)		2 126	2 126		2 435	2 435
Coûts des services rendus au cours de l'exercice		80	80		104	104
Coût financier de l'exercice		109	109		120	120
Coût des prestations passées		1	1		1	1
Coûts de la période (2)		190	190		225	225
Variation de périmètre (3)		0	0		0	0
Prestations versées (4)		- 143	- 143		- 419	- 419
Pertes (gains) actuariels générés au cours de l'exercice au titre de l'obligation (5)		- 27	- 27		- 72	- 72
Autres (6)			0		- 43	- 43
Dette actuarielle à la clôture (A) (A)=(1)+(2)+(3)+(4)+(5)+(6)		2 146	2 146		2 126	2 126
Valeur des actifs de couverture			N/A			N/A

Montants comptabilisés au bilan et au compte de résultat (en milliers d'euros)	2009			2008		
	Engagement couvert	Engagement non couvert	Total	Engagement couvert	Engagement non couvert	Total
Coûts des services rendus à la clôture		2 146	2 146		2 126	2 126
Juste valeur des actifs de couverture			0		0	0
		2 146	2 146		2 126	2 126
Coûts des services passés non comptabilisés			0		0	0
Passif comptabilisé au bilan		2 146	2 146		2 126	2 126
Coûts des services rendus au cours de l'exercice		80	80		104	104
Coût financier de l'exercice		109	109		120	120
Rendement des actifs			0		0	0
Pertes (gains) actuariels comptabilisés sur l'exercice		- 27	- 27		- 72	- 72
Coût des prestations passées comptabilisées		1	1		1	1
Effet de réduction ou liquidation de régime			0		- 38	- 38
CHARGE COMPTABILISÉE AU COMPTE DE RÉSULTAT		163	163		115	115

Variations du passif net comptabilisé au bilan (en milliers d'euros)	2009			2008		
	Engagement couvert	Engagement non couvert	Total	Engagement couvert	Engagement non couvert	Total
Passif net d'ouverture		2 126	2 126		2 435	2 435
Charge comptabilisée au compte de résultat		163	163		115	115
Cotisations versées		- 143	- 143		- 419	- 419
Variation de périmètre			0		0	0
Impact écart de change			0		- 5	- 5
PASSIF NET À LA CLÔTURE		2 146	2 146		2 126	2 126

► 5.5 Dettes financières

5.5.1 Dettes financières non courantes, courantes et endettement

(en milliers d'euros)	31.12.2009			31.12.2008		
	Non courant	Courant	Total endettement brut	Total non courant	Total courant	Total endettement brut
Emprunts auprès des établissements de crédit	82 617	149 603	232 220	100 689	206 872	307 560
Banques créditrices (découverts bancaires)			0			0
Locations-financements	0	0	0	0	0	0
Découverts		11	11		239	239
Autres emprunts et dettes assimilées *	14 075	2 875	16 951	10 738	2 052	12 790
TOTAL ENDETTEMENT BRUT	96 692	152 490	249 182	111 427	209 163	320 589

(*) Ces sommes incluent les apports promoteurs pour un montant de 13,2 m€ contre 10,5 m€ au 31 décembre 2008 (dont 8,4 m€ en France en 2009 et 6,7 m€ en 2008).

L'endettement brut baisse de 22,3 % entre le 31 décembre 2008 et 31 décembre 2009.

5.5.2 Détail par échéance des dettes financières non courantes

(en milliers d'euros)	31.12.2009		
	Non courant	> 1 an et < 5 ans	> 5 ans
Emprunts auprès des établissements de crédit	82 617	72 815	9 802
Locations-financements	0		
Découverts	0		
Autres emprunts et dettes assimilées	14 075	14 075	0
TOTAL ENDETTEMENT BRUT	96 692	86 890	9 802

5.5.3 Détail par pays des dettes financières

Au 31 décembre 2009

(en milliers d'euros)	31.12.2009			
	Non courant	Courant	Total	%
France	28 737	62 955	91 692	36,8 %
Espagne	36 727	60 579	97 306	39,1 %
Portugal	7 185	312	7 497	3,0 %
Allemagne hors ZAPF	16 459	1 742	18 201	7,3 %
ZAPF	1 722	21 049	22 770	9,1 %
Pologne	4 295	5 854	10 149	4,1 %
1 ^{er} Qualitas	1 567		1 567	0,6 %
TOTAL ENDETTEMENT BRUT	96 692	152 490	249 182	100

Au 31 décembre 2008

(en milliers d'euros)	31.12.2008			
	Non courant	Courant	Total	%
France	44 102	66 759	110 861	34,6 %
Espagne	27 691	99 431	127 122	39,7 %
Portugal	7 466	1 058	8 524	2,7 %
Allemagne hors ZAPF	27 281	10 906	38 187	11,9 %
ZAPF	1 121	22 906	24 027	7,5 %
Pologne	2 630	8 102	10 732	3,3 %
1 ^{er} Qualitas	1 135	0	1 135	0,4 %
TOTAL ENDETTEMENT BRUT	111 427	209 163	320 589	100

France :

Les dettes financières non courantes enregistrent une baisse 19,1 millions d'euros. Les crédits remboursés sur des opérations d'envergure n'ont pas été remplacés par de nouveaux encours faute de nouvelles opérations.

Espagne :

La réduction de 30 millions d'euros du solde d'endettement a essentiellement été permise par les ventes en bloc réalisées auprès de 2 établissements bancaires.

Allemagne :

Chez Concept Bau-Premier, le désendettement de 20 millions d'euros est corrélé au niveau élevé de chiffre d'affaires et

d'encaissements, sachant que peu de nouveaux crédits d'opérations ont été mis en place en 2009.

ZAPF :

L'accord confirmant la mise en place des financements pour une période de deux ans a été formellement ratifié par ZAPF et le pool bancaire le 4 juin 2009. En base comparable 100 %, l'endettement de ZAPF a été réduit de moitié en 2009, grâce au déstockage observé en lien avec l'arrêt programmé de l'activité Wohnen.

Pologne :

L'endettement est relatif aux crédits bancaires contractés pour l'achat des terrains des opérations de Konstantinow et de Julianow.

5.5.4 Utilisation des lignes de crédit et autres emprunts et dettes (hors apports promoteurs)

(en milliers d'euros)	31.12.2009	31.12.2008	Échéance crédits
Crédits corporate	0	1 800	
Crédits sur opérations de promotion	463 798	698 102	*
TOTAL LIGNES DE CRÉDIT AUTORISÉES	463 798	699 902	
MONTANT UTILISÉ – EMPRUNTS SUR ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT ET AUTRE	235 951	310 119	

(*) Les prêts bancaires sont contractés sous la forme d'« autorisations de découvert ».
Il s'agit de crédits affectés à chaque opération dont les caractéristiques sont les suivantes :
- devises : Euro et Zloty (le pôle Indonésie n'a pas recours au crédit au 31.12.2009) ;
- durée : durée prévisionnelle du programme – généralement 2 ans ;
- la totalité de la dette est contractée à taux variable ;
- garanties généralement mises en place :
• garantie de non-cession de parts de SCI,
• promesse d'affectation hypothécaire ou affectation hypothécaire,
• nantissement des créances ;
- garantie financière d'achèvement émise par les banques en faveur des acquéreurs.

► 5.6 Autres passifs courants

(en milliers d'euros)	Note	31.12.2009	31.12.2008
Dettes sur acquisitions d'immobilisations		0	0
Montant dû aux clients	4.7	66 868	52 566
Dettes sociales		9 587	6 184
Dettes fiscales * **		26 755	8 129
Autres dettes d'exploitation		10 646	10 826
TOTAL AUTRES PASSIFS COURANTS		113 856	77 705

(*) Y compris dettes fiscales (TVA) sur PCA.

(**) La progression des dettes fiscales (TVA) est due principalement au programme immobilier d'entreprise Copernic II corrélativement avec la hausse de ses créances client.

La variation des acomptes clients est principalement due à ZAPF suite au changement de méthode de consolidation (confère § 2.1)

► 5.7 Autres passifs financiers courants

Ils concernent des comptes courants créditeurs (SCI) pour un montant de 5 753 milliers d'euros au 31 décembre 2009 contre 6 874 milliers d'euros au 31 décembre 2008.

6 Informations sectorielles

► 6.1 Au 31 décembre 2009

(en milliers d'euros)	France hors IE	IE **	Allemagne ZAPF	Allemagne hors ZAPF	Espagne	Autres *	Total
Compte de résultat							
Total du chiffre d'affaires	307 583	82 683	97 644	90 308	64 061	6 787	649 065
Total du chiffre d'affaires par secteur	307 694	82 683	97 644	90 308	64 061	6 787	649 177
Ventes interactivités éliminées (Groupe)	- 112	0					- 112
Marge brute	54 141	18 041	21 063	16 240	900	1 374	111 758
% marge brute/Chiffre d'affaires	17,60 %	21,82 %	21,57 %	17,98 %	1,40 %	20,24 %	17,22 %
Résultat opérationnel courant	18 481	12 758	- 1 605	6 970	- 3 069	- 618	32 918
Résultat opérationnel	18 481	12 758	- 3 675	6 970	- 3 564	- 2 054	28 916
% résultat opérationnel/Chiffre d'affaires	6,01 %	15,43 %	- 3,76 %	7,72 %	- 5,56 %	- 30,26 %	4,46 %
Bilan							
Actifs sectoriels	317 844	109 359	87 823	67 684	104 787	25 867	713 365
Passifs sectoriels	143 745	96 318	81 621	48 594	111 942	43 107	525 328
dont dettes financières	48 618	36 005	27 156	18 201	97 306	21 897	249 182
Flux de trésorerie							
Mouvements s/amortissements et provisions s/actif immobilisé	8 769	0	- 2 922	7	- 28	- 76	5 751
Investissements corporels et incorporels	257	0	1 527	23	0	28	1 836
Cessions d'actifs corporels et incorporels	2	0	54	0	0	13	69

(*) Les autres pays sont l'Indonésie, Singapour, la Pologne et le Portugal.

(**) Immobilier d'entreprise.

L'information 2008 a été retraitée conformément à l'IFRS 8.

Le principal décideur opérationnel de la Société au sens de l'IFRS 8 est le Directoire.

Le Directoire suit l'activité de l'entreprise principalement par le biais des résultats commerciaux des différents programmes. Ces résultats commerciaux (réservations, signatures, livraisons) sont remontés au Directoire de manière hebdomadaire, accompagnés d'un comparatif Réalisé/Plan. D'un point de vue plus financier, le Directoire examine et approuve le Plan triennal (P&L prévisionnel), ainsi que son actualisation semestrielle, et le comparatif entre les données comptables réelles et le Plan. Les principaux indicateurs financiers examinés sont le chiffre d'affaires, la marge brute et le résultat opérationnel. Les secteurs par activité et par pays sont les suivants :

- France (hors IE) : activité de logements individuels ou collectifs dont la construction est confiée à des tiers ;
- IE : activité d'immeubles de bureaux ;

- Allemagne (hors ZAPF) : activité de logements individuels ou collectifs dont la construction est confiée à des tiers ;
- ZAPF : activité de logements individuels ou collectifs préfabriqués en béton dans l'usine de la Société ;
- Espagne : activité de logements individuels ou collectifs dont la construction est confiée à des tiers ;

Autres : ce secteur, jugé non significatif, regroupe l'Indonésie, la Pologne et le Portugal. L'information fournie sur le Portugal ne porte que sur le bilan, conformément à l'application de l'IFRS 5. En 2009, le Groupe a dégagé un chiffre d'affaires de 82,7 millions d'euros en IE, pour un seul et même client CBRE Investors, ce qui représente 12,7 % du CA total consolidé.

► 6.2 Au 31 décembre 2008

(en milliers d'euros)	France HORS IE	IE **	Allemagne ZAPF	Allemagne hors ZAPF	Espagne	Autres *	Total
Compte de résultat							
Total du chiffre d'affaires	290 949	23 265	97 828	37 044	63 971	7 477	520 534
Total du chiffre d'affaires par secteur	291 228	23 265	97 828	37 044	63 971	7 477	520 813
Ventes interactivités éliminées (Groupe)	- 279						- 279
Marge brute	53 920	7 340	21 009	6 988	14 953	1 451	105 661
% Marge brute/Chiffre d'affaires	18,53 %	31,55 %	21,48 %	18,86 %	23,37 %	19,41 %	20,30 %
Résultat opérationnel courant	16 422	5 798	- 6 211	- 1 228	6 309	- 2 180	18 911
Résultat opérationnel	10 783	5 798	- 6 211	- 1 228	- 16 651	- 8 716	- 16 224
% résultat opérationnel/Chiffre d'affaires	3,71 %	24,92 %	- 6,35 %	- 3,31 %	- 26,03 %	- 116,56 %	- 3,12 %
Bilan							
Actifs sectoriels	363 943	26 651	67 026	77 826	160 117	30 634	726 198
Passifs sectoriels	199 326	19 771	63 149	65 905	159 190	46 573	553 914
dont dettes financières	104 300	223	25 902	38 187	127 122	24 854	320 589
Flux de trésorerie							
Mouvements s/amortissements et provisions s/actif immobilisé	- 6 217	0	- 2 818	- 50	- 38	- 378	- 9 502
Investissements corporels et incorporels	1 111	0	1 160	20	3	631	2 925
Cessions d'actifs corporels et incorporels	11	0	737	18	0	11	777

(*) Les autres pays sont l'Indonésie, Singapour, la Pologne, la Roumanie et le Portugal.

(**) Immobilier d'entreprise.

7 Informations complémentaires

► 7.1 Risques de marche

7.1.1 Risques de liquidité

La Société a procédé à une revue spécifique de son risque de liquidité et considère être en mesure de faire face à ses échéances à venir.

L'endettement non courant se situe pour 90 % dans la fourchette de maturité 1 an – 5ans.

Au 31 décembre 2009, l'encours d'emprunt s'établit à 249 millions d'euros et se répartit dans les différents pays où le Groupe est présent (cf. note 5.5).

Il est rappelé que la Société, hormis les garanties conférées par la Société aux partenaires financiers de Premier Portugal à hauteur de 7,2 millions d'euros et de Concept Bau à hauteur de 3,6 millions d'euros, n'a pas émis de garantie au profit des créanciers des autres filiales étrangères.

Le Groupe finance la réalisation de ses programmes immobiliers au moyen de prêts bancaires. Le Groupe ne peut garantir qu'il sera en mesure de disposer des financements suffisants ou que les conditions de marché seront favorables pour lever les financements de quelque nature qu'ils soient (bancaires, levée de fonds sur les marchés de capitaux) indispensables à son développement. L'absence de financement générerait significativement le Groupe pour acquérir ou développer de nouveaux projets, ce qui pourrait avoir un effet défavorable significatif sur son activité, sa situation financière, ses résultats ou sa capacité à réaliser ses objectifs.

7.1.2 Risque de taux

► Emprunts

(en millions d'euros)	31.12.2009	31.12.2008
Emprunt supérieur à cinq ans	9,8	4,8
Emprunt de un à cinq ans	73,7	96,2
Emprunt à moins d'un an	152,5	209,2
TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES	236,0	310,1

La totalité de l'endettement au 31 décembre 2009, détaillé ci-dessus, est à taux variable. Compte tenu des conditions très fluctuantes de marché en 2009, et de la forte réduction de son endettement net, la Société n'a, à ce jour, pas mis en place d'instrument de couverture de taux.

Une hausse de 1 % des taux d'intérêt sur une année pleine et sur la base de l'endettement net du Groupe au 31 décembre 2009 aurait pour effet de dégrader le résultat courant avant impôts d'environ 2 millions d'euros.

Les conventions de prêt imposent diverses obligations aux sociétés du Groupe emprunteuses, relatives notamment aux conditions de déroulement de chaque opération financée. Ces conventions de prêt comportent des clauses d'exigibilité anticipée en cas, d'une part, de non-respect par la société du Groupe concernée des engagements souscrits dans ces conventions et, le cas échéant, en cas de cessions d'actifs ou de changement de contrôle, d'autre part.

Les diverses clauses d'exigibilité anticipée contenues dans les conventions de prêt consenties aux sociétés du Groupe, et principalement relatives à l'état d'avancement des programmes immobiliers au moment où le prêt est consenti, sont détaillées au point 7.3.6 ci-après. À l'exception des prêts consentis à ZAPF, les conventions de prêt consenties aux sociétés du Groupe pour financer leurs opérations immobilières ne comportent pas d'obligation de respect de ratios financiers (Covenants). En effet, seul l'accord de renouvellement du pool bancaire de la société ZAPF conclu en début d'année 2009 contient l'obligation de respect de ratios financiers (Covenants), cette société étant tenue de respecter des ratios relatifs à ses fonds propres sociaux (détaillés au 7.3.6). Des circonstances échappant au contrôle de ZAPF peuvent limiter sa capacité à se conformer à ces dispositions ce qui entraînerait l'exigibilité des sommes dues. En cas d'exigibilité de la dette, il est possible que l'actif de la société ZAPF ne suffise pas à assurer le remboursement intégral de la dette.

7.1.3 Risque de change

L'activité du Groupe en dehors de la zone euro est limitée à l'Indonésie et à la Pologne, où elle n'est pas significative. Le Groupe n'est donc pas exposé de manière significative au risque de taux de change dans la mesure où une éventuelle dévaluation de la roupie indonésienne ou du zloty porterait sur une base très réduite.

7.1.4 Risque de contrepartie

La trésorerie consolidée du Groupe, qui s'élève au 31 décembre 2009 à 156 millions d'euros, détenue à hauteur de 84 millions d'euros par la Société, est confiée à différents établissements financiers.

Le risque existe que l'un des établissements financiers dépositaire soit défaillant et ne puisse restituer tout ou partie des fonds confiés, le Groupe n'étant couvert qu'à hauteur des sommes allouées par le Fonds de Garantie des Dépôts.

Toutefois, la Société considère que ce risque est limité par le fait qu'elle effectue ses opérations de placements ou d'investissements, *via* des produits à capital garanti, auprès de contreparties européennes de premier rang.

7.1.5 Risque sur actions

Au 26 mars 2010, la Société ne détient pas d'actions autres que celles de ses filiales et que 533 250 actions d'autocontrôle.

Ces 533 250 actions (71 100 actions avant division par 7,5 du montant nominal des actions décidée par l'Assemblée Générale du 29 septembre 2006) détenues par PREMIER SARL ont été acquises dans le cadre de l'exécution du protocole interbancaire de restructuration de l'endettement du Groupe, conclu en juillet 1994, notamment par conversion d'obligations convertibles en actions émises par la Société, qui ont été vendues par certaines banques à PREMIER SARL, sous condition de conversion immédiate en actions de la Société, afin de renforcer ses capitaux propres.

► 7.2 Effectifs a la clôture

Effectif	31.12.2009	31.12.2008
France	193	217
Espagne	32	41
Indonésie	42	53
Allemagne hors ZAPF	40	40
ZAPF à 100 %	594	643
Portugal	3	6
Pologne	2	11
Roumanie	0	1
TOTAL	906	1 012

► 7.3 Engagements hors bilan

7.3.1 Locations simples (France)

Locations (en milliers d'euros)	31.12.2009	31.12.2008
Loyers minimaux à payer au titre des contrats de location simple non résiliables	4 963	9 138
Dont :		
- À moins d'un an	1 897	1 839
- De un à cinq ans	3 046	4 416
- Au-delà de cinq ans	20	2 883
Charges locatives de location simple	540	460

Ces contrats correspondent à des baux commerciaux, de véhicules et de matériel informatique. Ces contrats sont

considérés comme étant des contrats de location simple selon les critères de la norme IAS 17.

7.3.2 Engagements reçus

(en milliers d'euros)	31.12.2009	31.12.2008
Avals et garanties reçus	18 269	17 206
TOTAL ENGAGEMENTS REÇUS	18 269	17 206

Les garanties de passif correspondent aux garanties consenties par les vendeurs de titres acquis dans le cadre de la croissance externe du Groupe.

Engagement de versement par Premier Investissement de 54,64 % de la plus-value de revente des titres ZAPF acquis de ELQ et/ou ZAPF Validité 10 ans (18-05-2019).

7.3.3 Engagements donnés

(en milliers d'euros)	31.12.2009	31.12.2008
Garanties professionnelles	0	0
Autres avals et garanties donnés	28 965	34 621
Indemnités d'immobilisations	5 775	8 723
Loyers immobiliers non échus	15 174	11 111
Engagements illimités en qualité d'associé de SNC	352	79
Engagements de crédit-baux	7	12
Engagement de rachat d'actions	0	0
TOTAL ENGAGEMENTS DONNÉS	50 273	54 546

Les autres avals et garanties correspondent à une caution au profit d'un établissement bancaire ayant délivré une caution de paiement du dépôt de garantie dû au titre d'un bail.

Les engagements souscrits au titre des indemnités d'immobilisation concernent des indemnités qui pourraient être dues au titre de promesses unilatérales de vente au cas où la société du Groupe concernée ne voudrait pas acquérir le terrain alors même que les conditions suspensives seraient réalisées. Le paiement de ces indemnités est, pendant la durée de la promesse de vente, garanti par la remise au vendeur du terrain d'une caution bancaire.

Pour les loyers immobiliers non échus, les montants correspondent aux sommes qui resteraient à la charge de sociétés du Groupe concernées malgré une résiliation de leur part, en vertu des dispositions contractuelles et réglementaires en vigueur.

Engagements illimités en qualité d'associé de SNC, ces montants correspondent au total des passifs externes comptabilisés dans les bilans des sociétés en nom collectif du Groupe développant des opérations immobilières ; les associés de SNC étant indéfiniment et solidairement responsables des dettes.

7.3.4 Engagements réciproques

(en milliers d'euros)	31.12.2009	31.12.2008
Promesses de vente unilatérales ou synallagmatiques	9 900	20 120
TOTAL ENGAGEMENTS RÉCIPROQUES	9 900	20 120

Pour assurer la maîtrise foncière des futures opérations de promotion, le Groupe signe des promesses synallagmatiques avec les propriétaires de terrains.

Le propriétaire s'engage à vendre son terrain et le Groupe s'engage à l'acheter si les conditions suspensives sont levées. La diminution du montant est liée à la crise immobilière et au ralentissement de l'activité.

7.3.5 Dettes bancaires garanties par des sûretés

(en milliers d'euros)	31.12.2009	31.12.2008
Créances données en garantie	113 591	157 620
Nantissement de titres et autres	0	16 938
TOTAL NANTISSEMENTS, GARANTIES ET SÛRETÉS	113 591	174 558

Les créances données en garantie sont constituées des créances de prix détenues par le Groupe au titre de contrats de promotion immobilière. Ces créances ont été cédées aux établissements bancaires finançant les opérations concernées et ayant délivré les garanties financières d'achèvement.

7.3.6 Autres informations

Dans le cadre du financement des opérations de construction-vente développées à l'étranger ou en France par des filiales détenues à plus de 50 % par une société du Groupe, des promesses d'affectations hypothécaires des terrains assiettes des opérations ainsi que des engagements de non-cession de parts sont consentis. À titre marginal, des inscriptions hypothécaires conventionnelles sont consenties.

Dans le cadre du protocole d'accord de restructuration financière conclu en 1994, une société du Groupe a consenti à ses partenaires financiers des garanties de passif et consistance d'actif. À ce jour, seule une garantie mise en jeu n'est pas expressément annulée, sachant que les sommes qui pourraient être mises à la charge de la Société ne dépassent pas la franchise de 3 % du prix de revient dont elle bénéficie.

Dans le cadre de la recherche foncière en vue du développement d'opérations immobilières, diverses structures du Groupe sont amenées à transmettre des offres d'acquisition à divers propriétaires de terrains.

Dans le cadre du financement des opérations de construction-vente tant en France qu'au Portugal et en Allemagne pour Concept Bau, la société LNC SA est amenée à prendre l'engagement de réaliser et maintenir les apports nécessaires pour assurer la viabilité économique des dites opérations.

Des garanties de passif ont été consenties par LNC Investissement au profit de cessionnaires de sociétés d'opérations. Aucune mise en jeu n'a été enregistrée à ce jour.

Dans le cadre du financement des opérations réalisées par la filiale étrangère 1^{er} Polska, tant LNC SA que LNCI sont amenées à subordonner le remboursement des créances en compte-courant ou des créances au titre de prêts qu'elles détiennent contre cette filiale, au remboursement préalable des créances des établissements financiers. De même, elles peuvent être amenées à fournir des lettres dites « de confort » aux termes desquelles elles confirment leur intention de conserver leur participation dans ladite filiale et leur assurance que cette filiale sera en mesure de rembourser les crédits qu'elle aura souscrits.

Dans le cadre d'acquisition de terrains destinés au développement des opérations immobilières, le Groupe est amené à convenir avec les vendeurs de terrains de compléments de prix dépendant de l'avènement de certaines conditions.

Il est à noter que les crédits consentis aux diverses sociétés du Groupe ne contiennent pas l'obligation de respect de ratios financiers (covenants) à l'exception de celui contenu dans l'accord de renouvellement du pool bancaire de ZAPF.

Un accord a été conclu avec le pool bancaire le 26 février 2009 confirmant la mise en place des financements demandés pour une période de deux ans.

L'accord conclu prévoit que les fonds propres sociaux de ZAPF, établis en principes comptables allemands (HGB) ne doivent pas être inférieurs à 10 millions d'euros au 31.12.2009, à 13 millions d'euros au 31.12.2010 et à 15 millions d'euros au 31.12.2011.

► 7.4 Parties liées

Les tableaux ci-dessous présentent la rémunération des personnes, qui sont à la clôture ou qui ont été durant l'exercice 2009, membres des organes de direction et d'administration du Groupe.

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

L

A

Mandataires sociaux 31.12.2009 (en euros)	Salaires bruts *		Jetons de présence	Honoraires et frais	Avantages en nature	Assurance vie	Total rémunération
	Fixe	Variable					
Directoire							
Olivier MITTERRAND	193 200					4 047	197 247
Guy WELSCH	246 350	201 102			4 800		452 252
Fabrice Desrez	156 250	266 178			4 324		426 752
Jean Tavernier	167 750	154 050			57 052		378 852
Conseil de Surveillance							
Philippe POINDRON			35 000	403 479			438 479
Louis-David MITTERRAND			22 000	377 081			399 081
Pierre FERAUD			12 000				12 000
Augustin BOU			7 500				7 500
Henri GUITELMACHER			14 000	100 000			114 000
Gérard MARGIOCCHI			22 000				22 000
Thierry POTOK			9 000				9 000
Anne-Charlotte ROUSSEAU			14 000				14 000
Michèle WILS			14 000				14 000
Patrick BERTIN			4 500	12 826			17 326
Extourne provision au titre de l'exercice 2007			- 200 000				- 200 000
Provisions au titre de l'exercice 2008			173 000				173 000
TOTAL	763 550	621 330	127 000	893 386	66 176	4 047	2 475 489

Mandataires sociaux 31.12.2008 (en euros)	Salaires bruts *		Jetons de présence	Honoraires et frais	Avantages en nature	Assurance vie	Total rémunération
	Fixe	Variable					
Directoire							
Olivier MITTERRAND	180 000			16 250		4 988	201 238
Guy WELSCH	234 000	187 503		15 500	4 800		441 803
Patrick BERTIN	78 424	20 700		1 995	543		101 662
Fabrice Desrez	156 000	116 597			4 324		276 921
Jean Tavernier	81 250	30 375		4 500	28 077		144 202
Conseil de Surveillance							
Philippe POINDRON			38 500	250 329			288 829
Louis-David MITTERRAND			28 000	359 398			387 398
Pierre FERAUD			8 000				8 000
Augustin BOU			9 000				9 000
Henri GUITELMACHER			20 000				20 000
Gérard MARGIOCCHI			28 000				28 000
Thierry POTOK			7 500	1 800			9 300
Anne-Charlotte ROUSSEAU			24 000				24 000
Michèle WILS			22 000				22 000
Extourne provision au titre de l'exercice 2008			- 185 000				- 185 000
Provisions au titre de l'exercice 2009			200 000				200 000
TOTAL	729 674	355 175	200 000	649 772	37 744	4 988	1 977 353

7.4.1 Parties liées avec Premier Investissement (société mère)

Relations avec les parties liées (en milliers d'euros)	31.12.2009	31.12.2008
Placements de trésorerie	0	0
Montant des transactions nettes *	179	6 393
Convention de management	1 200	1 200
TOTAL	1 379	7 593

(*) Résultats dégagés au titre des participations dans les sociétés de programme et dividendes versés à la société mère.

La société LNCSA est détenue par la société Premier Investissement à 80,17 % au 31 décembre 2009.

La société Premier Investissement est contrôlée par Olivier Mitterrand.

Aucune autre entité n'exerce d'influence notable sur le Groupe.

7.4.2 Parties liées avec autres dirigeants

Relations avec les parties liées (en milliers d'euros)	31.12.2009	31.12.2008
Placements de trésorerie		
Montant des transactions nettes *	411	2 034
TOTAL	411	2 034

(*) Résultats dégagés au titre des participations dans les sociétés de programme.

Les parties liées avec les autres dirigeants concernent les revenus de participation des sociétés commerciales PB SARL et GW SARL dans les SCI du Groupe.

Depuis le 1^{er} janvier 2007, les membres du Directoire ne sont plus autorisés à prendre des participations dans les sociétés de programmes immobiliers.

7.4.3 Parties liées avec les SCI non consolidées et SCI en co-promotion

Relations avec les parties liées (en milliers d'euros)	31.12.2009	31.12.2008
Créances associées	9 990	11 439
Dettes associées	5 753	6 874
TOTAL	15 743	18 313

Les créances et dettes associées correspondent aux montants des comptes courant actif et passif avec les SCI non consolidées et les SCI en co-promotion (pour le passif seulement les SCI non consolidées).

► 7.5 Événements postérieurs à la clôture

Immobilier d'Entreprise : Le 1^{er} février 2010, l'immeuble Copernic 2 a été livré à CBRE Investors et la créance correspondante a été encaissée conformément aux prévisions.

8 Périmètre de consolidation au 31 décembre 2009

N°	Nom société	Siège	N° Siren	Contrôle Groupe	Intérêts Groupe	Méthode Conso
Sociétés France						
Holdings						
LNC SA	LNC SA	Av. du Maine 75755 Paris Cedex 15	722032778	100,00	100,00	IG
LNCI	LNC INVESTISSEMENT	Av. du Maine 75755 Paris Cedex 15	325356079	99,24	99,24	IG
1ERLNC	PREMIER LNC EX PATRIMOINE	Av. du Maine 75755 Paris Cedex 15	333286466	100,00	100,00	IG
CFHI	CFHI (ex DOME INDUSTRIE)	86 rue du Dôme 92100 Boulogne-Billancourt	451326961	100,00	100,00	IG
CFH	CONSORTIUM FRANCAIS DE L'HABITATION	86 rue du Dôme 92100 Boulogne-Billancourt	379997000	100,00	100,00	IG
DOMINIUM	DOMINIUM SAS	1227 avenue du Mondial-98 34000 Montpellier	380293654	100,00	100,00	IG
SCI France						
901484	PATRIMOINE 5	Av. du Maine 75755 Paris Cedex 15	338622772	100,00	99,24	IG
902831	RUE DE LA MARE	Av. du Maine 75755 Paris Cedex 15	447966599	100,00	99,24	IG
902865	SARTROUVILLE 2	Av. du Maine 75755 Paris Cedex 15	490306378	50,00	49,62	IP
902866	DREUX	Av. du Maine 75755 Paris Cedex 15	488009069	50,00	50,00	IP
902874	MEAUX CENTRE	Av. du Maine 75755 Paris Cedex 15	488600834	100,00	99,24	IG
902879	ANTONY LECLERC	Av. du Maine 75755 Paris Cedex 15	484560164	50,00	49,62	IP
902890	ROMAINVILLE RÉPUBLIQUE	Av. du Maine 75755 Paris Cedex 15	451231088	100,00	99,24	IG
902914	SAINT DENIS URSULINE	Av. du Maine 75755 Paris Cedex 15	451013825	100,00	99,24	IG
902916	SENTES VERNOUILLET	Av. du Maine 75755 Paris Cedex 15	453399388	50,00	49,62	IP
902918	NOISY CENTRE	Av. du Maine 75755 Paris Cedex 15	481741346	90,00	89,32	IG
902919	COPERNIC II	Av. du Maine 75755 Paris Cedex 15	499537637	100,00	99,24	IG
902921	DRAVEIL	Av. du Maine 75755 Paris Cedex 15	478010937	100,00	99,24	IG
902923	EVRY CENTRE	Av. du Maine 75755 Paris Cedex 15	452722135	100,00	99,24	IG
902945	MASSY SOGAM	Av. du Maine 75755 Paris Cedex 15	480446251	50,00	49,62	IP
902946	ALFORTVILLE VERT DE MAISON	Av. du Maine 75755 Paris Cedex 15	452520661	100,00	99,24	IG

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

L

A

N°	Nom société	Siège	N° Siren	Contrôle Groupe	Intérêts Groupe	Méthode Conso	
902950	CERGY LES TOULEUSES	Av. du Maine 75755 Paris Cedex 15	482725181	100,00	99,24	IG	
902960	ANTONY PYRÉNÉES	Av. du Maine 75755 Paris Cedex 15	478091507	50,00	49,62	IP	1
902968	PLESSIS ROBINSON	Av. du Maine 75755 Paris Cedex 15	479132888	100,00	99,24	IG	2
902969	LA COURNEUVE	Av. du Maine 75755 Paris Cedex 15	479057994	100,00	99,24	IG	3
902978	NOISIEL FERME DU BUISSON	Av. du Maine 75755 Paris Cedex 15	480178409	100,00	99,24	IG	4
902981	CHARENTON	Av. du Maine 75755 Paris Cedex 15	449674653	100,00	99,24	IG	5
902982	LIVRY GARGAN	Av. du Maine 75755 Paris Cedex 15	480502699	100,00	99,24	IG	6
902983	MAGNY COURTALIN	Av. du Maine 75755 Paris Cedex 15	480566694	100,00	99,24	IG	7
902991	LES LILAS RUE DU COQ Français	Av. du Maine 75755 Paris Cedex 15	483095949	100,00	99,24	IG	8
902993	CHESSY III	Av. du Maine 75755 Paris Cedex 15	483336616	100,00	99,24	IG	9
902994	NOGENT SUR MARNE LIBÉRATION	Av. du Maine 75755 Paris Cedex 15	483615829	50,00	49,62	IP	10
902995	EPONE VILLAGE	Av. du Maine 75755 Paris Cedex 15	485157648	100,00	99,24	IG	11
902999	ARGENTEUIL BARBUSSE	Av. du Maine 75755 Paris Cedex 15	482797552	100,00	99,24	IG	12
9021001	CHAVILLE CLOS DE LA SOURCE	Av. du Maine 75755 Paris Cedex 15	490609724	100,00	99,24	IG	13
9021003	MORANGIS VILLAGE	Av. du Maine 75755 Paris Cedex 15	489679159	100,00	99,24	IG	14
9021004	CLICHY PALLOY	Av. du Maine 75755 Paris Cedex 15	488044579	60,00	59,54	IG	15
9021010	SAINT DENIS CATULIENNE	Av. du Maine 75755 Paris Cedex 15	488958794	100,00	99,24	IG	16
9021014	NANTEUIL VILLAGE	Av. du Maine 75755 Paris Cedex 15	489177931	100,00	99,24	IG	17
9021021	LE RÉSIDENTIEL DE VITRY	Av. du Maine 75755 Paris Cedex 15	492157714	100,00	99,24	IG	18
9021025	LES ALLÉES DU RAINCY	Av. du Maine 75755 Paris Cedex 15	493180780	100,00	99,24	IG	19
9021028	BOULOGNE – RUE D'AGUESSEAU	Av. du Maine 75755 Paris Cedex 15	491336509	100,00	99,24	IG	20
9021029	CHATOU CLOS DES CORMIERS	Av. du Maine 75755 Paris Cedex 15	492157920	100,00	99,24	IG	21
9021040	MEUDON – HÔTEL DE VILLE	Av. du Maine 75755 Paris Cedex 15	492958475	100,00	99,24	IG	22
9021044	SAINT DENIS NOZAL	Av. du Maine 75755 Paris Cedex 15	494263353	100,00	99,24	IG	23
							24
							25
							L
							A

Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de LNC
 Annexe aux états financiers consolidés

20

N°	Nom société	Siège	N° Siren	Contrôle Groupe	Intérêts Groupe	Méthode Conso	
9021047	PRINGY VILLAGE	Av. du Maine 75755 Paris Cedex 15	493015879	100,00	99,24	IG	
9021050	FONTAINE RIS ORANGIS	Av. du Maine 75755 Paris Cedex 15	502203490	100,00	99,24	IG	1
9021051	MONTEVRAIN BUREAUX EX LYON FRANCHEVILLE	Bld Vivier Merle 69003 Lyon	493086235	100,00	99,24	IG	2
9021061	FONTENAY TRESIGNY	Av. du Maine 75755 Paris Cedex 15	494687841	100,00	99,24	IG	3
9021063	MEAUX Luxembourg	Av. du Maine 75755 Paris Cedex 15	494687957	100,00	99,24	IG	4
9021064	LIMEIL DESCARTES	Av. du Maine 75755 Paris Cedex 15	494714033	100,00	99,24	IG	5
9021103	EPINAY RÉPUBLIQUE	Av. du Maine 75755 Paris Cedex 15	501071914	100,00	99,24	IG	6
9021146	SAINT CLOUD GOUNOD	Av. du Maine 75755 Paris Cedex 15	498458629	100,00	99,24	IG	7
9021148	NOISIEL COTE PARC	Av. du Maine 75755 Paris Cedex 15	499341303	50,00	49,62	IP	8
9021153	CERGY CROIX PETIT	Av. du Maine 75755 Paris Cedex 15	500795356	100,00	99,24	IG	9
9021156	COULOMMIERS – RUE JEAN-MOULIN	Av. du Maine 75755 Paris Cedex 15	499391290	100,00	99,24	IG	10
9021160	SAINT JAMES	Av. du Maine 75755 Paris Cedex 15	477515506	100,00	99,24	IG	11
9021161	JARDINS DE NEUILLY SUR MARNE	Av. du Maine 75755 Paris Cedex 15	500796875	100,00	99,24	IG	12
9021162	LES MUREAUX CENTRE VILLE	Av. du Maine 75755 Paris Cedex 15	499010932	50,00	49,62	IP	13
9021176	CHEVRY PEPINIERE	Av. du Maine 75755 Paris Cedex 15	501388912	30,00	29,77	MEE	14
9021179	VERNON FIESCHI	Av. du Maine 75755 Paris Cedex 15	502514979	100,00	99,24	IG	15
9021181	ROSNY GABRIEL PERI	Av. du Maine 75755 Paris Cedex 15	501952246	62,50	62,02	IP	16
9021182	PARIS RUE PAJOL	Av. du Maine 75755 Paris Cedex 15	501151393	100,00	99,24	IG	17
9021231	Montevrain Sté des nations	Av. du Maine 75755 Paris Cedex 15	512665704	100,00	99,24	IG	18
9021253	LA GARENNE PLAISANCE	Av. du Maine 75755 Paris Cedex 15	514728062	100,00	99,24	IG	19
9021255	HERBLAY CHEMIN DES CHENES	Av. du Maine 75755 Paris Cedex 15	501151682	100,00	99,24	IG	20
9021256	MASSY PARIS AMPERE	58 rue Beaubourg 75003 Paris	515128544	50,00	49,62	IP	21
9021257	SEVRAN GABRIEL PERI	Av. du Maine 75755 Paris Cedex 15	518189816	100,00	99,24	IG	22
9021258	LA FERME DU BUISSON	30 rue Péclet 75015 Paris	514036052	50,00	49,62	IP	23
9021267	Drancy Sadi Carnot	Av. du Maine 75755 Paris Cedex 15	494323340	100,00	99,24	IG	24
							25
							L
							A

N°	Nom société	Siège	N° Siren	Contrôle Groupe	Intérêts Groupe	Méthode Conso	
907465	NOISY BUREAU 4 LE COPERNIC	Av. du Maine 75755 Paris Cedex 15	391805629	100,00	99,24	IG	
908704	SAINT GERMAIN MENDILLONNE	Bld Vivier Merle 69003 Lyon	423031889	60,00	59,54	IG	1
908772	VILLEFRANCHE	Bld Vivier Merle 69003 Lyon	443285614	100,00	99,24	IG	2
908794	VALEO LYON BACHUT	Bld Vivier Merle 69003 Lyon	488056789	60,00	59,54	IG	3
908809	LYON SAINTE FOY	Bld Vivier Merle 69003 Lyon	443508973	100,00	99,24	IG	4
908867	LYON VILLEURBANNE POIZAT	Bld Vivier Merle 69003 Lyon	488083114	100,00	99,24	IG	5
908873	SAINTE FOY CHEMIN DE FONTS	Bld Vivier Merle 69003 Lyon	488800905	100,00	99,24	IG	6
908897	LYON SAINT PRIEST	Bld Vivier Merle 69003 Lyon	448553990	100,00	99,24	IG	7
908922	LYON MIONS	Bld Vivier Merle 69003 Lyon	452985534	100,00	99,24	IG	8
908963	VILLEFRANCHE GAMBETTA	Bld Vivier Merle 69003 Lyon	478979545	60,00	59,54	IG	9
908975	NEYRON LES CORDONNIERES	Bld Vivier Merle 69003 Lyon	483308193	100,00	99,24	IG	10
908985	LES BALCONS DE JOLIOT CURIE	Bld Vivier Merle 69003 Lyon	484216403	100,00	99,24	IG	11
908986	VILLEURBANNE DEDIEU	Bld Vivier Merle 69003 Lyon	481962959	100,00	99,24	IG	12
9081009	BOURGOIN ROUSSEAU	Bld Vivier Merle 69003 Lyon	492664701	100,00	99,24	IG	13
9081013	MONT D'OR CHAVANNES	Bld Vivier Merle 69003 Lyon	492157698	100,00	99,24	IG	14
9081043	SEYNOD PERIAZ	Bld Vivier Merle 69003 Lyon	493658660	100,00	99,24	IG	15
9081045	LYON QUAI DE SAONE	Bld Vivier Merle 69003 Lyon	492153945	100,00	99,24	IG	16
9081074	VAUX EN VELIN RÉPUBLIQUE	Bld Vivier Merle 69003 Lyon	497868471	100,00	99,24	IG	17
9081081	LYON TASSIN JULES FERRY	Bld Vivier Merle 69003 Lyon	494945321	100,00	99,24	IG	18
9081082	LYON ECULLY SIMON	Bld Vivier Merle 69003 Lyon	494033111	100,00	99,24	IG	19
9081083	LYON PARTICIPATION	Av. du Maine 75755 Paris Cedex 15	494114093	100,00	99,24	IG	20
9081084	LYON TASSIN LE SAXO	Bld Vivier Merle 69003 Lyon	493976914	100,00	99,24	IG	21
9081085	LYON GREZIEU LES ALLÉES PÉNÉLOPES	Bld Vivier Merle 69003 Lyon	493981542	100,00	99,24	IG	22
9081086	LYON VILLEURBANNE VILLA JESSY	Bld Vivier Merle 69003 Lyon	493981344	100,00	99,24	IG	23
							24
							25
							L
							A

Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de LNC
Annexe aux états financiers consolidés



N°	Nom société	Siège	N° Siren	Contrôle Groupe	Intérêts Groupe	Méthode Conso	
9081091	LYON TASSIN NOËL	Bld Vivier Merle 69003 Lyon	493976500	100,00	99,24	IG	
9081092	LYON CRAPONNE GRAND CHAMP	Bld Vivier Merle 69003 Lyon	493975601	100,00	99,24	IG	1
9081094	LYON LES ALLÉES DU BOURG	Bld Vivier Merle 69003 Lyon	488536681	100,00	99,24	IG	2
9081096	LYON LES JARDINS DE JUSTINE	Bld Vivier Merle 69003 Lyon	477890099	70,00	69,47	IG	3
9081097	LYON LA COUR DE L'ORANGERIE	Bld Vivier Merle 69003 Lyon	488159070	20,00	19,85	MEE	4
9081098	LYON LES JARDINS DES ROCHES	Bld Vivier Merle 69003 Lyon	477964779	100,00	99,24	IG	5
9081159	LYON SAINT PRIEST MOZART	Bld Vivier Merle 69003 Lyon	498722800	100,00	99,24	IG	6
9081227	LYON VILLEURBANNE CLÉMENT	Bld Vivier Merle 69003 Lyon	504912684	80,00	79,39	IG	7
9081249	St Priest Grisard	Bld Vivier Merle 69003 Lyon	513067132	100,00	99,24	IG	8
9081262	LYON CALUIRE LA VIRE	129 rue Servient 69326 Lyon	518299086	100,00	99,24	IG	9
909773	MARSEILLE BRETEUIL	Rue P. Berthier 13855 Aix-en-Provence	435180898	60,00	59,54	IG	10
909800	ANTIBES THIERS MIRABEAU	950 Avenue de Roumanille 06410 Biot	441399078	60,00	59,54	IG	11
909817	MARSEILLE LES AYGALES	10 Place de la Joliette 13002 Marseille	443630124	100,00	99,24	IG	12
909818	MARSEILLE CLERISSY	10 Place de la Joliette 13002 Marseille	447577693	60,00	59,54	IG	13
909828	VILLENEUVE LOUBET LES ESSARTS	950 Avenue de Roumanille 06410 Biot	441399896	100,00	99,24	IG	14
909872	MARSEILLE LES DIABLERETS	10 Place de la Joliette 13002 Marseille	484858519	60,00	59,54	IG	15
909877	CORNICHE FLEURIE	950 Avenue de Roumanille 06410 Biot	484653316	100,00	99,24	IG	16
909878	SAINT ZACHARIE CENTRE	10 Place de la Joliette 13002 Marseille	484695580	100,00	99,24	IG	17
909891	JUAN LES PINS POINCARÉ	950 Avenue de Roumanille 06410 Biot	442407565	100,00	99,24	IG	18
909893	MARSEILLE CANTINI	10 Place de la Joliette 13002 Marseille	449727783	100,00	99,24	IG	19
909903	MARSEILLE BELLE DE MAI	10 Place de la Joliette 13002 Marseille	451119887	100,00	99,24	IG	20
909913	MARSEILLE MAZARGUES	10 Place de la Joliette 13002 Marseille	452093610	75,00	74,43	IG	21
909971	NICE SAINTE MARGUERITE	950 Avenue de Roumanille 06410 Biot	484653258	60,00	59,54	IG	22
909972	MARSEILLE ROGER BRUN	10 Place de la Joliette 13002 Marseille	479213647	80,00	79,39	IG	23
							24
							25
							L
							A

N°	Nom société	Siège	N° Siren	Contrôle Groupe	Intérêts Groupe	Méthode Conso	
909976	OREE DE MANOSQUE	10 Place de la Joliette 13002 Marseille	479959660	60,00	59,54	IG	
909984	COMEPAR SNDB MANDELIEU	950 Avenue de Roumanille 06410 Biot	398512202	50,00	49,62	IG	1
909987	ANTIBES FOCH	950 Avenue de Roumanille 06410 Biot	481907764	60,00	59,54	IG	2
909990	MARSEILLE ST MITRE CHÂTEAU G.	10 Place de la Joliette 13002 Marseille	490401411	100,00	99,24	IG	3
909992	MARSEILLE LES CAILLOLS	10 Place de la Joliette 13002 Marseille	483203675	100,00	99,24	IG	4
9091008	NICE MONTEL	950 Avenue de Roumanille 06410 Biot	488902693	100,00	99,24	IG	5
9091011	SALON DE PROVENCE LES V.	10 Place de la Joliette 13002 Marseille	489479360	100,00	99,24	IG	6
9091016	CAILLOLS LA DOMINIQUE	10 Place de la Joliette 13002 Marseille	489734210	50,00	49,62	IP	7
9091019	GIGNAC LA NERTHE	1 rue Albert-Cohen 13322 Marseille Cedex 16	514 067 305	100,00	99,24	IG	8
9091030	MARSEILLE SAINT BARTHELEMY	10 Place de la Joliette 13002 Marseille	491401469	100,00	99,24	IG	9
9091039	MARSEILLE LA SAUVAGERE	10 Place de la Joliette 13002 Marseille	494238173	100,00	99,24	IG	10
9091042	ANTIBES CARNOT	950 Avenue de Roumanille 06410 Biot	484286463	100,00	99,24	IG	11
9091058	LA TRINITE MAGISTRE	950 Avenue de Roumanille 06410 Biot	493594022	100,00	99,24	IG	12
9091076	VILLA GRAND LARGUE	10 Place de la Joliette 13002 Marseille	490435393	100,00	99,24	IG	13
9091077	SIX FOURS LE BRUSC MADELAINE	10 Place de la Joliette 13002 Marseille	493692891	100,00	99,24	IG	14
9091101	CORNICHE FLEURIE II	950 Avenue de Roumanille 06410 Biot	498117936	100,00	99,24	IG	15
9091145	PERTUIS LES MARTINES	950 Avenue de Roumanille 06410 Biot	492065339	100,00	99,24	IG	16
9091147	VALBONNE VALLAURIS LENTA PITTARI	950 Avenue de Roumanille 06410 Biot	498589225	100,00	99,24	IG	17
9091158	MARSEILLE ALLAUCH VILLE	10 Place de la Joliette 13002 Marseille	498894187	100,00	99,24	IG	18
9091168	ROUSSET CHÂTEAU	10 Place de la Joliette 13002 Marseille	502880586	100,00	99,24	IG	19
9091233	ST LAURENT DU VAR	950 Avenue de Roumanille 06410 Biot	507878858	51,00	50,61	IG	20
CHAPTAL	CHAPTAL MONTPELLIER	Av. du Maine 75755 Paris Cedex 15	503314262	75,00	74,66	IG	21
9091254	MARSEILLE LA TIMONE	1 rue Albert-Cohen 13322 Marseille Cedex 16	514106095	100,00	99,24	IG	22
9091272	VALORIS	1227 avenue du Mondial-98 34000 Montpellier	449256999	100,00	100,00	IG	23
							24
							25
							L
							A

Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de LNC
Annexe aux états financiers consolidés

N°	Nom société	Siège	N° Siren	Contrôle Groupe	Intérêts Groupe	Méthode Conso	
9091274	6 RUE SUBSTANTIATION – MONTPELLIER	1227 avenue du Mondial-98 34000 Montpellier	38799114	20,00	20,00	MEE	
9091275	14 RUE CAFARELLI – TOULOUSE	1227 avenue du Mondial-98 34000 Montpellier	422185736	42,50	42,50	MEE	1
9091276	CASSEYROLS PERE SOULAS – MONTPELLIER	1227 avenue du Mondial-98 34000 Montpellier	448757757	33,40	33,40	MEE	2
9091277	25 RUE DE LA PROVIDENCE – MONTPELLIER	1227 avenue du Mondial-98 34000 Montpellier	477679260	40,00	40,00	MEE	3
9091278	2 QUAI DES JOUTES – AGDE – LE CAP D'AGDE	1227 avenue du Mondial-98 34000 Montpellier	483712063	34,00	34,00	MEE	4
9091279	9 RUE FRANKLIN – SETE	1227 avenue du Mondial-98 34000 Montpellier	483715264	100,00	75,00	IG	5
9091280	51 RUE DU FAUBOURG-ST- JAUMES – MONTPELLIER	1227 avenue du Mondial-98 34000 Montpellier	494754088	100,00	100,00	IG	6
9091281	PARC AVENUE – MONTPELLIER	1227 avenue du Mondial-98 34000 Montpellier	490344124	30,00	30,00	MEE	7
9091282	12 BD MARECHAL-FOCH	1227 avenue du Mondial-98 34000 Montpellier	494741903	40,00	40,00	MEE	8
9091283	12 RUE JULES-FERRY-CASTELNAU	1227 avenue du Mondial-98 34000 Montpellier	494753379	40,00	40,00	MEE	9
9091284	CANAL AIGUES MORTES	1227 avenue du Mondial-98 34000 Montpellier	495029563	50,00	50,00	MEE	10
9091285	GRAND LARGE- LA GARNDE MOTTE	1227 avenue du Mondial-98 34000 Montpellier	507671592	40,00	40,00	MEE	11
9091286	8 RUE DE L'ABBÉ-DE-L'ÉPÉE- MONTPELLIER	1227 avenue du Mondial-98 34000 Montpellier	511808065	100,00	100,00	IG	12
9091287	QUAI DU COMMANDANT-MERIC-AGDE	1227 avenue du Mondial-98 34000 Montpellier	517523627	100,00	100,00	IG	13
BAILLYEUROPE	LES COTTAGES DU VAL D'EUROPE	86 rue du Dôme 92100 Boulogne-Billancourt	481535862	51,00	51,00	IP	14
BAILLYGOLF	BAILLY GOLF	86 rue du Dôme 92100 Boulogne-Billancourt	497766048	100,00	99,00	IG	15
BAILLYVILLAS	LES VILLAS DE BAILLY ROMAINVILLIERS	86 rue du Dôme 92100 Boulogne-Billancourt	452835150	100,00	100,00	IG	16
BARBUSSE	BARBUSSE MONTCONSEIL VILLEPINTE	86 rue du Dôme 92100 Boulogne-Billancourt	447530858	100,00	100,00	IG	17
BOISARCY	LES VILLAS DE BOIS D'ARCY	86 rue du Dôme 92100 Boulogne-Billancourt	494206337	100,00	100,00	IG	18
BOISVALLEES	BOIS DES VALLEES	86 rue du Dôme 92100 Boulogne-Billancourt	409803509	49,00	49,00	IP	19
BRUNOY	BRUNOY PARC	86 rue du Dôme 92100 Boulogne-Billancourt	483238051	100,00	100,00	IG	20
BUSSYPARC	BUSSY PARC CFH	86 rue du Dôme 92100 Boulogne-Billancourt	511333643	100,00	100,00	IG	21
CESSONPLAINE	CESSON LA PLAINE	86 rue du Dôme 92100 Boulogne-Billancourt	488939315	100,00	100,00	IG	22
CESSONVILLAS	LES VILLAS DE CESSON	86 rue du Dôme 92100 Boulogne-Billancourt	480990670	100,00	100,00	IG	23
							24
							25
							L
							A

N°	Nom société	Siège	N° Siren	Contrôle Groupe	Intérêts Groupe	Méthode Conso	
CHANTELOUPMA	CHANTELOUP MAROTTES	86 rue du Dôme 92100 Boulogne-Billancourt	503865263	100,00	100,00	IG	
CHANTELOUPVI	VILLAS DE CHANTELOUP	86 rue du Dôme 92100 Boulogne-Billancourt	503324188	100,00	100,00	IG	1
COUDRAY	LES VILLAS DE COUDRAY MONTCEAUX	86 rue du Dôme 92100 Boulogne-Billancourt	479654345	100,00	100,00	IG	2
DOMEPASTEUR	DOME PASTEUR	86 rue du Dôme 92100 Boulogne-Billancourt	419711056	49,00	49,00	IP	3
DOMERUEIL	DOME RIVES DE RUEIL	86 rue du Dôme 92100 Boulogne-Billancourt	449160324	49,00	49,00	IP	4
DOMESEINE	DOME RIVES DE SEINE	86 rue du Dôme 92100 Boulogne-Billancourt	492029590	49,00	49,00	IP	5
DOMEVAUGIRAR	DOME CLOS DES VAUGIRARDS	86 rue du Dôme 92100 Boulogne-Billancourt	477767966	49,00	49,00	IP	6
FONTAINE	FONTAINE DE L'ARCHE	86 rue du Dôme 92100 Boulogne-Billancourt	422517961	24,01	24,01	MEE	7
FREPILLON	LES VILLAS DE FREPILLON	86 rue du Dôme 92100 Boulogne-Billancourt	493943914	100,00	100,00	IG	8
GEODE	LES JARDINS DE LA GEODE	86 rue du Dôme 92100 Boulogne-Billancourt	490616596	42,00	42,00	IP	9
HERBLAY	HERBLAY	86 rue du Dôme 92100 Boulogne-Billancourt	504932013	100,00	100,00	IG	10
LISSES	LES VILLAS DE LISSES	86 rue du Dôme 92100 Boulogne-Billancourt	481047405	100,00	100,00	IG	11
MAGNYPARC	MAGNY PARC	86 rue du Dôme 92100 Boulogne-Billancourt	492376892	100,00	100,00	IG	12
MARGUERITE	VILLA MARGUERITE	3 avenue Morane-Saulnier 78141 Vélizy Villacoublay	434702924	30,00	30,00	MEE	13
MARNELAGNY	TERRASSE MARNE LAGNY	86 rue du Dôme 92100 Boulogne-Billancourt	493820617	42,00	42,00	IP	14
MASSYPARC	MASSY PARC	86 rue du Dôme 92100 Boulogne-Billancourt	491418729	100,00	100,00	IG	15
MONTEVRAIN	MONTEVRAIN PARC	86 rue du Dôme 92100 Boulogne-Billancourt	479653990	100,00	100,00	IG	16
NORVILLE	LES VILLAS DE NORVILLE	86 rue du Dôme 92100 Boulogne-Billancourt	480706266	100,00	100,00	IG	17
TORCYPARC	TORCY PARC CFH	86 rue du Dôme 92100 Boulogne-Billancourt	512220070	100,00	100,00	IG	18
VERNON	VERNON	86 rue du Dôme 92100 Boulogne-Billancourt	503349466	100,00	100,00	IG	19
Autres sociétés France							20
ESPSTCH	ESPACE SAINT CHRISTOPHE	Av. du Maine 75755 Paris Cedex 15	351865050	78,50	78,49	IG	21
APEX	APEX	Av. du Maine 75755 Paris Cedex 15	328835889	100,00	100,00	IG	22
CHATENAYEPP	CHATENAY EPP	54 rue de paradis 75010 Paris	428189526	100,00	93,29	IG	23
							24
							25
							L
							A

N°	Nom société	Siège	N° Siren	Contrôle Groupe	Intérêts Groupe	Méthode Conso	
CHATENAY	CHATENAY	54 rue de paradis 75010 Paris	428810949	100,00	93,29	IG	
1EREXBRF	PREMIER SARL EX BRF	Av. du Maine 75755 Paris Cedex 15	562048256	99,98	99,98	IG	1
Sociétés étrangères							
1ERBERLIN	PREMIER CB2 BERLIN	Alte JakobstraBe 76 10179 Berlin		100,00	99,32	IG	2
1ERFRANKFURT	PREMIER DEUTSCHLAND FRANKFURT	Lyoner Strabe 14 60528 Francfurt		100,00	100,00	IG	3
	Premier Mainzer Landstrasse	Lyoner Strabe 14 60528 Francfurt		100,00	100,00	IG	4
	Premier Lahnstrasse	Lyoner Strabe 14 60528 Francfurt		100,00	100,00	IG	5
1ERINDO	Premier Indonesia	Mid Plaza I. Jakarta 10220 Indonésie		99,00	99,00	IG	6
	• FONTAINE BLEAU GOLF RÉSIDENCE			50,00	50,00	IP	7
	• CENTRAL PARK			100,00	100,00	IG	8
	• KAYU PUTIH RÉSIDENCE			50,00	50,00	IP	9
	• LA VANOISE VILLAGE			50,00	50,00	IP	10
	• PREMIER RÉSIDENCE			50,00	50,00	IP	11
	• PINANG RANTI MANSIONS			50,00	50,00	IP	12
	• LES BELLES MAISONS			50,00	50,00	IP	13
1EQUALI	PREMIER QUALITAS INDONESIA	Mid Plaza I. Jakarta 10220 Indonésie		51,00	51,00	IP	14
	• PREMIER PAVILLON			55,00	55,00	IP	15
	• PREMIER ESTATE			50,00	50,00	IP	16
	• PREMIER MANSION			50,00	50,00	IP	17
	• PREMIER GOLF			50,00	50,00	IP	18
	• PREMIER PARK			50,00	50,00	IP	19
1ERSINGA	PREMIER SINGAPOUR	Mid Plaza I. Jakarta 10220 Indonésie		100,00	100,00	IG	20
1ERPORT	PREMIER Portugal	Av. de la República. 9- 9 1020185 Lisbonne		99,99	99,99	IG	21
1ERESPANA	PREMIER ESPANA	C/Balmes 150. 1e- 2e 08006 Barcelona		99,90	99,90	IG	22
	• PREMIER SEINSA ALCALA			50,00	50,00	IP	23
	• PREMIER PROCAM CARABANCHEL			50,00	50,00	IG	24
INVERSIONES	LNC de INVERSIONES			100,00	100,00	IG	25
CONCEPTBAU	CONCEPT BAU MUNICH	Isartorplatz 80331 Munich		100,00	99,24	IG	L
	• WBE GmbH			33,33	33,00	IP	A
	• WBE KG			33,33	33,00	IP	
	• ISARGARTEN KG			33,33	33,00	IP	
	• ISARGARTEN GmBh			33,33	33,00	IP	

N°	Nom société	Siège	N° Siren	Contrôle Groupe	Intérêts Groupe	Méthode Conso
ZAPF	• BLITZ GmbH	Nürnberger Strasse 38 95440 Bayreuth		100,00	100,00	IG
	• BLITZ GmbH & CO. KG			100,00	100,00	IG
	• Vivico Isargarten GmbH			66,67	66,67	IP
	• Vivico Isargarten KG			66,67	66,67	IP
	ZAPF			50,00	50,00	IG
	• ZAPF Wassersysteme GmbH			100,00	100,00	IG
POLSKA	• Kesting Garagen GmbH	Domaniewska 41 Taurus Bldg 02- 675 Warszawa		94,50	94,50	IG
	PREMIER POLSKA			100,00	99,99	IG
	• PREMIER INVESTMENTS			55,00	55,00	IG

Les dates d'arrêté des comptes des sociétés consolidées correspondent à l'année civile.

IG : intégration globale ; IP : intégration proportionnelle ; MEE : mise en équivalence.

B. Comptes sociaux SA Les Nouveaux Constructeurs

Exercice clos le 31 décembre 2009

Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Aux Actionnaires,

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 2009, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société Les Nouveaux Constructeurs SA, tels qu'ils sont joints au présent Rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Directoire. 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 d'exercice professionnel 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 vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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

II. Justification des appréciations

Les estimations comptables concourant à l'appréciation des états financiers au 31 décembre 2009 ont été réalisées dans un contexte induisant une difficulté certaine à appréhender les perspectives économiques. C'est dans ce contexte que, conformément aux dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce, nous avons procédé à nos propres appréciations que nous portons à votre connaissance :

Comme indiqué dans l'annexe, les participations détenues dans des sociétés de capitaux (y compris de droit étranger) sont évaluées sur la base de la quote-part de situation nette au 31 décembre de l'exercice et des perspectives de rentabilité. Une provision pour dépréciation est constituée, si nécessaire, à concurrence de la différence entre la quote-part de situation nette et la valeur brute comptable de la participation et le cas échéant sur des créances détenues sur cette Société. Dans le cadre de notre appréciation des principes comptables suivis et des estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes, nous avons revu l'application de cette méthodologie et vérifié les calculs de détermination des provisions.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce Rapport.

III. Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel 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 Directoire et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L. 225-102-1 du Code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes, et le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre Société auprès des sociétés contrôlant votre Société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

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

Dijon et Neuilly-sur-Seine, le 9 avril 2010

Les Commissaires aux comptes

AGM AUDIT LEGAL



Yves Llobell

ERNST & YOUNG et Autres



François Carrega

Bilan actif

Rubriques	Brut	Amortissements	Net (N) 31.12.2009	Net (N) 31.12.2008
Capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Frais de développement	353 640		353 640	303 470
Concession, brevets et droits similaires	49 842	49 661	180	361
Fonds commercial	452 449	452 449	0	0
Autres immobilisations incorporelles	526 480	498 200	28 280	47 382
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
Total immobilisations incorporelles	1 382 411	1 000 310	382 101	351 213
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriel				
Autres immobilisations corporelles	1 947 121	1 264 369	682 752	876 467
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
Total immobilisations corporelles	1 947 121	1 264 369	682 752	876 467
Immobilisations financières				
Participation par M.E				
Autres participations	105 376 602	17 021 706	88 354 896	89 096 981
Créances rattachées à participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts	7 594 594	7 023 893	570 701	2 139 718
Autres immobilisations financières	324 735		324 735	386 597
Total immobilisations financières	113 295 932	24 045 599	89 250 333	91 623 296
ACTIF IMMOBILISÉ	116 625 463	26 310 278	90 315 185	92 850 976
Stocks et en-cours				
Stocks de matières premières				
Stocks d'en-cours de product. de biens				
Stocks d'en-cours product. de services				
Stocks produits intermédiaires et finis				
Stocks de marchandises				
Total Stocks et en-cours				
Créances				
Avances, acomptes versés sur commandes	40 532		40 532	22 706
Créances clients et comptes rattachés	1 240 950		1 240 950	2 678 846
Autres créances	43 416 180	19 356 071	24 060 109	26 332 469
Capital souscrit et appelé, non versé				
Total créances	44 697 661	19 356 071	25 341 590	29 034 022
Disponibilités et divers				
Valeurs mobilières de placement	69 172 036		69 172 036	45 539 996
Disponibilités	15 237 756		15 237 756	104 746
Charges constatées d'avance	325 234		325 234	603 107
Total disponibilités et divers	84 735 026	0	84 735 026	46 247 848
ACTIF CIRCULANT	129 432 687	19 356 071	110 076 616	75 281 870
Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Primes remboursement des obligations				
Écarts de conversion actif	3 181 522		3 181 522	3 577 505
TOTAL GÉNÉRAL	249 239 673	45 666 349	203 573 324	171 710 351

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

L

A

Bilan passif

Rubriques	Net (N) 31.12.2009	Net (N) 31.12.2008	
Situation nette			
Capital social ou individuel <i>dont versé 14 532 169</i>	14 532 169	14 802 169	1
Primes d'émission, de fusion, d'apport	77 115 188	77 115 188	2
Écarts de réévaluation <i>dont écart d'équivalence</i>			
Réserve légale	1 453 217	1 480 217	3
Réserves statutaires ou contractuelles	24 314	2 453 252	4
Réserves réglementées	796 450		
Autres réserves		11 424 168	5
Report à nouveau		7 289 988	6
Résultat de l'exercice	17 162 250	- 19 222 104	7
Total situation nette	111 083 587	95 342 877	
Subventions d'investissement			8
Provisions réglementées	409 630	263 244	
Capitaux propres	111 493 217	95 606 121	9
Produits des émissions de titres participatifs			10
Avances conditionnées			
AUTRES FONDS PROPRES			11
Provisions pour risques	4 820 211	5 299 482	12
Provisions pour charges	2 630 172	3 042 143	
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	7 450 383	8 341 625	13
Dettes financières			14
Emprunts obligataires convertibles			15
Autres emprunts obligataires			
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	493 143	2 374 517	16
Emprunts et dettes financières divers	68 465 689	53 462 395	
Total dettes financières	68 958 832	55 836 912	17
Avances et acomptes recus sur commandes en cours			18
Dettes diverses			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 778 210	1 938 951	19
Dettes fiscales et sociales	11 688 621	4 858 328	20
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			
Autres dettes	2 204 061	5 080 165	21
Total dettes diverses	15 670 892	11 877 444	22
Produits constatés d'avances			
DETTES	84 629 724	67 714 356	23
Écarts de conversion passif		48 249	24
TOTAL GÉNÉRAL	203 573 324	171 710 351	25

Compte de résultat

Rubriques	France	Export	Net (N) 31.12.2009	Net (N- 1) 31.12.2008
Ventes de marchandises				
Production vendue de services	24 807 504	50 000	24 857 504	24 405 039
Chiffres d'affaires nets	24 807 504	50 000	24 857 504	24 405 039
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur amortissements et provisions, transfert de charges			445 601	2 119 997
Autres produits			471 042	8 254
PRODUITS D'EXPLOITATION			25 774 147	26 533 289
Charges externes				
Achats de marchandises [et droits de douane]				
Variation de stock de marchandises				
Achats de matières premières et autres approvisionnement				
Variation de stock [matières premières et approvisionnement]				
Autres achats et charges externes			9 480 362	10 995 084
Total charges externes			9 480 362	10 995 084
IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILÉS			907 456	859 919
Charges de personnel				
Salaires et traitements			13 796 212	12 586 442
Charges sociales			5 900 875	5 753 102
Total charges de personnel			19 697 087	18 339 545
Dotations d'exploitation				
Dotations aux amortissements sur immobilisations			357 397	614 395
Dotations aux provisions sur immobilisations				
Dotations aux provisions sur actif circulant			6 276	21 615
Dotations aux provisions pour risques et charges			757 874	155 154
Total dotations d'exploitation			1 121 547	791 165
AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION			172 465	235 696
Charges d'exploitation			31 378 917	31 221 408
Résultat d'exploitation			- 5 604 771	- 4 688 120
Bénéfice attribué ou perte transférée				
Perte supportée ou bénéfice transféré				

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

L

A

Compte de résultat

Rubriques	Net (N) 31.12.2009	Net (N- 1) 31.12.2008
Produits financiers		
Produits financiers de participation	24 491 814	10 767 146
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	590	1 514
Autres intérêts et produits assimilés	1 326 995	1 504 672
Reprises sur provisions et transferts de charges	16 366 848	4 258 304
Différences positives de change	3 235	
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	874 502	2 002 764
Total produits financiers	43 063 985	18 534 401
Charges financières		
Dotations financières aux amortissements et provisions	12 715 186	37 332 195
Intérêts et charges assimilées	13 188 471	7 361 394
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Total charges financières	25 903 657	44 693 589
RÉSULTAT FINANCIER	17 160 328	- 26 159 188
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS	11 555 558	- 30 847 308
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
Produits exceptionnels sur opérations en capital	762 777	22 025
Reprises sur provisions et transferts de charges		
Total produits exceptionnels	762 777	22 025
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	1 094 492	212 061
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	146 386	143 429
Total charges exceptionnelles	1 240 878	355 489
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	- 478 101	- 333 464
Participation des salariés aux fruits de l'expansion		
Impôts sur les bénéfices	- 6 084 793	- 11 958 668
TOTAL DES PRODUITS	69 600 909	45 089 715
TOTAL DES CHARGES	52 438 659	64 311 819
BÉNÉFICE OU PERTE	17 162 250	- 19 222 104

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

L

A

Annexe aux comptes sociaux

1	Événements significatifs de l'exercice	181	4.8	<i>Analyse de la variation des capitaux propres</i>	186
2	Principes et méthodes comptables	182	4.9	<i>Tableau des provisions</i>	187
	<i>Immobilisations incorporelles</i>	182	4.10	<i>Situation fiscale latente</i>	187
	<i>Immobilisations corporelles</i>	182	4.11	<i>État des engagements hors bilan</i>	188
	<i>Immobilisations financières</i>	182	4.12	<i>Entreprises liées</i>	189
	<i>Disponibilités</i>	182	4.13	<i>Effectif</i>	189
	<i>Créances et dettes libellées en devises étrangères</i>	182	4.14	<i>Indemnités départ retraite</i>	189
	<i>Provisions pour risques commerciaux et juridiques</i>	182	4.15	<i>Rémunérations allouées au cours de l'exercice aux organes de surveillance et de direction</i>	189
	<i>Provisions pour indemnités de départ à la retraite</i>	182	4.16	<i>Consolidation</i>	189
3	Compensation des comptes courants sociétés liées	183	4.17	<i>Faits postérieurs</i>	189
4	Commentaires sur les comptes	183	4.18	<i>Compte de résultat</i>	189
	<i>4.1 Immobilisations incorporelles</i>	183	5	Résultats financiers de la Société au cours des cinq derniers exercices	191
	<i>4.2 Détail des mouvements des postes de l'actif immobilisé</i>	184	6	Tableau des filiales et des participations	192
	<i>4.3 État des créances</i>	185	7	Proposition d'affectation du résultat	196
	<i>4.4 Produits à recevoir et comptes de régularisation actif (en euros)</i>	185		<i>Affectation du résultat</i>	196
	<i>4.5 Valeurs mobilières de placement</i>	185			
	<i>4.6 État des dettes</i>	186			
	<i>4.7 Charges à payer et comptes de régularisation passif (en euros)</i>	186			

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

L

A

1 Événements significatifs de l'exercice

Pour l'exercice 2009, la Société dégage un bénéfice net comptable de 17 162 249,73 euros, contre une perte nette comptable de 19 222 104,05 euros pour l'exercice précédent.

Pour mémoire, le contexte international de retournement du marché de l'immobilier en 2008 avait conduit la Société à constater dans ses comptes d'importantes provisions sur titres de participation et créances rattachées, essentiellement à l'origine de la perte constatée.

En 2009, on constate une stabilisation globale de la situation des filiales même si Les Nouveaux Constructeurs SA a été amenée à consentir des abandons de créances à ses filiales portugaise, polonaise et à l'une de ses filiales allemande (Premier Deutschland) pour respectivement 1 million d'euros, 0,8 millions d'euros et 0,7 millions d'euros.

Ainsi le montant des dividendes perçus s'est élevé à 24,5 millions d'euros contre 10,8 millions d'euros en 2008, essentiellement en provenance de LNC Investissement (16,7 millions d'euros) et CFH Investissement (7,7 millions d'euros) ce qui permet d'expliquer le retour à la situation bénéficiaire.

Le chiffre d'affaires de la Société s'élève à 24,9 millions d'euros contre 24,4 millions d'euros en 2008. Il représente pour l'essentiel la facturation des prestations de services à ses filiales en France, notamment les sociétés civiles de construction-vente, et à l'étranger. En 2009 ces honoraires se sont avérés insuffisants pour couvrir les frais de structure de la Société, résultant en un résultat d'exploitation négatif de 5,6 millions d'euros.

En 2009, Les Nouveaux Constructeurs SA n'a pas versé de dividendes au titre de l'exercice 2008. Les capitaux propres de la société s'établissent à 111,4 millions d'euros à fin 2009 contre 95,6 millions d'euros à fin 2008.

Il est enfin rappelé que :

- le 6 avril 2009, la Société a décidé d'attribuer des actions gratuites et des actions de performance au profit en faveur des salariés et mandataires sociaux et a, à cet effet, constitué une réserve indisponible d'un montant de 796 450 euros jusqu'à l'attribution définitive pour un montant de 796 450 euros ;
- la filiale 1^{er} Romania a été liquidée au cours du 4^e trimestre 2009 ;
- le 25 novembre 2009, la société LNC SA a acquis la totalité des titres composant le capital de la société Dominium, société de promotion immobilière implantée dans le Languedoc-Roussillon, comptant une dizaine de salariés et représentant un portefeuille foncier d'environ 140 logements ;
- au quatrième trimestre 2009, Les Nouveaux Constructeurs SA a créé une nouvelle filiale, LNC de Inversiones en Espagne destinée à développer des programmes d'accession sociale dans la région de Madrid.

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

L

A

2 Principes et méthodes comptables

Les comptes annuels ont été arrêtés conformément aux dispositions du règlement 99-03 du Comité de réglementation comptable homologué par arrêté ministériel du 22 juin 1999 relatif à la réécriture du Plan Comptable Général de 1982.

L'exercice a une durée de 12 mois couvrant la période du 1^{er} janvier 2009 au 31 décembre 2009.

► Immobilisations incorporelles

Les logiciels informatiques acquis sont amortis comptablement sur une période d'un an selon le mode linéaire.

Les dépenses afférentes aux logiciels conçus par l'entreprise sont comptabilisées dans les charges de l'exercice où elles sont engagées.

Les frais de recherche et de développement comprennent principalement les dépenses d'études préliminaires à la constitution des sociétés supports de programmes qui font soit l'objet d'une refacturation à la société support, soit l'objet d'une perte si le projet est abandonné.

► Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont amorties selon les règles suivantes :

Agencements et installations	10 ans linéaire
Matériel informatique	3 ans dégressif
Matériel de transport	3 ans linéaire
Matériel de bureau	5 ans linéaire

► Immobilisations financières

La valeur brute des titres de participation des sociétés figurant au bilan est constituée par leur coût d'acquisition.

Les participations détenues dans les sociétés de capitaux (y compris de droit étranger) sont évaluées sur la base de la quote-part de situation nette au 31 décembre de l'exercice et des perspectives de rentabilité ou de vente.

Une provision pour dépréciation est constituée si nécessaire, à concurrence de la différence entre la quote-part de situation nette incluant les perspectives de rentabilité et la valeur brute comptable de la participation.

En cas de situation nette négative, il est également procédé à la dépréciation des participations et des créances détenues et le cas échéant à la dotation de provisions pour risques.

Les autres immobilisations financières sont essentiellement composées de prêts, dépôts et cautionnements.

Dans le souci d'une meilleure lisibilité des comptes, nous avons procédé à la compensation des comptes courants d'associés actif et passif par société.

► Disponibilités

Les disponibilités sont principalement constituées de valeurs mobilières de placement qui font l'objet d'une provision éventuelle en cas d'identification d'une moins value latente.

► Créances et dettes libellées en devises étrangères

Elles font l'objet d'une évaluation au cours de clôture avec constatation d'un écart de conversion actif ou passif.

Les écarts de conversion actif font l'objet d'une provision pour risques.

► Provisions pour risques commerciaux et juridiques

Elles sont destinées à couvrir des risques et charges que des événements survenus ou en cours rendent probables, nettement précisés quant à leur objet mais dont la réalisation, l'échéance ou le montant sont incertains.

► Provisions pour indemnités de départ à la retraite

Les engagements du Groupe sont provisionnés et ont été calculés par un expert indépendant en application de la méthode dite rétrospective qui repose sur :

- les droits potentiellement acquis par les salariés en fonction de leur ancienneté effective dans le Groupe ;
- une projection des salaires jusqu'à la date de départ à la retraite ;
- la prise en compte de taux de rotation du personnel et de tables de mortalité ;
- une actualisation des engagements ainsi calculés.

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

L

A

3 Compensation des comptes courants sociétés liées

Comptes (en euros)		Avant compensation		Après compensation
Créances rattachées à des participations	267	33 065 933	451	30 732 775
Versements à effectuer sur titres de participation non libérés	269	- 500 000		- 585 873
Dettes rattachées à des participations	458	- 2 419 031	451	
		30 146 902		30 146 902

4 Commentaires sur les comptes

► 4.1 Immobilisations incorporelles

Le poste « fonds de commerce » d'un montant de 452 449 euros correspond :

- d'une part, à 152 449,02 euros pour le fonds de commerce qui a été créé par l'effet de la réévaluation légale de 1976. La réserve de réévaluation qui en est résultée a été incorporée au capital

par décision de l'Assemblée du 23 mai 1980. Il est totalement amorti depuis plusieurs exercices ;

- d'autre part, à 300 000 euros pour le fonds de commerce acquis dans le cadre de l'acquisition des participations dans des SCI du groupe SOLIM.

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

L

A

4.2 Détail des mouvements des postes de l'actif immobilisé

Rubriques et postes (en euros)	Immobilisations				Amortissements/provisions					
	Valeur brute au début de l'exercice	Augmentations		Valeur brute à la fin de l'exercice	Augmentations				Diminu- tions	Fin de l'exercice
		Fusion	Acquisi- tions		Diminu- tions	Début de l'exercice	Fusion	Dotations		
Immobilisations incorporelles										
Frais de prospection d'opérations immobilières *	303 470	0	246 322	196 153	353 640	0	0			0
Concessions et brevets	49 842	0	0	0	49 842	49 481	0	180	0	49 661
Fonds Commercial	452 449	0	0	0	452 449	452 449	0	0	0	452 449
Autres immobilisations incorporelles (logiciels)	480 593	0	45 887	0	526 480	433 211	0	64 989	0	498 200
Immobilisations incorporelles en cours	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Participation à un fonds d'entreprise	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total	1 286 354	0	292 210	196 153	1 382 411	935 140	0	65 170	0	1 000 310
Immobilisations corporelles										
Terrains	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Constructions	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Matériel informatique	806 889	0	37 871	234 694	610 065	566 605	0	166 936	223 272	510 268
Installations et Aménagements généraux	859 213	0	147 009	107 929	898 294	376 660	0	72 822	27 370	422 112
Matériel de transport	0	0	0	0	0	0	0			0
Matériel et mobilier de bureau	431 748	0	7 682	12 669	426 761	290 119	0	52 470	10 600	331 989
Autres mobiliers de bureau	12 000	0	0	0	12 000	0	0	0	0	0
Total	2 109 851	0	192 562	355 292	1 947 121	1 233 384	0	292 227	261 242	1 264 369
Immobilisations financières										
Participations	100 230 734	0	6 145 869 **	1 000 000	105 376 602	11 133 752	0	6 011 805	123 852	17 021 706
Autres titres immobilisés	0	0			0	0	0			0
Prêts et autres immobilisations	6 998 036	0	2 242 929	1 646 371	7 594 594	4 858 318	0	2 165 575	0	7 023 893
Autres immobilisations financières	393 464	0	1 438 277	1 507 005	324 735	6 867	0	0	6 867	0
Total	107 622 233	0	9 827 075	4 153 376	113 295 932	15 998 937	0	8 177 381	130 719	24 045 599
TOTAL GÉNÉRAL	111 018 437	0	10 311 846	4 704 821	116 625 463	18 167 461	0	8 534 778	391 961	26 310 278

(*) Ces montants ne font pas l'objet d'amortissement mais de provisions pour risques et charges pour 181 218 € (cumul).

(**) Dont acquisition société Dominium : 5 146 k€.

► 4.3 État des créances

(en euros)	Montant brut	Un an au plus	Plus d'un an
Créances rattachées à des participations	0	0	0
Prêts & Dépôts nantis	7 594 594	6 690 953	903 641
Autres Immobilisations Financières	324 735	41 343	283 393
Autres créances clients	1 240 950	1 240 950	0
Personnel et comptes rattachés	7 781	7 781	0
Sécurité sociale & autres organismes sociaux	0	0	
Impôts sur les sociétés	0	0	0
Autres impôts et taxes	154 629	154 629	0
Groupes et associés	41 928 386	41 928 386	0
Débiteurs divers	1 365 916	1 365 916	0
Charges constatées d'avance	325 234	325 234	
TOTAL	52 942 224	51 755 191	1 187 034

► 4.4 Produits à recevoir et comptes de régularisation actif (en euros)

Produits à recevoir		3 409 111
Liés à la négociation bancaire	1 096 780	
Intérêts à recevoir	2 123 748	
Créances clients & diverses	160 691	
Produits divers à recevoir	27 892	
Comptes de régularisation actif		3 506 756
- charges constatées d'avance	325 234	
- écart de conversion actif 1 ^{er} Indonésie	2 544 485	
- écart de conversion actif 1 ^{er} Polska	561 403	
- écart de conversion actif 1 ^{er} Singapour	75 634	

► 4.5 Valeurs mobilières de placement

Nature (en euros)	Valeur brute 31.12.2008	Provision 31.12.2008	Valeur nette 31.12.2008	Valeur brute 31.12.2009	Provision 31.12.2009	Valeur nette 31.12.2009	Valeur vénale 31.12.2009
Actions	0	0	0	0	0	0	0
Obligations	0	0	0	0	0	0	0
Fonds Communs de Placement	30 027 596	0	30 027 596	49 172 036	0	49 172 036	49 173 270
Bons de souscription							
Sicav	0	0	0	0	0	0	0
Certificats de dépôt	15 000 000	0	15 000 000	20 000 000	0	20 000 000	20 000 000
Actions propres	1 467 440	955 040	512 400	0	0	0	0
TOTAL	46 495 036	955 040	45 539 996	69 172 036	0	69 172 036	69 173 270

► 4.6 État des dettes

(en euros)	Montant brut	Moins d'un an	Entre un an et cinq ans	Plus de cinq ans
Emprunts obligataires	0	0		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	493 143	493 143		
Emprunts et dettes financières divers	14 266	14 266		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 778 210	1 778 210		
Dettes fiscales et sociales	11 688 621	11 688 621		
Dettes sur immobilisations				
Groupe et associés	70 478 501	70 478 501		
Autres dettes	176 983	176 983		
Produits constatés d'avance		0		
TOTAL	84 629 724	84 629 724	0	0

► 4.7 Charges à payer et comptes de régularisation passif (en euros)

Charges à payer				6 811 766
- sur dettes financières		2 490		
- sur dettes fournisseurs et comptes rattachés		1 230 495		
- sur dettes fiscales et sociales		4 606 081		
- diverses		972 700		
Comptes de régularisation passif				Néant
- produits constatés d'avance				

► 4.8 Analyse de la variation des capitaux propres

(en euros)	Capitaux propres au 31.12.2008 avant affectat. rés.	Affectation résultat	Distribution	Réduction de capital **	Affectations diverses	Capitaux propres au 31.12.2009
Capital social *	14 802 169			- 270 000		14 532 169
Prime d'émission, de fusion	77 115 188					77 115 188
Réserve légale	1 480 217			- 27 000		1 453 217
Réserve Pl. d'attribution act. gratuites	0				796 450	796 450
Réserves réglementées	263 244				146 386	409 630
Réserve ordinaire	2 453 252			- 1 124 540	- 1 304 398	24 314
Réserve facultative	160 445				- 160 445	0
Autres réserves	11 263 723				- 11 263 723	0
Report à nouveau créditeur	7 289 988	- 19 222 104			11 932 116	0
Résultat 2008	- 19 222 104	19 222 104				0
Résultat 2009 avant affectation	0	17 162 250				17 162 250
TOTAL	95 606 121	17 162 250	0	- 1 421 540	146 386	111 493 217

(*) Composition du capital social : 14 532 169.

Valeur nominale : 1 euro/action.

(**) La réduction de capital correspond à l'annulation de 270 000 actions propres. La différence entre la valeur des actions annulées et la valeur nominale a été imputée sur le poste des réserves

► 4.9 Tableau des provisions

Libelle	Provision au 31.12.2008	Dotation	Reprise (provision utilisée)	Reprise (provision non utilisée)	Provision au 31.12.2009
TOTAL DES PROVISIONS	54 300 058	13 625 722	10 318 862	6 345 236	51 261 682
Total provisions réglementées	263 244	146 386	0	0	409 630
Amortissements dérogatoires	263 244	146 386	0	0	409 630
Total provisions risques & charges	8 341 625	4 755 945	438 900	5 208 287	7 450 383
1) Provisions pour litiges	0	0	0	0	0
2) Provisions pour garanties données aux clients	769 375	22 300	14 495	106 071	671 109
3) Provisions pour pertes de change	3 577 505	3 181 522	0	3 577 505	3 181 522
4) Provisions pour pensions & obligations similaires	631 926	38 752	0	0	670 678
5) Autres provisions pour risques & charges	3 362 819	1 513 371	424 405	1 524 712	2 927 073
a. Autres provisions d'exploitation	399 449	696 822	27 280	118 503	950 488
b. Autres provisions financières	2 963 370	816 549	397 125	1 406 209	1 976 585
Total provisions pour dépréciation	45 695 189	8 723 391	9 879 961	1 136 949	43 401 670
1) Provisions pour dépréciation des titres de participation	11 133 752	6 011 805	119 848	4 004	17 021 706
2) Provisions pour dépréciation des créances rattachées	28 719 597	1 689 878	9 753 247	177 905	20 478 324
3) Provisions pour dépréciation des prêts	4 858 318	1 015 431	0	0	5 873 749
4) Provisions pour dépréciation des autres immobilisations financières	6 867	0	6 867	0	0
5) Provisions pour dépréciation des débiteurs divers	21 615	6 276	0	0	27 892
6) Provisions pour dépréciation des actions propres	955 040	0	0	955 040	0
TOTAL EXPLOITATION	1 822 366	764 150	41 775	224 574	2 320 167
TOTAL FINANCIER	52 214 448	12 715 186	10 277 086	6 120 662	48 531 886
TOTAL EXCEPTIONNEL	263 244	146 386	0	0	409 630

► 4.10 Situation fiscale latente

(en euros)	Base	Décalage temporaire d'imposition	Taux	Situation de l'impôt latent
			15,00 %	
Réserve spéciale des plus-values à long terme taxable en cas de distribution (taxation complémentaire)			19,00 %	
			18,00 %	
			taux de taxation d'origine	
Assiette imposable au taux des plus et moins-values à long terme				
Moins-value nette à long terme reportable			18,00 % et 19,00 %	
Assiette imposable au taux de droit commun				
Charges à payer non encore déductibles (Organic)	41 532	13 844	33,33 %	13 844
Provisions pour risques non déduites fiscalement	2 194 404	731 468	33,33 %	731 468
TOTAL	2 235 936	745 312		

- Compte tenu du caractère conditionnel de la contribution sociale de 3,3 %, le calcul de la situation fiscale latente a été maintenu au taux de 33,33 %.
- LNC SA se trouve en situation fiscale latente active, l'impôt correspondant s'élevant à 745 312 euros.
- Conformément aux principes énoncés précédemment, ceci conduit à ne pas constater dans les comptes 2009 le produit qui en résulte.
- Récapitulatif des sociétés composant le périmètre d'intégration fiscale :
 - Les Nouveaux Constructeurs SA – tête du groupe fiscal ;
 - Les Nouveaux Constructeurs Investissement SA ;
 - Les Nouveaux Constructeurs – Maison Individuelle SA ;
 - Apex SARL ;
 - PREMIER SARL ;
 - S.A.I. SARL ;
 - Premier LNC SCS ;
 - SCI Montévrain Bureaux ;
 - SCI Meaux AFL Chenonceaux ;
 - CFH ;
 - CFH Investissement ;
 - SCI Chanteloup Marottes.

► 4.11 État des engagements hors bilan

Nature de l'engagement	Montant de l'engagement au 31.12.2008 (en milliers d'euros)	dont aux entreprises liées au 31.12.2008	Montant de l'engagement au 31.12.2009 (en milliers d'euros)	dont aux entreprises liées au 31.12.2009
Engagements reçus				
1) Avals et garantis reçus	5 101	0	5 610	0
Engagements donnés				
2) Avals, garanties et nantissemments de titres donnés dans le cadre des opérations de construction vente	4 320	4 320	3 633	3 633
3) Avals et garanties donnés au titre des filiales étrangères	14 543	14 543	11 019	8 923
3 bis) Autres avals et garanties	34		1 034	
4) Loyers non échus	3 915		3 937	
5) Engagements illimités et solidaires en qualité d'associé de SNC	261	0	205	0
6) Engagement de rachat d'actions	8 800	8 800	8 800	8 800
TOTAL	31 873	27 663	28 628	21 356
7) Engagements réciproques : néant				
8) Dettes garanties par des sûretés :		Montant des sûretés (en milliers d'euros)		
Emprunt auprès d'établissement de crédit :				
- Nantissement d'espèces	0		0	
- Cessions de créance	0		0	
- Nantissement de titres	0		0	

Autres informations

- Dans le cadre du financement des opérations de construction-vente tant en France qu'à l'étranger la Société est amenée à prendre l'engagement de réaliser et maintenir les apports nécessaires pour assurer la viabilité économique des dites opérations et/ou de garder le contrôle des sociétés d'opération.
- Dans le cadre du financement des opérations réalisées par ses filiales étrangères, la Société est amenée à subordonner le remboursement des créances en comptes-courant qu'elle détient contre ses filiales, au remboursement préalable des créances des établissements financiers.
- Dans le cadre d'une procédure contentieuse opposant la SCI Bourgoin Rousseau LNCSA s'est engagée vis-à-vis de CALYON à faire en sorte que sa filiale puisse faire face à tout besoin de trésorerie supplémentaire au titre du litige.
- Dans le cadre de l'acquisition par Premier Investissement des titres détenus par ELQ dans le capital de la société ZAPF, Premier Investissement s'est engagée vis-à-vis de LNC SA à lui reverser 54,64 % de la plus-value qu'elle pourrait retirer de la vente de ces titres pendant une période de 10 ans.

► 4.12 Entreprises liées

(en euros)	Total brut	Dont Entreprises liées
Titres de participation et autres titres immobilisés	105 376 602	105 376 602
Créances	44 657 130	43 115 334
Dettes	84 629 724	70 478 501
Charges financières (yc dotations provisions)	25 903 657	25 586 588
Produits financiers (yc reprises provisions)	43 063 985	40 788 525

► 4.13 Effectif

Effectif à la clôture	166
Cadres	119
Non-cadres	47
Hommes	84
Femmes	82
Effectif moyen	170

► 4.14 Indemnités départ retraite

Le montant des engagements de l'entreprise en matière d'indemnités de départ à la retraite sur la base de la convention FPC (Fédération des Promoteurs Constructeurs) et calculé par un actuair, s'élève au 31 décembre à 670 678 euros, charges sociales comprises.

► 4.15 Rémunérations allouées au cours de l'exercice aux organes de surveillance et de direction

Organes de surveillance

L'Assemblée Générale du 26 mai 2009 a alloué une somme de 173 000 euros à titre de jetons de présence.

Organes de direction

Cette information, au demeurant non significative pour la compréhension des comptes, n'est pas fournie car elle conduirait indirectement à indiquer des rémunérations individuelles.

► 4.16 Consolidation

La société Les Nouveaux Constructeurs SA est la société mère du Groupe Les Nouveaux Constructeurs qui publie des comptes consolidés.

► 4.17 Faits postérieurs

Néant.

► 4.18 Compte de résultat

Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires correspond principalement :

- à la facturation des honoraires de prestations de services (gestion, commercial, technique) auprès des sociétés supports de programme, filiales de Les Nouveaux Constructeurs Investissement.

Autres produits d'exploitation

Ils sont principalement composés de reprises de provisions pour risque juridique.

Résultat financier

Cf. ci-dessous tableau récapitulatif :

(en euros)	Charges financières	Produits financiers
Intérêts bancaires & assimilés	32 205	20 665
Intérêts sur C/C de placements de trésorerie	656 890	
Résultats de participation (yc dividendes)	21 792	24 491 814
Abandons de créances *	11 524 924	
Intérêts de portage	799 700	
Projets abandonnés	152 960	15 000
Revenus sur valeurs mobilières de placement		874 502
Revenus des prêts		1 306 921
Gains/pertes de change		3 235
Dépréciation des titres de participation	6 011 805	123 852
Dépréciation des comptes courants et prêts *	2 705 309	9 931 151
Dépréciation des comptes financiers – actions propres		961 907
Dépréciation des écarts de conversion actifs	3 181 522	3 577 505
Provisions des autres risques financiers	816 549	1 757 434
TOTAL	25 903 656	43 063 985

(*) Dont abandon de créances en faveur de LNC MI (9 011 K€) compensé par une reprise de provision.

Résultat exceptionnel

Cf. ci-dessous tableau récapitulatif :

(en euros)	Charges exceptionnelles	Produits exceptionnels
Cession Immobilisations corporelles et financières	1 094 049	762 477
Amortissement dérogatoire	146 386	
Malis/bonis provenant du rachat des actions propres	443	300
TOTAL	1 240 878	762 777

Impôt sur les bénéfices

Le résultat du groupe fiscal d'un montant de 14 683 852 euros a conduit à constater dans les comptes de la société Les Nouveaux

Constructeurs SA un produit d'intégration fiscale d'un montant de 6 084 793 euros ainsi qu'un impôt sur les sociétés pour 4 967 978 euros.

5 Résultats financiers de la Société au cours des cinq derniers exercices

(Art. 133, 135 et 148 du décret sur les sociétés commerciales)

Nature des indications	2005	2006	2007	2008	2009
I – Situation financière en fin d'exercice (en euros)					
a) Capital social	10 659 330	14 802 169	14 802 169	14 802 169	14 532 169
b) Nombre d'actions émises	1 421 244	14 802 169	14 802 169	14 802 169	14 532 169
c) Montant des obligations convertibles en actions	0	0	0	0	0
d) Nombre d'obligations convertibles	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
II – Résultat global des opérations effectuées (en euros)					
a) Chiffre d'affaires hors taxes	27 951 223	26 725 615	34 474 766	24 405 039	24 857 504
b) Résultat avant impôts, amortissements et provisions	11 875 005	5 391 771	9 182 671	1 347 216	8 442 379
c) Impôts sur les bénéfices	913 772	- 771 208	- 1 213 841	- 11 958 668	- 6 084 793
d) Résultat après impôts, amortissements et provisions	12 193 376	9 555 763	9 866 448	- 19 222 104	17 162 250
e) Montant des bénéfices distribués	6 215 598	8 699 978	8 711 951		
III – Résultat des opérations réduit à une seule action (en euros)					
a) Résultat après impôts, mais avant amortissements et provisions	7,71	0,42	0,70	0,90	1,00
b) Résultat après impôts, amortissements et provisions	8,58	0,65	0,67	- 1,30	1,18
c) Dividende versé à chaque action au titre de l'année	4,50	0,60	0,60		
IV – Personnel					
a) Nombre de salariés (effectif moyen)	148	163	183	200	170
b) Montant de la masse salariale	10 324 219	11 366 767	13 406 339	12 586 442	13 796 212
c) Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (sécurité sociale, œuvres sociales, etc.)	4 395 465	5 237 175	5 614 891	5 753 102	5 900 875

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

L

A

6 Tableau des filiales et des participations

Filiales et participations	Forme	Capital devise du pays	Capitaux propres autres que le capital et le résultat de l'exercice (devise du pays)	Quote-part du capital détenu (en %)	Valeur comptable des titres		1
					Brute (en euros)	Nette (en euros)	
1 – Filiales de promotion immobilière							2
LNC Maison Individuelle							3
Tour Maine Montparnasse, 33 av. du Maine – BP 18 75755 Paris Cedex 15	SA	900	- 9 059 365	99,99	2 198 132	0	4
TOTAL I					2 198 132	0	5
2 – Filiales étrangères							6
LNC US							7
2280 Wardlow Circle, Suite 250 Corona 91720 – 2871 États-Unis	Inc.	\$ 10 000	\$ -	99,00	10 949	10 949	8
Premier Espana							9
C/Balmes, 150, 1° – 2° 08006 Barcelone	SA	5 312 994	4 132 000	99,90	6 407 678	0	10
Concept Bau 2							11
Engeldamm 64 b 10179 Berlin	GmbH	1 000 000	941 497	10,00	100 000	96 433	12
Premier Indonesia							13
MidPlaza 1, 19th Floor Jalan Jendral Sudirman, Kav. N° 10- 11 Jakarta 10220 Indonesia	SA	IRP 2 758 900 000	IRP	99,00	353 721	0	14
Premier Portugal							15
Rue Filipe Folque, n° 40, 5° 1050 Lisbonne	LDA	1 000 000	- 2 068 866	99,99	1 037 130	0	16
Premier LNC Singapour							17
8 Temasek Boulevard 15-04 Suntec Tower Three Singapour 0389988	LTD	\$ 1,00	\$ 445 436,00	100	0	0	18
Premier Deutschland							19
Lyoner Strasse 14 60528 Frankfurt	GmbH	25 000	- 578 679	100	54 801	28 739	20
LNC de Inversiones							21
Paseo de la Castellana, n°60, 5° 28046 Madrid	SA	1 000 000	0	100	1 000 000	999 000	22
Premier Polska Sp. Z o.o.							23
Domaniewska 41 Taurus Bldg 02- 675 Varsovie Pologne	SP	4 000 000 zł	- 11 613 717 zł	99,99	1 053 691	0	24
ZAPF							25
Nürnberger Strasse 38 95440 Bayreuth Allemagne	GmbH	732 110	3 881 491	50	291 301	289 779	L
TOTAL II					10 309 271	1 424 901	A

Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de LNC
Annexe aux comptes sociaux

20

Prêts et avances consentis (en euros)	Cautions et avals donnés (en euros)	Chiffre d'affaires dernier exercice écoulé (en euros)	Résultat dernier exercice clos (en euros)	Dividendes encaissés au cours de l'exercice (en euros)	Provisions pour dépréciation prêts et créances (en euros)	Provisions pour risques (en euros)
986	-	-	9 009 800	-	986	47 675
986	0	0	9 009 800	0	986	47 675
-	-	-	-	-	-	-
-	-	53 112 000	- 9 959 000	-	-	510 005
-	-	-	- 977 169	-	-	-
2 683 754	-	92 005	- 73 943	-	1 126 666	2 544 485
3 100 263	-	1 817 362	504 992	-	3 100 263	563 246
3 481 951	-	-	320 722	-	-	75 634
316 524	-	-	554 617	-	-	-
500 000	-	-	- 1 000	-	-	-
9 400 178	-	92 184	- 3 245 806	-	5 100 265	561 403
15 873 749	-	101 217 000	- 4 037 006	-	15 873 749	188 120
35 356 418	0	156 330 551	- 16 913 593	0	25 200 942	4 442 893

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

L

A

Filiales et participations	Forme	Capital devise du pays	Capitaux propres autres que le capital et le résultat de l'exercice	Quote-part du capital détenu (en %)	Valeur comptable des titres		
			(devise du pays)		Brute (en euros)	Nette (en euros)	
3 – Investissement							1
Les Nouveaux Constructeurs Investissement							2
Tour Maine Montparnasse, 33 av. du Maine – BP 18 75755 Paris Cedex 15	SA	16 072 245	44 734 779	99,24	52 801 278	52 801 278	3
CFHI							4
86 Rue du Dôme 92100 Boulogne-Billancourt	SAS	10 653 600	6 739 043	100,00	34 149 563	28 563 813	5
Dominium							6
1227 Avenue du Mondial-98 34000 Montpellier	SAS	75 000	2 488 282	100,00	5 145 868	5 145 868	7
TOTAL III					92 096 709	86 510 959	7
4 – Patrimoine							8
Premier LNC							9
Tour Maine Montparnasse, 33 av. du Maine – BP 18 75755 Paris Cedex 15	SCS	15 245	- 1 912	100,00	15 245	15 245	10
TOTAL IV					15 245	15 245	11
5 – Aménagement							12
Croissy Beaubourg							13
Tour Maine Montparnasse, 33 av. du Maine – BP 18 75755 Paris Cedex 15	SNC	3 049	-	90,00	2 744	2 744	14
TOTAL V					2 744	2 744	15
6 – Financier							16
TOTAL VI					0	0	17
7 – Diversification							18
Paragon							19
Tour Maine Montparnasse, 33 av. du Maine – BP 18 75755 Paris Cedex 15	SNC	152 449	-	100,00	152 449	152 449	20
Dreux Lievre d'Or							21
Tour Maine Montparnasse, 33 av. du Maine – BP 18 75755 Paris Cedex 15	SNC	1 000	-	50,00	500	500	22
LNC Apex							23
Tour Maine Montparnasse, 33 av. du Maine – BP 18 75755 Paris Cedex 15	SARL	15 245	195 714	100,00	63 956	63 956	24
SARL S.A.I.							25
84, boulevard Vivier-Merle 69003 Lyon	SARL	12 129	171 501	99,14	537 596	184 142	26
TOTAL VII					754 501	401 047	27
TOTAL FILIALES DIRECTES					105 376 602	88 354 896	28

SA : société anonyme.

SARL : société à responsabilité limitée.

SNC : société en nom collectif (société transparente).

SCS : société en commandite simple (société transparente pour la part du commandité).

SAS : société par actions simplifiées.

Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de LNC
Annexe aux comptes sociaux

20

Prêts et avances consentis (en euros)	Cautions et avals donnés (en euros)	Chiffre d'affaires dernier exercice écoulé (en euros)	Résultat dernier exercice clos (en euros)	Dividendes encaissés au cours de l'exercice (en euros)	Provisions pour dépréciation prêts et créances (en euros)	Provisions pour risques (en euros)
-	-	-	18 975 835	16 748 317	-	-
-	-	-	2 384 602	7 720 000	-	-
-	-	1 327 000	566 190	-	-	-
0	0	1 327 000	21 926 627	24 468 317	0	0
-	-	-	19 016	-	-	-
0	0	0	19 016	0	0	0
-	-	-	1 968	-	-	-
0	0	0	1 968	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0
2 528 811	-	-	3 876	-	-	-
-	-	-	15 701	-	-	-
1 053 465	-	-	1 049	-	-	-
-	-	-	2 111	-	-	-
3 582 277	0	0	22 737	0	0	0
38 939 681	0	157 657 551	14 066 555	24 468 317	25 201 928	4 490 568

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

L

A

7 Proposition d'affectation du résultat

Il sera proposé à l'Assemblée de décider d'affecter le résultat de l'exercice, soit un bénéfice de 17 162 249,73 euros de la manière suivante :

Report à nouveau antérieur	0,00 euro
Résultat de l'exercice	17 162 249,73 euros
Dotation de la réserve légale	0,00 euro
TOTAL À AFFECTER	17 162 249,73 EUROS

► Affectation du résultat

À la distribution de 0,50 euro par actions, prélevée sur le bénéfice 2009	7 266 084,50
Au poste « Autres Réserves »	9 896 165,23

Conformément à l'article 243 bis du Code général des impôts (CGI), le montant des dividendes mis en distribution et celui de l'avoir fiscal correspondant au titre des trois derniers exercices ont été les suivants :

	Montant	Avoir fiscal	Éligibilité à la réfaction	Dividende versé
2006	0,60 euro	néant	oui	0,60 euro
2007	0,60 euro	néant	oui	0,60 euro
2008	0,00 euro	néant	Sans objet	0,00 euro

20.2 Politique de distribution des dividendes

La politique de distribution des dividendes est définie par le Directoire, après analyse notamment des résultats et de la situation financière du Groupe.

La Société a pour objectif de distribuer à ses actionnaires environ 30 % de son résultat net consolidé (part du Groupe), hors autres produits et charges correspondant à des éléments non récurrents, au titre de l'exercice considéré. Cet objectif ne constitue cependant en aucun cas un engagement de la Société et les dividendes futurs susceptibles d'être distribués dépendront des résultats de LNC, de sa situation financière et de tout autre élément que le Directoire jugera pertinent.

► Dividendes par action au cours des 3 derniers exercices

L'Assemblée Générale des actionnaires du 22 mai 2007 a décidé le versement d'un dividende de 0,60 euro par action.

L'Assemblée Générale des actionnaires du 20 mai 2008 a décidé le versement d'un dividende de 0,60 euro par action.

L'Assemblée Générale des actionnaires du 26 mai 2009 n'a pas décidé de versement de dividendes.

20.3 Procédures judiciaires et d'arbitrage

Le Groupe est partie à un certain nombre de litiges qui relèvent du cours normal de son activité et qui concernent principalement des désordres pour lesquels la responsabilité contractuelle des sociétés du Groupe est mise en jeu en leur qualité de vendeur et en ce qui concerne l'activité française de la Société, en sa qualité de maître d'œuvre d'exécution.

Il est à noter que ces litiges sont plus nombreux en France qu'à l'étranger en raison de la garantie décennale due par le vendeur ainsi que par les intervenants à l'acte de construire telle que définie par la loi du 4 janvier 1978 (loi Spinetta) et dont la mise en jeu est de plus en plus actionnée par les consommateurs que sont les acquéreurs de biens en l'état futur d'achèvement et les syndicats de copropriété.

Le Groupe s'efforce de prévenir ces procédures par le biais :

- tant de ses mesures de contrôle interne (cf. chapitre 4.6.1 ; « politique de gestion des risques ») qui font en outre l'objet de contrôles internes ou externes ;
- que du renforcement du Service Clients dont une des missions principales consiste dans la gestion rapide de la levée des réserves des clients livrés.

La gestion des procédures judiciaires est centralisée au sein de la Direction Juridique pour la France ou de la Direction de chaque filiale étrangère de manière à recenser les litiges impliquant le Groupe.

Le suivi de ces procédures est assuré par les juristes du Groupe assistés de conseils spécialisés dans chaque branche du droit concernée par le litige.

Chaque procédure fait l'objet d'une mention dans le tableau des procédures centralisé dès réception de l'acte d'introduction.

Une provision y est affectée comprenant le montant des honoraires prévisionnels d'avocat au titre de l'instance en cours ainsi que du montant correspondant au risque résiduel de la société du Groupe concernée par le litige après analyse des appels en garanties juridiquement applicables ainsi que de la couverture des assurances du Groupe.

Les litiges provisionnés se rapportent principalement à la responsabilité du constructeur non couverte par les assurances obligatoires, tels que les malfaçons ou non façons faisant l'objet de réserves lors du procès-verbal de réception signé, lors de la livraison, par chaque acquéreur d'un lot et les non-conformités.

Ces provisions sont revues annuellement, sauf survenance d'un événement majeur en cours d'exercice.

Les litiges dont la provision est supérieure à 150 000 euros font l'objet d'un suivi particulier de la part des juristes en charge de ces dossiers. À ce jour, ces contentieux sont au nombre de 5 en France, 3 en Espagne et 9 en Allemagne (en ce compris les litiges suivis par ZAPF) et représentent un montant de provisions inscrites dans les comptes des différentes sociétés du Groupe d'environ 4 244 milliers d'euros.

Ces provisions concernent principalement des garanties dues par les sociétés du Groupe en leur qualité de vendeur d'immeubles à construire ou de maître d'œuvre d'exécution, à raison de désordres n'entrant pas dans le cadre de la garantie décennale ou dont le quantum dépasse les plafonds de garanties de polices d'assurances souscrites par le Groupe.

Aussi les litiges les plus significatifs en France concernant des procédures pendantes devant les juridictions civiles sont les suivantes :

- en 1996, un syndicat de copropriétaires a assigné une société d'opération à raison de divers désordres et non conformités des biens livrés. Une expertise a été ordonnée par le Tribunal de Grande Instance (TGI) de Paris. Le Rapport a été rendu en septembre 2000 qui a conclu à un coût de réparation des désordres ainsi qu'à des préjudices matériels de l'ordre de 840 milliers d'euros.

À la suite de ce Rapport, une assignation au fond devant le TGI de Paris a été introduite par le syndicat des copropriétaires portant sur des demandes à hauteur de 1 200 milliers d'euros environ.

Par jugement en date du 11 février 2008, qui a été frappé d'appel, le TGI de Paris a, compte tenu des diverses garanties reconnues, mis à la charge de la société du Groupe concernée une somme d'environ 300 milliers d'euros qui a fait l'objet d'une exécution ;

- en 1995, une association syndicale libre a assigné une société du Groupe pour obtenir l'exécution de travaux de nature à rendre utilisable par bateaux un canal compris dans une opération d'ensemble.

Entre 1995 et 2003, diverses expertises ordonnées par le Tribunal se sont déroulées et ont abouti à un rapport final chiffrant les divers coûts de nature à réparer les désordres et les préjudices à la somme de 2,3 millions d'euros et ont donné un avis sur les responsabilités des divers intervenants. L'ASL

a ensuite conclu en ouverture de Rapport et a présenté une demande de 4 millions d'euros à parfaire.

Par jugement du TGI de Pontoise en date du 12 mars 2008, la société du Groupe concernée a été condamnée, après prise en compte des garanties obtenues tant des assureurs que des autres intervenants à l'acte de construire, à réaliser des travaux pour environ 50 milliers d'euros sous astreinte. Ce jugement a été frappé d'appel.

Par arrêt en date du 4 janvier 2010, la Cour d'Appel de Versailles a réformé le jugement et a condamné la société du Groupe concernée à exécuter l'ensemble des travaux de nature à réparer les désordres évalués à environ 500 milliers d'euros, montant ayant fait l'objet d'une provision dans les comptes. Un pourvoi en cassation a été introduit ;

- au cours du 2^e semestre 2009, deux sociétés d'opération du Groupe ont fait l'objet d'assignation, l'une à raison d'importants désordres affectant les parties communes extérieures, l'autre concernant la remise en cause du caractère forfaitaire d'un marché et la demande en conséquence de paiement en conséquence d'une somme d'environ 1,2 million d'euros. Dans le cadre de chacune de ces deux procédures, un expert judiciaire a été nommé.

Il n'existe pas d'autre procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage, y compris toute procédure dont la Société a connaissance, qui est en suspens ou dont elle est menacée, susceptible d'avoir ou ayant eu au cours des 12 derniers mois des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de la Société et/ou du Groupe.

20.4 *Changement significatif de la situation financière ou commerciale*

Le Groupe n'a connu aucun changement significatif de sa situation financière ou commerciale depuis la fin de la dernière

période pour laquelle des états financiers intermédiaires ont été arrêtés et vérifiés.

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

L

A

20.5 Tableau des honoraires des Commissaires aux comptes

(en milliers d'euros)	Ernst & Young				AGM Audit Légal			
	Montant HT		%		Montant HT		%	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Audit								
- Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés								
- Émetteur	183	167	20 %	19 %	146	142	28 %	23 %
- Filiales intégrées globalement	702	653	78 %	76 %	376	431	72 %	70 %
- Autres diligences et prestations directement liées à la mission du Commissaire aux comptes								
- Émetteur	13	41	1 %	5 %	0	45	0 %	7 %
- Filiales intégrées globalement								
Sous-total	898	862	100 %	100 %	522	619	100 %	100 %
Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement								
- Juridique, fiscal, social								
- Autres (à préciser si > 10 % des honoraires d'audit)								
Sous-total	0	0	0 %	0 %	0	0		
TOTAL	898	862	100 %	100 %	522	619	100 %	100 %

(en milliers d'euros)	Deloitte				Autres			
	Montant HT		%		Montant HT		%	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Audit								
- Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés								
- Émetteur								
- Filiales intégrées globalement		116		100 %		0	NA	
- Autres diligences et prestations directement liées à la mission du Commissaire aux comptes								
- Émetteur								
- Filiales intégrées globalement								
Sous-total	0	116	0 %	100 %	0	0	0 %	0 %
Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement								
- Juridique, fiscal, social								
- Autres (à préciser si > 10 % des honoraires d'audit)								
Sous-total	0	0			0	0		
TOTAL	0	116	100 %	100 %	0	0	100 %	0 %

21.1 Informations concernant le capital

21.1.1 Capital social

Au 31 décembre 2009, le capital social de LNC est fixé à la somme de 14 532 169 euros, divisé en 14 532 169 actions d'une valeur nominale de un (1) euro chacune entièrement libérées.

21.1.2 Titres non représentatifs du capital

À la date d'enregistrement du Document de référence, il n'existe aucun titre non représentatif du capital de la Société.

21.1.3 Titres auto-détenus

Au 31 décembre 2009, la société PREMIER SARL, détenue à 99,98 % par la SARL Apex, dont le capital est lui-même intégralement détenu par LNC, est propriétaire de 533 250 actions de la Société d'une valeur nette comptable de 434 152,99 euros.

Par décision du 23 octobre 2009, sur délégation de l'Assemblée Générale du 26 mai 2009, le Directoire a procédé à l'annulation des 270 000 actions propres détenues par la Société, d'une valeur nominale de 1 euro, acquises pour servir des plans d'options d'achat d'actions devenus caducs sans que les bénéficiaires aient levé leurs options.

L'excédent de valeur d'achat des actions annulées sur leur valeur nominale, soit la somme de 1 151 540 euros, a été imputé à raison de 27 000 euros sur la réserve légale et à raison de 1 124 540 euros sur le poste de réserves statutaires ou contractuelles.

21.1.4 Capital autorisé et non émis

► Tableau des délégations de compétences et autorisations d'augmentation de capital en cours de validité

Date d'Autorisation	Montant	Droit préférentiel de souscription	Utilisation	Nature	Expiration de l'autorisation
26 mai 2009 Assemblée Générale Mixte	5 millions d'euros		néant	Incorporation de bénéfices, réserves et primes	Assemblée Générale qui statuera sur les comptes clos le 31.12.2009 et au plus tard le 25 novembre 2010
26 mai 2009 Assemblée Générale Mixte	15 millions d'euros	Maintien	néant	Émission d'actions nouvelles et autres valeurs mobilières	Assemblée Générale qui statuera sur les comptes clos le 31.12.2009 et au plus tard le 25 novembre 2010
26 mai 2009 Assemblée Générale Mixte	15 millions d'euros	Suppression	néant	Émission d'actions nouvelles et autres valeurs mobilières	Assemblée Générale qui statuera sur les comptes clos le 31.12.2009 et au plus tard le 25 novembre 2010
26 mai 2009 Assemblée Générale Mixte	15 % de l'émission initiale	Maintien ou suppression	néant	Extension	Assemblée Générale qui statuera sur les comptes clos le 31.12.2009 et au plus tard le 25 novembre 2010
26 mai 2009 Assemblée Générale Mixte	8 millions d'euros	Suppression	néant	Pour échange de titres	Assemblée Générale qui statuera sur les comptes clos le 31.12.2009 et au plus tard le 25 novembre 2010
26 mai 2009 Assemblée Générale Mixte	10 % du capital	Suppression	néant	Apport en nature de titres	Assemblée Générale qui statuera sur les comptes clos le 31.12.2009 et au plus tard le 25 novembre 2010

Date d'Autorisation	Montant	Droit préférentiel de souscription	Utilisation	Nature	Expiration de l'autorisation
26 mai 2009 Assemblée Générale Mixte	1,5 million d'euros	Suppression au profit des salariés	néant	Réservée aux salariés adhérents au PEE	Assemblée Générale qui statuera sur les comptes clos le 31.12.2009 et au plus tard le 25 novembre 2010
26 mai 2009 Assemblée Générale Mixte	400 000 actions	Suppression au profit des salariés et mandataires sociaux	néant	Options de souscription ou d'achat d'actions	Assemblée Générale qui statuera sur les comptes clos le 31.12.2009 et au plus tard le 25 novembre 2010
26 mai 2009 Assemblée Générale Mixte	10 % du capital	Suppression au profit des salariés et mandataires sociaux	néant	Attribution gratuite d'actions	Assemblée Générale qui statuera sur les comptes clos le 31.12.2009 et au plus tard le 25 novembre 2010

21.1.5 Capital potentiel

► 21.1.5.1 Options de souscription ou d'achat consenties et non encore exercées

Il n'a pas été attribué d'options d'achat ou de souscription d'actions au cours de l'exercice 2009. Aucune option d'achat ou de souscription d'actions n'a été levée au cours de l'exercice 2009. Les plans de souscription ou d'achat d'actions en cours sont les suivants :

a) Plan n° 2 : Lors de sa séance du 19 juillet 2005, le Directoire, sur délégation de l'Assemblée Générale du 29 juin 2004, a décidé à l'unanimité d'attribuer 2 000 options de souscription d'actions de préférence (OSAP) d'une valeur nominale égale à celle des actions à la date de la souscription, à émettre à titre d'augmentation de capital au profit de deux cadres de la Société.

Le prix de souscription de chaque action correspondait à la situation nette comptable consolidée en part du Groupe au 31 décembre 2004, divisée par le nombre de titres existants au jour de l'attribution des options (hors actions en situation d'autocontrôle), augmenté du nombre d'options ayant vocation à donner droit à l'attribution ou à la souscription de titres consentis par des plans connus au jour de l'attribution des options, en ce comprises les options objets de cette attribution, soit le prix de 54,30 euros par action de préférence.

Suite à l'introduction en bourse de LNC SA et en accord avec chaque bénéficiaire, les options de souscription d'actions de préférence seront converties en actions ordinaires au jour de leur levée. Par ailleurs, suite à la division du nominal des actions (résolution votée par l'Assemblée Générale du 29 septembre 2006), le nombre d'actions pouvant être souscrites par exercice des options attribuées, se trouve multiplié par 7,5 et le prix d'exercice divisé par 7,5. Il ne s'agit pas d'un cas d'ajustement tel que prévu par l'article L. 225-181 du Code de commerce mais d'une correction à apporter pour tenir compte de la modification des caractéristiques des titres promis en échange. En conséquence, le nombre d'options attribuées dans le

cadre de ce plan a été porté à 15 000 et le prix d'exercice à 7,24 euros. Ces corrections ont été actées par le Directoire le 12 février 2007.

Ces options sont exerçables entre le 19 juillet 2009 et le 18 octobre 2009.

Ce plan est devenu caduc, les bénéficiaires ayant quitté la Société sans lever les options dont ils étaient attributaires.

b) Plan n° 4 : Lors de sa séance du 19 juillet 2005, le Directoire, sur délégation de l'Assemblée Générale du 29 juin 2004, a décidé à l'unanimité d'attribuer 4 000 options d'achat d'actions d'une valeur nominale égale à celle des actions à la date de la souscription, à émettre à titre d'augmentation de capital au profit d'un dirigeant de la Société (Monsieur Guy Welsch, membre du Directoire).

Le prix d'acquisition de chaque action est égal la situation nette comptable consolidée en part du Groupe au 31 décembre 2004 divisée par le nombre de titres existants au jour de l'attribution des options (hors actions en situation d'autocontrôle) augmenté du nombre d'options ayant vocation à donner droit à l'attribution ou à la souscription de titres consentis par des plans connus au jour de l'attribution en ce comprises les options objets de cette attribution, soit 54,30 euros par action de préférence.

Suite à la division du nominal des actions (résolution votée par l'Assemblée Générale du 29 septembre 2006), le nombre d'actions pouvant être souscrites par exercice des options attribuées, se trouve multiplié par 7,5 et le prix d'exercice divisé par 7,5. Il ne s'agit pas d'un cas d'ajustement tel que prévu par l'article L. 225-181 du Code de commerce mais d'une correction à apporter pour tenir compte de la modification des caractéristiques des titres promis en échange. En conséquence, le nombre d'options attribuées dans le cadre de ce plan a été porté à 30 000 et le prix d'exercice à 7,24 euros. Ces corrections ont été actées par le Directoire le 12 février 2007.

Ces options sont exerçables du 19 juillet 2009 au 18 octobre 2009. Ce plan est devenu caduc sans que les bénéficiaires aient levé leurs options.

c) **Plan n° 5** : Lors de sa séance du 29 juin 2007, sur délégation de l'Assemblée Générale du 29 septembre 2006 a décidé d'attribuer 90 000 options d'achats d'actions au prix de 22,11 euros au profit de deux membres du Directoire (Monsieur Guy Welsch et Monsieur Patrick Bertin).

L'exercice des options est assujéti à des conditions de performances tant collectives qu'individuelles.

Conformément à l'article L. 225-185 du Code de commerce et à la délibération du Conseil de Surveillance du 29 juin 2007, les mandataires sociaux sont tenus de conserver au nominatif et de ne pas céder jusqu'à la cessation de leur mandat social, une quantité d'actions égale à 10 % du total des actions qu'ils auront acquis en exercice des options d'acquisition d'actions. L'arrivée du terme d'un mandat social n'est pas considérée comme une cessation de mandat lorsqu'il y a renouvellement du mandat.

Ces options sont exerçables du 29 juin 2007 au 28 juin 2011.

Un attributaire de 30 000 options a quitté ses fonctions sans levée préalable desdites options.

d) **Plan n° 6** : Lors de sa séance du 10 septembre 2007, sur délégation de l'Assemblée Générale du 29 septembre 2006 a décidé d'attribuer 133 650 options d'achats d'actions au prix de 19,99 euros au profit de cadres dirigeants du Groupe.

L'exercice des options est assujéti à des conditions de performances individuelles liées à la réalisation des objectifs annuels assignés à chaque bénéficiaire à l'intérieur de son périmètre de responsabilité.

Ces options sont exerçables du 10 septembre 2007 au 9 décembre 2011.

Trois attributaires de 38 100 options ont quitté leur fonction sans levée préalable desdites options.

► 21.1.5.2 Attribution gratuites d'actions et d'actions de performance

Lors de sa séance du 6 avril 2009, sur délégation de l'Assemblée Générale du 20 mai 2008, le Directoire a décidé la mise en place de plusieurs plans d'Attribution Gratuites d'Actions et d'Actions de Performance à destination de l'ensemble des salariés et mandataires sociaux du périmètre LNC France, y compris de CFH, de Premier Espana, de Concept Bau-Premier et de Premier Deutschland.

Cette démarche répond à un double objectif :

- associer les bénéficiaires aux résultats de l'entreprise et à l'atteinte d'objectifs de production, cruciaux dans le contexte de marché difficile que connaît le Groupe ;
- motiver l'ensemble des salariés dans ce même contexte, tout en permettant mécaniquement, bien que la Société n'ait souscrit à cet égard aucune obligation, de réduire la perte de valeur des investissements réalisés par les collaborateurs devenus actionnaires de la Société à l'occasion de l'offre réservée aux salariés lors de l'introduction en bourse de novembre 2006.

Les plans suivent les recommandations du MEDEF et de l'AFEP d'octobre 2008 relatives à l'attribution gratuites d'actions aux mandataires sociaux.

L'attribution définitive des actions sera réalisée par augmentation de capital par incorporation de réserves. À cette fin, une somme de 796 450 euros correspondant au nominal des cations à émettre, a été prélevée sur le poste « Réserves statutaires ou contractuelles » pour constituer un poste indisponible de réserve intitulé « Réserve pour les plans d'attribution gratuites d'actions.

Les plans en cours sont les suivants :

a) Plan n° 1a :

Personnes concernées : mandataires sociaux et membres du Comité de direction qui étaient attributaires des plans d'options d'achat ou de souscription d'actions de 2004 et 2007.

Nombre maximum d'Actions de Performance attribuées en fonction de la réalisation d'objectifs liés à la production du Groupe LNC au cours de l'exercice 2009 : 283 980.

La période d'acquisition est fixée à 2 ans, période pendant laquelle :

- les bénéficiaires ne seront pas titulaires des actions qui leur ont été attribuées ;
- leurs droits résultant de cette attribution seront incessibles ;

et à l'issue de laquelle l'attribution deviendra définitive si le bénéficiaire est présent dans l'entreprise comme mandataire social ou salarié ou dans l'une des sociétés liées et n'est pas en période de préavis au moment de l'arrivée du terme, ou est en retraite.

La période de conservation est fixée à 2 années, période pendant laquelle les actions attribuées seront indisponibles et ne pourront être cédées ni transmises ; elles revêtiront obligatoirement la forme nominative et leur indisponibilité sera notifiée par la Société au teneur de compte, qui veillera au respect de cette obligation.

En outre, les mandataires sociaux bénéficiaires de ces attributions gratuites d'actions de performance :

- auront l'obligation de conserver au terme de la période de conservation au moins 40 % des actions attribuées gratuitement, le solde ne pouvant être cédé que dans la limite de 20 % du total attribué par an et ce jusqu'au jour de la cessation de leur mandat ;
- devront s'engager irrévocablement à acquérir avant le terme de la période de conservation un nombre d'actions supplémentaire de la Société au moins égal à 10 % du nombre d'actions attribuées gratuitement.

Enfin à l'issue de la période de conservation, les actions ne pourront être cédées :

- dans le délai de dix séances de bourse précédant et suivant la date à laquelle les comptes consolidés, ou à défaut les comptes annuels, seront rendus publics ;
- dans le délai compris entre la date à laquelle les organes sociaux de la Société ont connaissance d'une information

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

L

A

qui, si elle était rendue publique, pourrait avoir une incidence significative sur le cours des titres de la Société, et la date postérieure de dix séances de bourse à celle où cette information est rendue publique. Les mandataires sociaux sont en outre soumis à des restrictions supplémentaires.

b) Plan n° 1b :

Personnes concernées : autres attributaires des plans d'options d'achat ou de souscription d'actions de 2004 et 2007.

Nombre d'actions attribuées : 49 440.

La période d'acquisition est fixée à 2 ans, période pendant laquelle :

- les bénéficiaires ne seront pas titulaires des actions qui leur ont été attribuées ;
- leurs droits résultant de cette attribution seront incessibles ;

et à l'issue de laquelle l'attribution deviendra définitive si le bénéficiaire est présent dans l'entreprise comme mandataire social ou salarié ou dans l'une des sociétés liées et n'est pas en période de préavis au moment de l'arrivée du terme, ou est en retraite.

La période de conservation est fixée à 2 années, période pendant laquelle les actions attribuées seront indisponibles et ne pourront être cédées ni transmises ; elles revêtiront obligatoirement la forme nominative et leur indisponibilité sera notifiée par la Société au teneur de compte, qui veillera au respect de cette obligation.

Enfin à l'issue de la période de conservation, les actions ne pourront être cédées :

- dans le délai de dix séances de bourse précédant et suivant la date à laquelle les comptes consolidés, ou à défaut les comptes annuels, seront rendus publics ;
- dans le délai compris entre la date à laquelle les organes sociaux de la Société ont connaissance d'une information qui, si elle était rendue publique, pourrait avoir une incidence significative sur le cours des titres de la Société, et la date postérieure de dix séances de bourse à celle où cette information est rendue publique.

c) Plan n° 2a :

Personnes concernées : membres du Comité de direction ayant 3 ans d'ancienneté à la date du 25 mars 2009.

Nombre maximum d'Actions de Performance attribuées en fonction de la production et du Résultat avant impôts (EBT) 2009 : 99 630.

La période d'acquisition est fixée à 2 ans, période pendant laquelle :

- les bénéficiaires ne seront pas titulaires des actions qui leur ont été attribuées ;
- leurs droits résultant de cette attribution seront incessibles ;

et à l'issue de laquelle l'attribution deviendra définitive si le bénéficiaire est présent dans l'entreprise comme mandataire social ou salarié ou dans l'une des sociétés liées et n'est pas en

période de préavis au moment de l'arrivée du terme, ou est en retraite.

La période de conservation est fixée à 2 années, période pendant laquelle les actions attribuées seront indisponibles et ne pourront être cédées ni transmises ; elles revêtiront obligatoirement la forme nominative et leur indisponibilité sera notifiée par la Société au teneur de compte, qui veillera au respect de cette obligation.

En outre, les mandataires sociaux bénéficiaires de ces attributions gratuites d'actions de performance :

- auront l'obligation de conserver au terme de la période de conservation au moins 40 % des actions attribuées gratuitement, le solde ne pouvant être cédé que dans la limite de 20 % du total attribué par an et ce jusqu'au jour de la cessation de leur mandat ;
- devront s'engager irrévocablement à acquérir avant le terme de la période de conservation un nombre d'actions supplémentaire de la Société au moins égal à 10 % du nombre d'actions attribuées gratuitement.

Enfin à l'issue de la période de conservation, les actions ne pourront être cédées :

- dans le délai de dix séances de bourse précédant et suivant la date à laquelle les comptes consolidés, ou à défaut les comptes annuels, seront rendus publics ;
- dans le délai compris entre la date à laquelle les organes sociaux de la Société ont connaissance d'une information qui, si elle était rendue publique, pourrait avoir une incidence significative sur le cours des titres de la Société, et la date postérieure de dix séances de bourse à celle où cette information est rendue publique. Les mandataires sociaux sont en outre soumis à des restrictions supplémentaires.

d) Plan n° 2b :

Personnes concernées : membres actuels de la réunion de Direction, Directeurs du développement France et des Comités de direction des filiales étrangères, ne faisant pas partie du Comité de direction de la Société ayant 3 ans d'ancienneté à la date du 25 mars 2009.

Nombre maximum d'Actions de Performance attribuées en fonction de la production et du résultat avant impôts (EBT) 2009 : 104 400.

La période d'acquisition est fixée à 2 ans, période pendant laquelle :

- les bénéficiaires ne seront pas titulaires des actions qui leur ont été attribuées ;
- leurs droits résultant de cette attribution seront incessibles ;

et à l'issue de laquelle l'attribution deviendra définitive si le bénéficiaire est présent dans l'entreprise comme mandataire social ou salarié ou dans l'une des sociétés liées et n'est pas en période de préavis au moment de l'arrivée du terme, ou est en retraite.

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

L

A

La période de conservation est fixée à 2 années, période pendant laquelle les actions attribuées seront indisponibles et ne pourront être cédées ni transmises ; elles revêtiront obligatoirement la forme nominative et leur indisponibilité sera notifiée par la Société au teneur de compte, qui veillera au respect de cette obligation.

Enfin à l'issue de la période de conservation, les actions ne pourront être cédées :

- dans le délai de dix séances de bourse précédant et suivant la date à laquelle les comptes consolidés, ou à défaut les comptes annuels, seront rendus publics ;
- dans le délai compris entre la date à laquelle les organes sociaux de la Société ont connaissance d'une information qui, si elle était rendue publique, pourrait avoir une incidence significative sur le cours des titres de la Société, et la date postérieure de dix séances de bourse à celle où cette information est rendue publique.

e) Plan n° 3 :

Personnes concernées : l'ensemble des salariés des sociétés LNC SA, CFH, Premier Espana, Concept Bau-Premier et Premier Deutschland non-attributaires au titre des plans 1 et 2 (hors salariés en période de préavis à la date du 25/03/2009).

Nombre d'actions attribuées par salarié : 1 000 actions, soit 259 000 au maximum.

La période d'acquisition est fixée à 2 ans, période pendant laquelle :

- les bénéficiaires ne seront pas titulaires des actions qui leur ont été attribuées ;
- leurs droits résultant de cette attribution seront incessibles ;

et à l'issue de laquelle l'attribution deviendra définitive si le bénéficiaire est présent dans l'entreprise comme mandataire social ou salarié ou dans l'une des sociétés liées et n'est pas en période de préavis au moment de l'arrivée du terme, ou est en retraite.

La période de conservation est fixée à 2 années, période pendant laquelle les actions attribuées seront indisponibles et ne pourront être cédées ni transmises ; elles revêtiront obligatoirement la forme nominative et leur indisponibilité sera notifiée par la Société au teneur de compte, qui veillera au respect de cette obligation.

Enfin à l'issue de la période de conservation, les actions ne pourront être cédées :

- dans le délai de dix séances de bourse précédant et suivant la date à laquelle les comptes consolidés, ou à défaut les comptes annuels, seront rendus publics ;
- dans le délai compris entre la date à laquelle les organes sociaux de la Société ont connaissance d'une information qui, si elle était rendue publique, pourrait avoir une incidence significative sur le cours des titres de la Société, et la date postérieure de dix séances de bourse à celle où cette information est rendue publique.

► 21.1.5.3 Autres titres donnant accès au capital

Il n'existe actuellement aucun autre titre pouvant donner accès au capital de la Société.

21.1.6 Nantissement d'actions

À l'occasion de la mise en place des crédits bancaires nécessaires à la réalisation des opérations de construction-vente, certains établissements financiers demandent en garantie le nantissement des titres détenus par les associés dans le capital des sociétés *ad hoc* de programmes immobiliers.

Par ailleurs, certains associés ou actionnaires nantissent les titres qu'ils détiennent dans le capital des sociétés du Groupe dans le cadre de financements qui leur sont personnellement consentis. Ces nantisements font en principe l'objet d'agrément de la part des organes sociaux compétents en la matière (gérants des sociétés *ad hoc* ou Conseil de Surveillance).

À la date de rédaction du présent Document de référence, aucun nantissement d'actions ou de parts de sociétés du Groupe n'est en cours de validité.

21.1.7 Options ou accords conditionnels ou inconditionnels sur le capital de tout membre du Groupe

À la connaissance de la Société, il n'existe aucune option, ni aucun accord conditionnel ou inconditionnel sur le capital de toute société membre du Groupe, à l'exception de la convention de portage signée entre la Société et LNC Investissement concernant les titres de la société Concept Bau.

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

L

A

► Évolution du capital de la Société au cours des trois derniers exercices en euros

Date de la décision	Opération	Nombre d'actions émises/annulées	Valeur nominale des actions	Montant nominal de l'augmentation/Réduction de capital	Montant du capital	Nombre d'actions
AG 10.06.2004	Réduction de capital résultant de l'annulation de la totalité des titres de M. Politis, NP SARL, NP Investissements et d'une partie des titres de PREMIER SARL	458 916	5,5	2 524 038	7 816 842	1 421 244
AG 14.06.2005	Augmentation de capital par incorporation de réserves		7,5	2 842 488	10 659 330	1 421 244
AG 29.09.2006	Division du nominal par 7,5		1		10 659 330	10 659 330
Directoire 20 et 24 nov. 2006	Introduction en bourse et ouverture du capital au public	4 107 142 dont 535 714 actions dans le cadre de l'exercice de l'option de sur allocation	1		14 766 472	14 766 472
Directoire 15.12.2006	Augmentation de capital réservée aux salariés	35 697	1	35 697	14 802 169	14 802 169
Directoire 23.10.2009	Réduction de capital par annulation d'actions propres	270 000	1	270 000	14 532 169	14 532 169

21.2 Dispositions statutaires

21.2.1 Objet social (Article 2 des statuts)

La Société a pour objet, tant en France qu'à l'étranger, directement ou indirectement et notamment par voie de prise de participation sous quelque forme que ce soit à toute entreprise créée ou à créer :

- la promotion immobilière, l'aménagement, le lotissement, l'achat, la construction, la vente, l'achat en vue de la revente, la détention, la rénovation, l'équipement et la location de tous biens immobiliers, ainsi que toute activité immobilière ou industrielle s'y rattachant ;
- toutes prestations de services, notamment commerciales, techniques, financières ou de gestion immobilière se rattachant aux activités ci-dessus ;
- la détention ou la gestion de sociétés et de toutes autres structures juridiques françaises ou étrangères, commerciales, industrielles, financières, mobilières ou immobilières ;

Et plus généralement, toutes opérations de quelque nature que ce soit pouvant se rattacher directement ou indirectement aux activités ci-dessus.

21.2.2 Dispositions statutaires relatives aux organes de direction et de surveillance Règlement intérieur

► Directoire (Articles 11, 12 et 13 des statuts)

I – La Société est dirigée par un Directoire qui exerce ses fonctions sous le contrôle du Conseil de Surveillance.

Le Directoire est composé de deux (2) membres au moins et de cinq (5) membres au plus, nommés par le Conseil de Surveillance ; ce nombre peut être porté à sept, si les actions de la Société viennent à être admises aux négociations sur un marché réglementé.

Si un siège est vacant, le Conseil de Surveillance doit dans les deux mois de cette vacance, soit modifier le nombre de sièges qu'il avait antérieurement fixé, soit pourvoir à la vacance.

Si le capital est inférieur à 150 000 euros, une seule personne peut être désignée par le Conseil de Surveillance pour exercer les fonctions dévolues au Directoire avec le titre de Directeur Général unique.

Toutes les dispositions des présents statuts visant le Directoire s'appliquent au Directeur Général unique à l'exclusion de celles qui postulent la collégialité du Directoire.

Il – Les membres du Directoire sont obligatoirement des personnes physiques qui peuvent être choisies en dehors des actionnaires.

Ils sont nommés pour une durée de trois (3) ans expirant à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle des actionnaires ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé.

Ils sont toujours rééligibles.

Nul ne peut être nommé membre du Directoire s'il est âgé de soixante-dix (70) ans révolus. Le membre du Directoire en fonction venant à dépasser cet âge est réputé démissionnaire d'office à l'issue de la plus prochaine réunion du Conseil de Surveillance.

Tout membre du Directoire peut être révoqué par l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires ainsi que par le Conseil de surveillance.

Au cas où l'intéressé aurait conclu avec la Société un contrat de travail, la révocation de ses fonctions de membre du Directoire n'a pas pour effet de résilier ce contrat.

Le Conseil de Surveillance détermine la rémunération des membres du Directoire et confère à l'un d'eux la qualité de Président du Directoire.

► Fonctionnement du Directoire

Les membres du Directoire se réunissent aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, sur convocation du Président ou de la moitié de ses membres, au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans la convocation, ils peuvent être convoqués par tous moyens, même verbalement.

Le Président du Directoire préside les séances et nomme un secrétaire qui peut être choisi en dehors de ses membres.

Si le Directoire ne comprend que deux membres, les décisions sont prises à l'unanimité.

S'il comprend plus de deux membres, les décisions doivent être prises à la majorité des membres présents, lesquels doivent représenter la moitié au moins de ses membres en fonction. En cas de partage, la voix du Président de séance est prépondérante.

En cas d'absence, un membre du Directoire peut se faire représenter par un autre membre. Chaque membre du Directoire ne peut disposer, au cours d'une même séance, que d'une seule procuration.

Seront réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité, les membres du Directoire qui participent à la réunion du Directoire par des moyens de visioconférence ou de télécommunication conformes à la réglementation en vigueur.

Les délibérations du Directoire sont constatées par des procès-verbaux établis sur un registre spécial valablement signés par le Président du Directoire et au moins un des membres du Directoire.

Le Directoire élabore son règlement intérieur, précisant et complétant les modalités de son fonctionnement dans le respect des statuts.

Les membres du Directoire, comme toute personne appelée à assister aux réunions du Directoire, sont tenus à la discrétion à l'égard des informations présentant un caractère confidentiel et signalées comme telles par le Président de séance.

► Pouvoirs du Directoire

Le Directoire convoque toutes Assemblées Générales des actionnaires, fixe leur ordre du jour et exécute leurs décisions.

À l'égard des tiers, le Directoire est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que la loi attribue expressément au Conseil de Surveillance et aux Assemblées d'actionnaires.

Dans les rapports avec les tiers, la Société est engagée même par les actes du Directoire qui ne relèvent pas de l'objet social à moins qu'il ne prouve que les tiers savaient que l'acte dépassait cet objet ou qu'ils ne pouvaient l'ignorer, compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve.

La cession d'immeubles par nature, la cession totale ou partielle de participations (autre que celle du nombre d'actions nécessaire à l'exercice de mandats sociaux dans les filiales), la constitution de sûretés ainsi que les cautions, avals et garanties font l'objet d'une autorisation du Conseil de Surveillance. Le non-respect de cette disposition n'est opposable aux tiers que dans les cas prévus par la loi.

Une fois par trimestre au moins, le Directoire présente un Rapport au Conseil de Surveillance. Dans les trois mois de la clôture de chaque exercice, il lui présente, aux fins de vérification et de contrôle, les comptes annuels, et, le cas échéant, les comptes consolidés.

Le Président du Directoire, ou le cas échéant le Directeur Général unique, représente la Société dans ses rapports avec les tiers.

Le Conseil de Surveillance peut attribuer le même pouvoir de représentation à un ou plusieurs membres du Directoire qui portent alors le titre de Directeur Général et qui peuvent être révoqués par l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires ainsi que par le Conseil de Surveillance.

Les personnes habilitées à certifier conforme les copies et extraits des procès-verbaux des délibérations sont déterminées conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

► Conseil de Surveillance (Articles 14, 15 et 16 des statuts)

I – Le Conseil de Surveillance est composé de six membres au moins et de dix-huit membres au plus, sous réserve de la dérogation prévue par la loi en cas de fusion où il peut être porté à vingt-quatre membres.

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

L

A

Les membres sont nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires parmi les actionnaires personnes physiques ou morales. En cas de fusion ou de scission, la nomination peut être faite par l'Assemblée Générale Extraordinaire.

Les personnes morales nommées au Conseil de Surveillance sont tenues de désigner un représentant permanent qui est soumis aux mêmes conditions et obligations que s'il était membre du Conseil en son nom propre.

Aucun membre du Conseil de Surveillance ne peut faire partie du Directoire.

Dans la limite du tiers des membres en fonction, les membres du Conseil de Surveillance peuvent bénéficier d'un contrat de travail correspondant à un emploi effectif.

II – Membre du Conseil représentant les salariés actionnaires :

Lorsque le Rapport présenté par le Directoire à l'occasion de l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle établit que les actions détenues, dans les conditions de l'article L. 225-102 du Code de commerce, par le personnel de la Société ainsi que par le personnel de sociétés qui lui sont liées au sens de l'article L. 225-180 du Code de commerce représentent, à la date de clôture de l'exercice sur lequel porte ledit Rapport, plus de 3 % du capital social de la Société, un représentant des salariés actionnaires doit être nommé en tant que membre du Conseil de Surveillance par l'Assemblée Générale.

Ce membre du Conseil sera choisi parmi une liste de deux (2) candidats désignés par les salariés actionnaires dans les conditions législatives et réglementaires en vigueur. Lorsque le droit de vote attaché aux actions détenues par les salariés est exercé par les membres du Conseil de Surveillance d'un fonds commun de placement, au moins l'un des deux candidats est désigné par ce Conseil, parmi ses membres.

Il sera soumis au vote de l'Assemblée Générale autant de résolutions qu'il existe de candidats, le candidat ayant recueilli le plus grand nombre de voix étant nommé membre du Conseil. En cas d'égalité des votes, le candidat nommé membre du Conseil sera déterminé en fonction des critères suivants : le candidat ayant la plus grande ancienneté au sein de la Société ou des sociétés qui lui sont liées au sens de l'article L. 225-180 du Code de commerce ; et à défaut, le candidat le plus âgé.

Le membre du Conseil représentant les salariés actionnaires ne sera pas pris en compte pour la détermination du nombre minimal et du nombre maximal des membres du Conseil.

Sous réserve de ce qui suit, le franchissement à la baisse du seuil de 3 % du capital social de la Société postérieurement à la nomination du membre du Conseil représentant les salariés actionnaires sera sans effet sur son mandat.

Le membre du Conseil représentant les salariés actionnaires sera réputé démissionnaire d'office en cas de perte de sa qualité de salarié ou d'actionnaire (ou alternativement de membre du Conseil de Surveillance d'un fonds commun de placement).

En cas de cessation des fonctions du membre du Conseil représentant les salariés actionnaires pour quelque cause que ce soit ou de survenance de l'une des situations visées à

l'alinéa 10 ci-dessus, il sera procédé à son remplacement lors de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire Annuelle, sauf dans les deux hypothèses suivantes :

- a) lorsque à la clôture du dernier exercice précédent la cessation des fonctions ou de survenance de l'une des situations visées ci-dessus, le seuil de 3 % du capital social de la Société n'était plus atteint ; ou
- b) lorsque à la clôture de l'exercice au cours duquel le membre du Conseil représentant les salariés actionnaires a cessé ses fonctions ou perdu l'une des qualités visées ci-dessus, le seuil de 3 % du capital social de la Société n'est plus atteint.

En cas de remplacement, le nouveau membre du Conseil sera nommé pour la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur.

En cas de perte de la qualité de salarié ou d'actionnaire (ou alternativement de membre du Conseil de Surveillance d'un fonds commun de placement) du membre du Conseil représentant les salariés actionnaires, sa démission prendra effet :

- soit à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle qui procédera à son remplacement ;
- soit, dans le cas où il ne serait pas nécessaire de procéder à son remplacement conformément à ce qui précède :
 - au jour de la perte de ladite qualité dans l'hypothèse visée au a) ci-dessus,
 - au premier jour de l'exercice suivant dans l'hypothèse visée au b) ci-dessus.

III – La durée des fonctions des membres du Conseil de Surveillance est de trois (3) années, expirant à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire le mandat.

Ils sont rééligibles. Ils peuvent être révoqués à tout moment par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Nul ne peut être nommé membre du Conseil de Surveillance s'il est âgé de soixante-quinze (75) ans révolus. Le membre du Conseil de Surveillance en fonction venant à dépasser cet âge est réputé démissionnaire d'office à l'issue de la plus prochaine réunion de l'Assemblée Générale.

IV – Chaque membre du Conseil de Surveillance doit être propriétaire de quinze (15) actions.

Si, au jour de sa nomination, un membre du Conseil de Surveillance n'est pas propriétaire du nombre d'actions requis, ou si, en cours de mandat, il cesse d'en être propriétaire, il est réputé démissionnaire d'office, s'il n'a pas régularisé sa situation dans le délai de trois mois.

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-72 du Code de commerce, l'obligation pour chaque membre du Conseil de détenir au moins quinze (15) actions ne s'applique pas au membre du Conseil représentant les salariés nommé en application de l'article L. 225-71 du Code de commerce et du présent article des statuts.

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

L

A

V – En cas de vacance par décès ou par démission, le Conseil de Surveillance peut, entre deux Assemblées Générales, procéder à des nominations provisoires soumises à ratification de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

Si le nombre des membres du Conseil de Surveillance devient inférieur à trois, le Directoire doit convoquer immédiatement l'Assemblée Générale Ordinaire en vue de compléter l'effectif du Conseil.

VI – Le Conseil de Surveillance élit parmi ses membres un Président et un Vice-Président, personnes physiques, qui sont chargés de convoquer le Conseil et d'en diriger les débats. Ils sont nommés pour la durée de leur mandat au Conseil de Surveillance. Le Conseil détermine, le cas échéant, leur rémunération.

► Fonctionnement du Conseil de Surveillance

Le Conseil se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, sur la convocation du Président ou du Vice-Président.

Lorsqu'un membre au moins du Directoire ou le tiers au moins des membres du Conseil de Surveillance présente au Président du Conseil de Surveillance une demande motivée tendant à la convocation du Conseil, le Président doit convoquer celui-ci à une date qui ne peut pas être postérieure de plus de quinze (15) jours à celle de la réception de la demande. À défaut, les auteurs de la demande peuvent procéder d'eux-mêmes à la convocation en indiquant l'ordre du jour de la séance.

La convocation est faite par tous moyens, et même verbalement. Les réunions ont lieu au siège social ou en tout autre endroit indiqué dans la convocation.

Tout membre du Conseil peut donner, par lettre ou par télégramme, mandat à un autre membre de le représenter à une séance du Conseil.

La présence effective de la moitié au moins des membres du Conseil est nécessaire pour la validité des délibérations.

Les décisions sont prises à la majorité des voix des membres présents ou représentés, chaque membre présent ou représenté disposant d'une voix et chaque membre présent ne pouvant disposer que d'un seul pouvoir.

Seront réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité, les membres du Conseil de Surveillance qui participent à la réunion du Conseil de Surveillance par des moyens de visioconférence ou de télécommunication conformes à la réglementation en vigueur.

Toutefois, et indépendamment des délibérations exclues par la loi relatives à l'examen des comptes annuels sociaux et consolidés, les modes de consultation par visioconférence ou autre mode de télécommunication sont exclus pour les délibérations relatives à la nomination des membres du Directoire, et à la nomination du Président et du Vice-Président du Conseil de Surveillance.

En cas de partage, la voix du Président de séance est prépondérante.

Les délibérations du Conseil sont constatées par des procès-verbaux établis sur un registre spécial tenu au siège social.

Le Conseil de Surveillance élabore son règlement intérieur, précisant et complétant les modalités de son fonctionnement dans le respect des statuts.

Les membres du Conseil de Surveillance, comme toute personne appelée à assister aux réunions du Conseil de Surveillance, sont tenus à la discrétion à l'égard des informations présentant un caractère confidentiel et signalées comme telles par le Président de séance.

► Pouvoirs du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance exerce le contrôle permanent de la gestion de la Société par le Directoire.

À toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns et peut se faire communiquer les documents qu'il estime utiles à l'accomplissement de sa mission.

Il peut, dans les limites qu'il fixe, autoriser le Directoire, avec faculté de délégation, à céder des immeubles par nature, céder totalement ou partiellement des participations, constituer des sûretés ainsi que des cautions, avals ou garanties au nom de la Société.

Il nomme les membres du Directoire, fixe leur rémunération et peut les révoquer.

Il désigne le Président du Directoire et éventuellement les Directeurs Généraux.

Il convoque l'Assemblée Générale des actionnaires, à défaut de convocation par le Directoire.

Il autorise les conventions réglementées.

Il donne au Directoire les autorisations préalables à la conclusion des opérations visées à l'article 13 des statuts.

Il présente à l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle des actionnaires ses observations sur le Rapport du Directoire, ainsi que sur les comptes de l'exercice.

Le déplacement du siège social dans le même département ou dans un département limitrophe peut être décidé par le Conseil de Surveillance sous réserve de ratification par la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

Le Conseil de Surveillance peut conférer, à un ou plusieurs de ses membres, tous mandats spéciaux pour un ou plusieurs objets déterminés.

Le Conseil de Surveillance peut décider la création de Comités chargés d'étudier les questions que lui-même ou son Président soumet pour avis à leur examen, notamment un Comité d'audit et un Comité des rémunérations. Il fixe la composition et les attributions des Comités. Les Comités ont un pouvoir consultatif et exercent leur activité sous la responsabilité du Conseil de Surveillance.

Le Conseil de Surveillance fixe le cas échéant, le montant de la rémunération des membres des Comités.

Les Comités peuvent conférer certaines missions spécifiques à des tiers. Ils doivent alors en aviser, au préalable, le Président du Conseil de Surveillance de la Société.

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

L

A

► Règlements intérieurs

Le contenu des règlements intérieurs du Conseil de Surveillance et du Directoire est mentionné au paragraphe 16.3.4 ci-dessus.

21.2.3 Droits attachés aux actions (Articles 7, 10, 23 et 24 des statuts)

► Catégories d'actions

À la date du dépôt du présent Document de référence, il n'existe qu'une seule catégorie d'actions (actions ordinaires). L'article 7.I des statuts prévoit qu'il peut être créé des actions de préférence avec ou sans droit de vote, assorties de certains droits particuliers (dividende prioritaire à titre permanent ou non, droit au rachat prioritaire en cas de rachat par la Société de ses propres actions) dans le respect des prescriptions légales et dans la limite de 25 % du capital social.

► Droit de vote double

Un droit de vote double de celui conféré aux autres actions, eu égard à la quotité du capital social qu'elles représentent, est attribué à toutes les actions, toutes catégories confondues, entièrement libérées pour lesquelles il est justifié d'une inscription nominative, depuis quatre ans au moins, au nom d'un même titulaire.

Le droit de vote double cesse de plein droit pour toute action ayant fait l'objet d'un transfert de propriété sous réserve des exceptions prévues par la loi.

En particulier, le transfert par suite de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux, ou de donation entre vifs, au profit d'un conjoint ou d'un parent successible ne fait pas perdre le droit acquis ou n'interrompt pas le délai de quatre ans prévu à l'alinéa précédent.

La fusion ou la scission de la Société est également sans effet sur le droit de vote double qui peut être exercé au sein de la ou des sociétés bénéficiaires, si les statuts de celles-ci l'ont institué.

Les actions gratuites provenant d'une augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes bénéficieront du droit de vote double dès leur émission dans la mesure où elles sont attribuées à raison d'actions bénéficiant déjà de ce droit.

► Plafonnement des droits de vote

Il n'existe pas de disposition relative au plafonnement des droits de vote.

► Droits pécuniaires (actions ordinaires)

Affectation des résultats

Les produits nets de chaque exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges de la Société, y compris tous

amortissements, provisions et impôts constituent les bénéfices nets ou les pertes de l'exercice.

Sur les bénéfices nets de chaque exercice, diminués le cas échéant des pertes antérieures, il est fait un prélèvement d'un vingtième au moins, affecté à la formation d'un fonds de réserve dit « réserve légale ». Ce prélèvement cesse d'être obligatoire lorsque ledit fonds atteint une somme égale au dixième du capital social. Il reprend son cours lorsque, pour une cause quelconque, la « réserve légale » est descendue au-dessous de cette fraction.

Le solde, augmenté le cas échéant des reports bénéficiaires, ou diminué des pertes restant à reporter constitue le bénéfice distribuable aux actionnaires sous forme de dividendes.

Toutefois, l'Assemblée Générale a la faculté de prélever sur ce bénéfice, avant toute distribution de dividendes, les sommes qu'elle juge convenable de fixer, soit pour être reportées à nouveau sur l'exercice suivant, soit pour être portées à un ou plusieurs fonds de réserves, généraux ou spéciaux, dont elle détermine librement l'affectation ou l'emploi.

Après ce prélèvement, le nouveau solde peut être distribué aux actionnaires sous forme de dividendes proportionnels au montant libéré et non amorti des actions qu'ils possèdent.

L'Assemblée Générale a la faculté d'accorder aux actionnaires une option pour le paiement de tout ou partie du dividende en actions, ou remise de biens en nature, dans les conditions prévues par la loi.

En outre, l'Assemblée Générale peut décider la mise en distribution de sommes prélevées sur les réserves facultatives, soit pour fournir ou compléter un dividende, soit à titre de distribution exceptionnelle ; en ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont effectués.

Les pertes, s'il en existe, après approbation des comptes par l'Assemblée Générale sont imputées sur le report à nouveau positif ou à défaut sur tout poste de réserve, et à défaut sur les bénéfices des exercices ultérieurs jusqu'à extinction.

Mise en paiement des dividendes

Les modalités de mise en paiement des dividendes sont fixées par l'Assemblée Générale ou, à défaut, par le Directoire.

Toutefois, la mise en paiement des dividendes doit avoir lieu dans un délai maximal de neuf mois après la clôture de l'exercice. La prolongation de ce délai peut être accordée par décision de justice.

Toutefois, lorsqu'un bilan établi au cours ou à la fin de l'exercice et certifié par un Commissaire aux comptes fait apparaître que la Société, depuis la clôture de l'exercice précédent, après constitution des amortissements, provisions et impôts et déduction faite s'il y a lieu des pertes antérieures, ainsi que des sommes portées en réserve en application de la loi ou des statuts, a réalisé un bénéfice, il peut être distribué des acomptes sur dividende avant l'approbation des comptes de l'exercice.

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

L

A

Le montant de ces acomptes ne peut excéder le montant du bénéfice ainsi défini. Ils sont répartis sur décision du Directoire, lequel en fixe le montant et la date de répartition.

Aucune répétition des dividendes ne peut être exigée des actionnaires, sauf lorsque la distribution a été effectuée en violation des dispositions légales et si la Société établit que les bénéficiaires avaient connaissance du caractère irrégulier de cette distribution au moment de celle-ci ou ne pouvaient l'ignorer compte tenu des circonstances.

Le cas échéant, l'action en répétition est prescrite conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les dividendes non réclamés dans les cinq (5) ans de leur mise en paiement sont prescrits.

Nantissement

À la connaissance de LNC, il n'existe aucune autre action émise par LNC faisant l'objet d'un nantissement au profit d'un tiers.

21.2.4 Modifications du capital (Article 7 des statuts)

► I – Augmentation de capital

Le capital peut être augmenté par tous modes et de toute manière autorisées par la loi.

Il peut être créé des actions de préférence avec ou sans droit de vote, assorties de certains droits particuliers (dividende prioritaire à titre permanent ou non, droit au rachat prioritaire en cas de rachat par la Société de ses propres actions) dans le respect des prescriptions légales et dans la limite de 25 % du capital social.

La création d'actions de préférence au profit d'actionnaires nommément désignés donne lieu à l'application de la procédure prévue en cas d'avantages particuliers.

La conversion des actions de préférence en actions ordinaires, ou en actions de préférence présentant des droits différents, le rachat ou le remboursement desdites actions à l'initiative de la Société ou du porteur peut être opérée dans le respect des principes et conditions imposées par la loi.

Les actions nouvelles sont émises au pair ou avec prime.

Si l'augmentation du capital est réalisée par incorporation de réserves, bénéfices ou primes d'émission, l'Assemblée Générale statue aux conditions de quorum et de majorité prévues pour les Assemblées Générales Ordinaires.

L'Assemblée Générale peut déléguer au Directoire les pouvoirs nécessaires à l'effet de réaliser l'augmentation du capital en une ou plusieurs fois, d'en fixer les modalités, d'en constater la réalisation et de procéder à la modification corrélative des statuts.

L'augmentation du capital avec ou sans droit préférentiel de souscription, doit être réalisée dans les délais prévus par la loi.

Les actionnaires ont proportionnellement au montant de leurs actions un droit de préférence à la souscription.

L'Assemblée Générale peut décider d'instituer un délai de priorité aux lieu et place du droit préférentiel de souscription des actionnaires.

Lorsque les actions sont grevées d'un usufruit, le droit préférentiel de souscription qui leur est attaché appartient au nu-propiétaire.

Si les souscriptions, à quelque titre que ce soit, n'ont pas absorbé la totalité de l'augmentation de capital, le solde est réparti par le Directoire si l'Assemblée Générale Extraordinaire n'en a pas décidé autrement. Compte tenu de cette répartition, le Directoire peut, de plus, décider de limiter l'augmentation de capital au montant des souscriptions sous la double condition que celui-ci atteigne les trois quarts au moins de l'augmentation décidée et que cette faculté ait été prévue expressément lors de l'émission. À défaut, l'augmentation de capital n'est pas réalisée.

Le droit à l'attribution d'actions nouvelles, à la suite de l'incorporation au capital de réserves, bénéfices ou primes d'émission, appartient au nu-propiétaire, sous réserve des droits de l'usufruitier.

► II – Réduction de capital-amortissement

La réduction du capital social est décidée ou autorisée par l'Assemblée Générale Extraordinaire. En aucun cas, elle ne peut porter atteinte à l'égalité des actionnaires.

Le capital peut être amorti conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

21.2.5 Assemblées Générales (Articles 19 et 20 des statuts)

Les Assemblées Générales d'actionnaires sont convoquées et délibèrent dans les conditions prévues par la loi. La compétence des Assemblées Générales Ordinaires ou Extraordinaire est fixée par la loi.

Les réunions ont lieu, soit au siège social, soit dans un autre lieu précisé dans l'avis de convocation.

Tout actionnaire a le droit d'assister aux Assemblées Générales et de participer aux délibérations, personnellement ou par mandataire, dans les conditions prévues aux articles L. 225-106 et suivants du Code de commerce.

Tout actionnaire a le droit d'obtenir communication des documents nécessaires pour lui permettre de se prononcer en connaissance de cause et porter un jugement informé sur la gestion et la marche de la Société. La nature de ces documents et les conditions de leur envoi ou mise à disposition sont déterminées par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Le droit des actionnaires de participer aux Assemblées Générales est subordonné :

- pour les titulaires d'actions nominatives, à leur inscription dans les comptes tenus par la Société ;

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

L

A

- pour les titulaires d'actions au porteur, au dépôt, aux lieux indiqués par l'avis de convocation, des actions au porteur ou d'un certificat de l'intermédiaire teneur de compte, constatant l'indisponibilité des actions inscrites en compte jusqu'à la date de l'Assemblée.

La révocation expresse de l'inscription ou de l'indisponibilité ne pourra intervenir que conformément aux dispositions impératives en vigueur.

Ces formalités doivent être accomplies au plus tard cinq (5) jours calendaires avant la date de réunion. Toutefois, le Directoire, par voie de mesure générale, peut réduire ce délai qui sera alors indiqué dans l'avis de réunion.

Tout actionnaire peut se faire représenter par son conjoint ou par un autre actionnaire dans toutes les Assemblées.

Il peut également voter par correspondance au moyen d'un formulaire dont il peut obtenir l'envoi dans les conditions indiquées par l'avis de convocation à l'Assemblée, conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables.

L'assistance personnelle de l'actionnaire à l'Assemblée annule tout vote par correspondance ou tout vote par procuration. De même, en cas de conflit entre le vote par procuration et le vote par correspondance, le vote par procuration prime le vote par correspondance quelle que soit la date respective de leur émission. En cas de vote par correspondance, il ne sera tenu compte, pour le calcul du quorum, que des formulaires dûment complétés et reçus par la Société, trois (3) jours calendaires au moins avant la date de l'Assemblée.

Les actionnaires peuvent participer aux Assemblées Générales par visioconférence ou par des moyens de télécommunication permettant leur identification conformément aux lois et règlements en vigueur. Ils sont alors réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité.

Les Assemblées sont présidées par le Président du Conseil de Surveillance ou, en son absence, par le Vice-Président du Conseil de Surveillance ou par toute autre personne qu'elles élisent. Les deux actionnaires présents et acceptants, représentant tant par eux-mêmes que comme mandataires le plus grand nombre de voix, remplissent les fonctions de Scrutateurs.

Le Bureau ainsi constitué désigne le Secrétaire qui peut être choisi en dehors des membres de l'Assemblée.

Il est tenu une feuille de présence établie dans les formes légales et certifiée exacte par le Bureau de l'Assemblée.

Les Assemblées Générales Ordinaires ou extraordinaires, statuant aux conditions de quorum et de majorité prescrites par la loi et exercent les pouvoirs qui leur sont attribués conformément à celle-ci.

Le droit de vote attaché aux actions de capital est proportionnel à la quotité du capital qu'elles représentent et chaque action donne droit à une voix au moins.

Un droit de vote double de celui conféré aux autres actions, eu égard à la quotité du capital social qu'elles représentent, est attribué à certaines actions dans les conditions prévues aux présents Statuts.

Les personnes habilitées à signer ou certifier conformes les copies ou extraits des procès-verbaux des délibérations des Assemblées Générales sont déterminées conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

21.2.6 Pactes d'actionnaires

Selon acte sous seing privé en date à Paris du 29 juillet 2005, il a été conclu par les actionnaires suivants un engagement collectif de conservation des actions qu'ils possèdent dans LNC, tel que cet engagement est prévu par l'article 787 B du Code général des impôts, acte enregistré le 16 août 2005, à savoir :

Olivier Mitterrand, la société Premier Investissement contrôlée par Olivier Mitterrand, Louis-David Mitterrand, Marie Mitterrand épouse Martin, Guillaume Nadd-Mitterrand, Antigone Mitterrand, Moïse Mitterrand, Maël Mitterrand, ses six enfants, et la société civile DEPOM contrôlée par Olivier Mitterrand.

Aux termes de cet acte, Olivier Mitterrand pour 5 019 actions, la société Premier Investissement pour 1 194 112 actions, la société civile DEPOM pour 5 actions et les autres parties pour une action chacune, soit ensemble représentant 84,37 % du capital de LNC, à l'époque divisé en 1 421 244 actions d'une valeur nominale de 7,5 euros chacune, soit un capital social total de 10 659 330 euros, ont pris l'engagement pour eux et leurs ayants cause à titre gratuit, héritiers, donataires ou légataires, de conserver pendant au moins deux ans tout ou partie des actions dont ils sont respectivement titulaires, en vue de réserver le droit de bénéficier des dispositions de l'article 787 B du CGI.

Un engagement identique a été souscrit en dernier lieu le 6 novembre 2006, enregistré le 8 novembre au pôle enregistrement Paris XVe, entre d'une part Monsieur Olivier Mitterrand, et, d'autre part, ses 6 enfants, à savoir :

- Louis-David Mitterrand ;
- Marie Mitterrand épouse Martin ;
- Guillaume Nadd-Mitterrand ;
- Mademoiselle Antigone Nadd-Mitterrand ;
- Monsieur Moïse Mitterrand ;
- Monsieur Maël Mitterrand ;

par lequel les signataires du Pacte se sont engagés à conserver, pendant au moins 6 ans, 16 006 actions de catégorie S qu'ils détiennent, et 35 sur les 100 actions de catégorie D appartenant à Monsieur Olivier Mitterrand, sur les 46 252 actions de 109 euros de valeur nominale chacune composant le capital de la société Premier Investissement, société « holding » familiale composée d'Olivier Mitterrand, de ses 6 enfants et de son frère. Cet engagement a notamment pour but de permettre à toute mutation à titre gratuit d'Olivier Mitterrand au profit de ses enfants, de bénéficier d'abattements fiscaux aux conditions que la loi prévoit.

Il n'existe pas de possibilité de levée anticipée des engagements de conservation sauf à renoncer aux effets du pacte.

L'engagement du 6 novembre 2006 a remplacé tous autres engagements antérieurs qui avaient le même objet.

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

L

A

Il est précisé par ailleurs que la société Premier Investissement a été transformée en société par actions simplifiée le 29 septembre 2006. Monsieur Olivier Mitterrand en est le Président et détient 29 015 actions ordinaires (dites de catégorie S) et 100 actions assorties de droit de vote particulier (dites de catégorie D) sur les 46 152 actions ordinaires et 100 actions D composant le capital social. Les actions D confèrent notamment à leur titulaire le pouvoir exclusif de nommer et révoquer les dirigeants, d'agréer de nouveaux associés, d'autoriser des cessions d'actions S avant la période de lock up devant expirer les 31.12.2015, d'autoriser des retraits partiels avant le 31.12.2020, de décider la distribution de réserves et de dividendes au-delà d'un montant égal à 3 % des capitaux propres. Ces actions ne disposent pas de droits financiers particuliers.

Les 7 autres associés sont Jean-Gabriel Mitterrand (frère d'Olivier Mitterrand), et les six enfants d'Olivier Mitterrand, à savoir Louis-David Mitterrand, Marie Mitterrand épouse Martin, Guillaume Nadd-Mitterrand, Antigone Mitterrand, Moïse Mitterrand, et Maël Mitterrand.

Il n'existe aucun autre pacte d'actionnaires.

21.2.7 Franchissements de seuils (Article 10 des statuts)

En vertu des dispositions du Code de commerce, toute personne physique ou morale, agissant seule ou de concert, qui vient à posséder un nombre d'actions représentant plus de 5 %, 10 %, 15 %, 20 %, 25 %, un tiers, 50 %, deux tiers, 90 % ou 95 % du capital existant et/ou des droits de vote de la Société, devra en informer la Société et l'Autorité des Marchés Financiers (l'« AMF ») par lettre lui indiquant notamment la part du capital et des droits de vote qu'elle possède, dans un délai de cinq jours de bourse à compter du franchissement de seuil. Les franchissements de seuil déclarés à l'AMF sont rendus publics par cette dernière. Ces informations sont également transmises, dans les mêmes délais et conditions, lorsque la participation au capital devient inférieure aux seuils ci-dessus visés.

À défaut d'avoir été régulièrement déclarées, les actions excédant la fraction qui aurait dû être déclarée conformément aux dispositions légales rappelées ci-dessus sont privées du droit de vote pour toute Assemblée d'actionnaires qui se tiendrait jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de régularisation de la notification.

En outre, aux termes des statuts de la Société, toute personne physique ou morale agissant seule ou de concert, qui vient à posséder, directement ou indirectement, par l'intermédiaire d'une ou plusieurs personnes morales qu'elle contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, un nombre d'actions représentant plus de 1 % du capital social et/ou des droits de vote de la Société puis, au-delà, toute tranche supplémentaire

de 1 % du capital social et/ou des droits de vote de la Société, y compris au-delà des seuils de déclarations prévus par les dispositions légales et réglementaires, devra en informer la Société par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de cinq jours de bourse à compter du franchissement de seuil, en indiquant notamment la part du capital et des droits de vote qu'elle possède ainsi que les titres donnant accès immédiatement ou à terme au capital et les droits de vote qui sont potentiellement attachés.

Pour la détermination des pourcentages de détention prévus à l'alinéa précédent, il sera tenu compte des actions ou droits de vote possédés ainsi que ces termes sont définis par les dispositions des articles L. 233-3, L. 233-9 et L. 233-10 du Code de commerce.

Ces informations sont également transmises à la Société, dans les mêmes délais et conditions, lorsque la participation devient inférieure aux seuils visés ci-dessus.

L'inobservation des dispositions qui précèdent est sanctionnée par la privation des droits de vote pour les actions ou droits y attachés excédant la fraction qui aurait dû être déclarée et ce pour toute Assemblée d'actionnaires qui se tiendra jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de régularisation de la notification prévue ci-dessus.

21.2.8 Acquisition par la Société de ses propres actions

L'Assemblée Générale du 29 septembre 2006 a autorisé le Directoire, pour une durée de dix-huit (18) mois soit jusqu'au 28 mars 2008, à racheter des actions de la Société dans la limite de 10 % de son capital social et à réduire le capital social par annulation d'actions précédemment rachetées dans la limite de 10 % du capital par période de 24 mois.

Dans le cadre de cette autorisation, LNC SA a signé le 20 décembre 2006 un contrat de liquidité avec Rotschild & Cie Banque pour une durée de douze mois, renouvelable par tacite reconduction par périodes successives de douze mois. Il est conforme à la charte de déontologie de l'AFEI approuvée par l'Autorité des Marchés Financiers par décision du 22 mars 2005.

Le contrat de liquidité, mis en œuvre le 27 décembre 2006, a été doté de 250 000 euros de moyens financiers.

Les effets de ce contrat ont été suspendus en date du 16 janvier 2009, le solde des titres figurant à cette date au compte de liquidité a été mis en vente sur le marché.

21.2.9 Exercice social (Article 21 des statuts)

Chaque exercice social a une durée de douze mois qui commence le 1^{er} janvier et finit le 31 décembre.

21.3 Engagement de conservation des actions LNC

À la date du présent document de référence, il n'existe aucun engagement de conservation des titres détenus dans la Société.

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

L

A

Ce chapitre résume, pour les exercices précédant la publication du présent document, chaque contrat important (autre que les contrats conclus dans le cadre normal des affaires) auquel LNC ou tout autre membre du Groupe est partie.

22.1 Acquisition et Pacte d'associés concernant la société ZAPF

22.1.1 Acquisition

ZAPF GmbH est une société de droit allemand dont l'activité principale est la production et la vente en Allemagne de maisons et garages préfabriqués.

Le 7 avril 2006, LNC SA et un groupe de trois investisseurs financiers (les « Investisseurs Financiers ») ont acquis ensemble pour 1 euro 100 % des droits de vote de ZAPF et 100 % des avances d'associés qui s'élevaient à cette date à 12,7 millions d'euros.

Les conditions d'acquisition convenues avec les vendeurs et le pool bancaire de ZAPF furent alors les suivantes :

- répartition du capital et des droits de vote :

Associés	Capital	Droits de vote
- LNC SA :	48,15 %	50,00 %
- Investisseurs Financiers :	48,15 %	50,00 %
- ZAPF GmbH :	3,70 %	

- date de jouissance : 1^{er} janvier 2006 ;
- apport financier des acquéreurs :
 - 20 millions d'euros, dont 10 millions d'euros provenant de LNC SA ;
 - intérêts payables uniquement après le 31 décembre 2008 ;
- apport financier du pool bancaire :
 - renonciation à 20 % des crédits en cours, soit 23,19 millions d'euros ;
 - prorogation du solde des crédits jusqu'au 31 décembre 2008.

Début 2007, les trois Investisseurs Financiers se sont trouvés réduits à deux, détenant toujours ensemble 48,15 % des parts de capital et 50,00 % des droits de vote.

22.1.2 Événements survenus en 2009

- Renouvellement du pool bancaire :
Le pool bancaire arrivé à échéance le 31 décembre 2008 a été renouvelé dans le cadre d'un plan de restructuration de 3 ans.
- Évolution de la répartition du capital et des droits de vote :
Après cession, au cours du 1^{er} semestre 2009, par l'un des deux Investisseurs Financiers des parts de capital qu'il détenait dans ZAPF et rachat des parts d'autocontrôle, la répartition du capital et des droits de vote est désormais la suivante :

Associés	Capital	Droits de vote
- LNC SA :	50,0 %	50,0 %
- Premier Investissement (société mère de LNC) :	25,9 %	25,9 %
- Deutsche Bank AG London (Investisseur Financier) :	24,1 %	24,1 %

22.1.3 Pacte d'associés

Désormais, le pacte d'associés conclu à l'origine entre LNC SA et les Investisseurs Financiers se présente comme suit :

1) Décisions des associés :

L'unanimité demeure la règle pour les décisions importantes. Il en est ainsi pour les décisions stratégiques, financières et d'exploitation majeures telles que la vente d'actifs de la Société, le rachat de parts, l'approbation des états financiers, la nomination et la révocation des dirigeants opérationnels, la souscription de dettes supplémentaires, l'approbation du plan d'entreprise et du budget annuel, l'émission de parts nouvelles et la nomination des Commissaires aux comptes.

Un dispositif spécifique est prévu pour résoudre toute situation de blocage au cas où une résolution ne pourrait être adoptée en Assemblée ;

2) Conseil de Surveillance :

Le Conseil de Surveillance est composé comme suit :

- deux membres sont nommés par LNC SA, dont un est le Président du Conseil de Surveillance ;
- deux membres sont nommés par les Investisseurs Financiers.

3) Concurrence – conflit d'intérêts :

LNC et ses filiales s'engagent à ne pas exercer en Allemagne une quelconque activité concurrente de celle de ZAPF dans le domaine de la construction et la vente de maisons individuelles et garages préfabriqués, à donner la préférence à ZAPF en cas de concurrence pour l'acquisition d'un terrain à bâtir, et à n'embaucher aucun employé de ZAPF.

Si un associé ou l'une de ses filiales souhaite entrer en relation d'affaires avec ZAPF, sa démarche est soumise à l'approbation écrite des autres associés.

22.1.4 Entrée dans le périmètre de consolidation

Suite aux acquisitions intervenues au cours du 1^{er} semestre 2009, dont la prise de participation de 25,9 % effectuée par

Premier Investissement, il est apparu que le Groupe LNC était dans une situation de contrôle de fait à l'égard de ZAPF. En conséquence, la société ZAPF, qui était consolidée selon la méthode de l'intégration proportionnelle jusqu'au 30 avril 2009, est passée en intégration globale à compter du 1^{er} mai 2009.

22.2 Acquisitions récentes

Le 18 octobre 2007, la Société a acquis la société de promotion immobilière « Dôme Industrie » (devenue CFH) et le 25 novembre 2009, elle a acquis la société de promotion immobilière « Dominium ».

Pour le détail, se référer au paragraphe 5.2.2.

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

L

A

23.1 Déclaration ou Rapport attribué(e) à une personne intervenant en qualité d'expert et inclus(e) dans le Document de référence

Néant.

23.2 Attestation relative à des informations provenant d'une tierce partie

Néant.

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

L

A

Des exemplaires de ce Document de référence complet sont disponibles sans frais au siège social de LNC et sur son site Internet (www.les-nouveaux-constructeurs.fr) ainsi que sur le site Internet www.amf-france.org.

Pendant la durée de validité du présent Document de référence, les documents suivants (ou copie de ces documents) peuvent, le cas échéant, être consultés au siège social :

- les statuts de LNC SA ;
- tous rapports, courriers et autres documents, informations financières historiques, évaluations et déclarations établis par un expert à la demande de LNC, dont une partie est incluse ou visée dans le présent Document de référence ;
- les informations financières historiques pour chacun des deux exercices précédant la publication du Document de référence.

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

L

A



25

Informations sur les participations

À la date du présent Document de référence, l'émetteur ne détient pas d'actions susceptibles d'avoir une incidence significative sur l'appréciation de son patrimoine, de sa situation financière ou de ses résultats.

Par ailleurs, 533 250 actions du capital social de l'émetteur se trouvent en situation d'autocontrôle.

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

L

A



Liste des informations publiées ou rendues publiques au cours des douze derniers mois

En application de l'article L. 451-1-1 du Code monétaire et financier, les informations et documents suivants ont été publiés ou rendus publics au cours des douze derniers mois :

Les communiqués de presse

1 ^{er} avril 2010	Résultats 2009	1
4 février 2010	Rapport d'activité 2009	2
4 février 2010	Protocole d'accord signé entre Les Nouveaux Constructeurs et Cerqual	3
2 décembre 2009	Les Nouveaux Constructeurs s'implante à Montpellier avec l'acquisition de la société Dominium	4
5 novembre 2009	Information trimestrielle au 30 septembre 2009	5
27 octobre 2009	Les Nouveaux Constructeurs : réduction de capital	6
1 ^{er} octobre 2009	Les Nouveaux Constructeurs renforce sa marque	7
30 septembre 2009	Résultats du 1 ^{er} semestre 2009	8
29 juillet 2009	Information semestrielle au 30 juin 2009	9
7 juillet 2009	Lancement commercial d'un premier programme BBC, bâtiment de basse consommation	10
15 juin 2009	La société Les Nouveaux Constructeurs pose la première pierre du programme « Les Jardins de Cativilla » à Chaville (92)	11
3 juin 2009	Évolution de la répartition du capital et des droits de vote de la filiale allemande ZAPF	12
2 juin 2009	Achat de titres	13
28 mai 2009	Informations relatives au nombre total de droits de vote et d'actions	14
27 mai 2009	Assemblée Générale Mixte : adoption de l'ensemble des résolutions proposées à l'exception de la 4 ^e	15
7 mai 2009	Assemblée Générale Mixte du 26 mai 2009 : mise à disposition des documents préparatoires	16
5 mai 2009	Information trimestrielle au 31 mars 2009	17
29 avril 2009	Pose de la première pierre du programme « Green Parc » à Saint Priest (69)	18
22 avril 2009	Attribution gratuite d'actions ordinaires aux salariés et mandataires sociaux	19
2 avril 2009	Résultats 2008	20

Le **Document de Base** enregistré auprès de l'AMF sous le numéro I.06-155 le 3 octobre 2006 et la **Note d'Opération** (qui contient le résumé du prospectus), le Document de référence 2007 enregistré par l'AMF sous le numéro R-08-031, le Document de référence 2008 enregistré par l'AMF sous le numéro R.09-029, ainsi que le Document de référence 2009 déposé auprès de l'AMF le 13/04/2010 sont disponibles et consultables sur le site de Les Nouveaux Constructeurs SA (www.les-nouveaux-constructeurs.fr).



A

Annexes

Annexe 1 : Rapport de gestion du Directoire à l'Assemblée Générale Annuelle

(Exercice clos le 31 décembre 2009)

Ce Rapport est destiné à rendre compte de l'activité et des résultats de la société LNC SA et de ses filiales (ci-après « le Groupe LNC ») au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2009.

Il se réfère aux comptes sociaux et aux comptes consolidés de la société LNC SA arrêtés au 31 décembre 2009.

1 Activité et résultat

► 1.1 L'activité et les résultats de la société LNC SA

LNC a été introduite à la bourse de Paris le 16 novembre 2006. Ses titres sont cotés au compartiment C d'Euronext.

Elle assure un rôle de direction, de coordination et de supervision de l'ensemble de ses filiales en France et à l'étranger. Des conventions de prestations de services décrivent en détail la nature des prestations fournies : gestion et suivi administratif, comptable, fiscal, juridique de toutes les opérations des filiales ainsi que la maîtrise d'œuvre d'exécution et la commercialisation des opérations immobilières.

Au cours de l'exercice 2009, LNC SA a réalisé un chiffre d'affaires de 24,9 millions d'euros, contre 24,4 millions d'euros en 2008. Il représente pour l'essentiel la facturation des prestations de services à ses filiales en France, notamment les sociétés civiles de

construction-vente, et à l'étranger. En 2009, ces honoraires se sont avérés insuffisants pour couvrir les frais de structures de LNC SA, d'où un résultat d'exploitation négatif de - 5,6 millions d'euros.

Les dividendes perçus par LNC SA de ses filiales au cours de l'exercice 2009 se sont élevés à 24,5 millions d'euros, essentiellement en provenance de LNC Investissement (16,7 millions d'euros) et CFH Investissement (7,7 millions d'euros). En 2008, le montant atteignait 10,8 millions d'euros.

Le résultat net de l'exercice est un bénéfice de 17,1 millions d'euros, contre une perte de - 19,2 millions d'euros en 2008. Pour mémoire, le contexte international de retournement du marché de l'immobilier en 2008 avait conduit LNC SA à constater dans ses comptes d'importantes provisions sur titres de participation et créances rattachées, essentiellement à l'origine de la perte constatée. En 2009, le montant supérieur des dividendes encaissés et la stabilisation de la situation des filiales de LNC SA expliquent le retour à la situation bénéficiaire précitée.

En 2009, LNC SA n'a pas versé de dividendes au titre de l'exercice 2008.

Les capitaux propres de la Société s'établissent à 111,5 millions d'euros à fin 2009, contre 95,6 millions d'euros à fin 2008.

Il est enfin rappelé que le 25 novembre 2009, LNC SA s'est porté acquéreur de 100 % des parts de Dominium, promoteur montpelliérain, comptant une dizaine de salariés et représentant un portefeuille foncier d'environ 140 logements.

► 1.2 L'activité et les résultats du Groupe LNC

À fin 2009, les principaux indicateurs d'activité du Groupe sont comme suit :

Principaux indicateurs (en millions d'euros)	31.12.2009	31.12.2008	Variation
Chiffre d'affaires (HT)	649,1	520,5	+ 25 %
Réservations (TTC)	563	424	+ 33 %
Carnet de commandes (HT)	455	544	- 16 %
Portefeuille foncier (HT)	858	918	- 7 %

a) Chiffre d'affaires

Au 31 décembre 2009, le chiffre d'affaires LNC s'établit à 649,1 millions d'euros, en progression de 128,6 millions d'euros, soit + 25 % par rapport au 31 décembre 2008.

► Chiffre d'affaires par secteur opérationnel

(en millions d'euros HT)	12 mois – 2009	12 mois – 2008	Variation
France	390,2	314,2	+ 24 %
Dont résidentiel	307,6	290,9	+ 6 %
Dont immobilier d'entreprise	82,6	23,3	+ 255 %
Espagne	64,1	64,0	+ 0 %
Allemagne	187,9	134,9	+ 39 %
Dont Concept Bau-Premier	90,3	37,0	+ 144 %
Dont ZAPF *	97,6	97,8	- 0 %
Autres implantations	6,8	7,5	- 9 %
TOTAL	649,1	520,5	+ 25 %

(*) ZAPF consolidé en intégration proportionnelle (50 %) jusqu'au 30 avril 2009, puis en intégration globale à partir du 1^{er} mai 2009.

En France, le chiffre d'affaires de l'année 2009 s'établit à 390,2 millions d'euros, en hausse d'environ 24 % par rapport à 2008. L'immobilier d'entreprise, qui augmente de 59,3 millions d'euros, contribue à l'essentiel de cette progression grâce à l'avancement du projet Le Copernic 2, qui à lui seul représente un CA de 65,9 millions d'euros. Pour sa part, le chiffre d'affaires de l'immobilier résidentiel enregistre une progression de 16,7 millions d'euros, soit une croissance de 6 % par rapport à 2008.

En Espagne, le chiffre d'affaires s'établit à 64,1 millions d'euros, globalement stable par rapport à 2008. Il intègre les deux transactions réalisées dans l'année avec des établissements bancaires : une transaction au 2^e trimestre, d'un montant de 27,5 millions d'euros en contrepartie de la vente de 4 terrains et 53 logements, et une transaction réalisée au 3^e trimestre, d'un montant de 6,1 millions d'euros correspondant à la vente d'un terrain. Ces opérations ont permis la réduction d'environ 30 millions d'euros de l'endettement de **Premier Espana**. Hormis l'impact de ces deux transactions, Premier Espana a livré 138 logements au cours de l'année 2009 contre 279 en 2008.

En Allemagne, le chiffre d'affaires de **Concept Bau-Premier** s'établit à 90,3 millions d'euros en 2009 contre 37 millions d'euros l'an dernier. Cette forte progression s'explique par le report des 53 livraisons de Hirschgarten (représentant 20 millions d'euros), initialement prévues fin 2008, au 1^{er} trimestre de cette année, et surtout par la bonne tenue du plan de marche de l'exercice 2009. Ainsi l'important programme de livraison du 4^e trimestre à Munich s'est déroulé de manière satisfaisante et 175 logements ont été livrés au cours des 3 derniers mois de 2009 représentant un chiffre d'affaires de 54 millions d'euros. Au total, 281 logements ont été livrés au cours de l'exercice 2009 contre 113 logements en 2008.

Le chiffre d'affaires de **ZAPF**, consolidé en intégration globale depuis le 1^{er} mai 2009, s'élève à 97,6 millions d'euros, contre 97,8 millions d'euros en 2008, année où il était consolidé en intégration proportionnelle à 50 %. Exprimé en base comparable 100 %, le chiffre d'affaires est de 107 millions d'euros en 2009 contre 196 millions en 2008, la baisse de 89 millions d'euros étant principalement imputable à l'effet base lié au programme exceptionnel Netzaberg pour 65 millions d'euros, et à la fermeture progressive de l'activité ZAPF Wohnen.



A

Annexes

Annexe 1 : Rapport de gestion du Directoire à l'Assemblée Générale Annuelle

b) Activité commerciale

Au 31 décembre 2009, les réservations progressent fortement par rapport à 2008 : + 33 % en valeur et + 32 % en volume soit 2 606 logements.

► Montant des réservations (résidentiel)

(en millions d'euros TTC)	12 mois – 2009	12 mois – 2008	Variation
France	353	322	+ 10 %
Espagne	37	- 4	ns
Allemagne	155	87	+ 79 %
Dont Concept Bau-Premier	95	56	+ 70 %
Dont ZAPF *	60	31	+ 95 %
Autres implantations	18	19	- 7 %
TOTAL	563	424	+ 33 %

(*) ZAPF en base 50 % en 2008 et 100 % en 2009.

En France, la hausse des réservations est de 14 % en volume et de 10 % en valeur par rapport à 2008.

Le marché des particuliers, qui s'était durci tout au long de l'année 2008, s'est nettement repris en 2009. Il a été principalement soutenu par les mesures gouvernementales parmi lesquelles le doublement du prêt à taux zéro et le pass-foncier collectif pour les primo-accédants et la loi Scellier pour les investisseurs privés.

Au cours de l'exercice 2009, LNC a ainsi vendu 1 319 logements hors ventes en bloc contre 806 en 2008, soit une augmentation d'environ 64 %. Les ventes aux investisseurs individuels ont représenté 55 % du total contre seulement 31 % l'année précédente.

Compte tenu de la demande du marché et de la baisse de l'offre, LNC a choisi, à partir du 2^e trimestre, de privilégier les ventes aux particuliers par rapport aux ventes en bloc. La part de ces dernières a donc reculé progressivement et elles n'ont représenté en 2009 que 22 % des ventes (en volume) contre 46 % pour l'année 2008.

En 2009, le prix unitaire moyen TTC des réservations hors ventes en bloc est en baisse de 8 %, plusieurs facteurs contribuant à cette tendance : l'ajustement des prix de vente aux nouvelles conditions de marché, la baisse de la surface moyenne des logements réservés et l'application dans certains programmes du taux de TVA à 5,5 % pour les primo-accédants.

En Espagne, au 31 décembre 2009, la filiale compte seulement 10 programmes en cours de commercialisation contre 15 programmes un an auparavant. Hors ventes en bloc,

119 unités ont été vendues au cours de l'exercice alors que les réservations nettes étaient négatives de 11 unités en 2008. Parmi les 119 ventes réalisées, 42 sont des ventes dans le nouveau programme social à Madrid et 48 correspondent à des ventes d'appartements terminés, dont 35 sous forme de contrat de location avec option d'achat.

Au 31 décembre 2009, **Premier Espana** compte 181 logements terminés invendus contre 120 au 31 décembre 2008 et leur écoulement continue de constituer la priorité de la filiale.

En Allemagne, les résultats commerciaux de **Concept Bau-Premier** sont en forte croissance en 2009, avec 279 réservations contre 171 au cours de l'exercice précédent. Cette progression s'explique pour partie par la vente en bloc auprès d'un investisseur institutionnel de 91 logements à Munich pour environ 24 millions d'euros au 1^{er} trimestre.

En ce qui concerne **ZAPF**, 287 ventes (en base 100 %) ont été réalisées en 2009 contre 140 (en base 50 %) pour l'an dernier, soit une activité globalement stable en base comparable.

c) Carnet de commandes

Au 31 décembre 2009, le carnet de commandes s'établit à 455 millions d'euros (HT), en baisse de 16 % par rapport au 31 décembre 2008. Hors immobilier d'entreprise, la baisse du carnet de commande se limite à 3 % sur l'exercice. Le carnet de commande résidentiel représente à ce niveau environ 9 mois d'activité sur la base du chiffre d'affaires 2009 contre 10,5 mois au 31 décembre 2008.

► Carnet de commandes au 31 décembre

(en millions d'euros HT)	31.12.2009	31.12.2008	Variation
France	299	402	- 26 %
Dont résidentiel	265	292	- 9 %
Dont immobilier d'entreprise	34	110	- 69 %
Espagne	38	49	- 22 %
Allemagne	111	81	+ 37 %
Dont Concept Bau-Premier	60	55	+ 9 %
Dont ZAPF *	51	26	+ 94 %
Autres implantations	8	12	- 38 %
TOTAL	455	544	- 16 %

(*) ZAPF en base 50 % en 2008 et 100 % en 2009.

En France, le carnet de commande est en recul de 103 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2008 compte tenu de la baisse sensible de l'immobilier d'entreprise qui n'a pas pris de nouvelle commande depuis mai 2008. L'immobilier résidentiel est en baisse de 27 millions d'euros depuis le début de l'année du fait de l'important chiffre d'affaires dégagé en 2009, partiellement compensé par les nouvelles prises de commande.

En Espagne, où les livraisons se poursuivent alors que le rythme de réservations demeure faible, le carnet de commandes enregistre une baisse de 22 % par rapport à fin décembre 2008 et s'établit à 38 millions d'euros au 31 décembre 2009.

En Allemagne, le carnet de commandes total s'élève à 111 millions d'euros au 31 décembre 2009. Le carnet de commande de Concept Bau-Premier progresse de 5 millions d'euros et celui de ZAPF reste globalement stable sachant qu'il est pris en compte pour 100 % en 2009 contre 50 % en 2008.

d) Portefeuille foncier

Au 31 décembre 2009, le portefeuille foncier de LNC s'élève à 858 millions d'euros (HT), soit 4 007 logements, en hausse de 5 % par rapport au 31 décembre 2008. Il représente 1,3 année d'activité sur la base du chiffre d'affaires résidentiel des douze derniers mois.

► Portefeuille foncier maîtrisé au 31 décembre (résidentiel)

(en millions d'euros HT)	31.12.2009	31.12.2008	Variation
France	568	451	+ 26 %
Espagne	134	184	- 27 %
Allemagne	144	261	- 45 %
Dont Concept Bau-Premier	141	224	- 37 %
Dont ZAPF *	3	37	- 93 %
Autres implantations	12	22	- 43 %
TOTAL	858	918	- 7 %

(*) ZAPF en base 50 % en 2008 et 100 % en 2009.

En France, dans le contexte du fort ralentissement commercial qui a prévalu au cours de l'année 2008, LNC avait limité fortement les nouvelles maîtrises foncières et renoncé à un nombre important d'acquisitions. Depuis le 2^e trimestre 2009, l'environnement commercial étant plus favorable, la priorité a été donnée à la reconstitution d'un portefeuille foncier adapté aux nouvelles

conditions de marché. Tout en restant vigilant sur les critères d'acquisition de terrains, LNC a procédé en 2009 à la signature de 24 nouvelles maîtrises foncières dont une large partie au 4^e trimestre. Le portefeuille foncier a ainsi progressé de 60 % entre le 3^e et le 4^e trimestre 2009 pour s'établir à 2 965 logements au 31 décembre contre 2 229 au 31 décembre 2008.



A

Annexes

Annexe 1 : Rapport de gestion du Directoire à l'Assemblée Générale Annuelle

En Espagne, le portefeuille foncier représente 525 logements au 31 décembre 2009 contre 649 au 31 décembre 2008. Au 4^e trimestre, LNC a autorisé la maîtrise d'un terrain pour une opération sociale près de Madrid qui représente 48 logements. À fin décembre, après la vente de 5 terrains à des établissements

bancaires, LNC ne compte plus que 5 terrains gelés contre 10 à la fin de l'année 2008.

En ce qui concerne les autres implantations, les chiffres correspondent au recul de l'Indonésie.

e) Résultat

► Compte de résultat consolidé simplifié

(en millions d'euros HT)	2009	2008	Variation
Chiffre d'affaires	649,1	520,5	128,6
Marge brute	111,8	105,7	6,1
en % du CA	17,2 %	20,3 %	- 3,1 %
Résultat opérationnel courant	32,9	18,9	14,0
en % du CA	5,1 %	3,6 %	1,4 %
Éléments non récurrents	- 4,0	- 35,1	31,1
Résultat Opérationnel	28,9	- 16,2	45,1
en % du CA	4,5 %	- 3,1 %	7,6 %
Résultat financier	- 12,2	- 22,8	10,3
Résultat avant impôts	16,7	- 39,0	55,7
Q/P dans les résultats des entreprises MEQ	0,0	- 0,3	0,3
Résultat sur activité abandonnée	- 0,5	- 5,9	5,4
Impôts sur les bénéfices	- 6,3	0,8	- 7,1
Résultat net	9,9	- 44,4	54,3
en % du CA	1,5 %	- 8,5 %	10 %
Intérêts minoritaires	- 0,9	1,1	- 2,0
Résultat net PDG	10,9	- 45,5	56,3
en % du CA	1,7 %	- 8,7 %	10 %

La société ZAPF a été consolidée en intégration proportionnelle jusqu'au 30 avril 2009 puis en intégration globale à compter du 1^{er} mai 2009.

Chiffre d'affaires

Voir l'analyse du chiffre d'affaires consolidé de 2009 au paragraphe a) ci-dessus.

Marge brute

La marge brute passe de 105,7 millions d'euros en 2008 à 111,8 millions d'euros en 2009, représentant **une hausse de 6,1 millions d'euros**, corrélée à la hausse du chiffre d'affaires évoquée ci-dessus, effet toutefois atténué par une diminution du taux de marge qui passe de 20,3 % à 17,2 %, soit - 3,1 points.

Cette variation de marge se répartit principalement comme suit :

- **France IE : + 10,7 millions d'euros.** La marge brute y passe de 7,3 millions d'euros à 18 millions d'euros, essentiellement du fait de la hausse de 59,4 millions d'euros du CA (x 3,5). Le taux de marge moyen est de 21,8 %, résultante des deux opérations Copernic 2 (25 %) et CPI Montevrain (9 %) ;

- **Concept Bau-Premier : + 9,3 millions d'euros.** La marge brute y passe de 7 millions d'euros à 16,2 millions d'euros, soit + 132 %. Cette hausse résulte du triplement du CA livré, passé de 37 millions d'euros en 2008 à 90,3 millions d'euros en 2009, le taux de marge étant pour sa part resté stable passant de 18,9 % à 18 % entre les deux périodes ;

- **Espagne : - 14,1 millions d'euros.** La marge brute y chute de 15 millions d'euros en 2008 à 0,9 million d'euros en 2009, soit un taux de 1,4 % contre 23,4 % l'an dernier. Cette baisse résulte principalement des transactions avec deux établissements bancaires, qui représentent la moitié du CA de la période, et qui ont donné lieu à une perte de - 2,8 millions d'euros. Hormis l'impact de ces transactions atypiques et hormis des dépréciations d'actifs immobiliers non gelés, le taux de marge s'élèverait à 16,5 % du CA livré, à comparer à 23,4 % en 2008.

Les autres segments ne connaissent pas d'évolution significative de marge brute ou de taux de marge brute entre les deux périodes.

Résultat opérationnel courant

► ROC par secteur opérationnel

(en millions d'euros HT)	2009	en % du CA	2008	en % du CA	Variation
France	31,2	8,0 %	22,2	7,1 %	9,0
Dont résidentiel	18,5	6,0 %	16,4	5,6 %	2,1
Dont immobilier d'entreprise	12,7	15,4 %	5,8	24,9 %	6,9
Espagne	- 3,1	- 4,8 %	6,3	9,8 %	- 9,4
Allemagne	5,4	2,9 %	- 7,4	- 5,5 %	12,8
Dont Concept Bau-Premier	7,0	7,8 %	- 1,2	- 3,2 %	8,2
Dont ZAPF *	- 1,6	- 1,6 %	- 6,2	- 6,3 %	4,6
Autres implantations	- 0,6	- 9,1 %	- 2,2	- 29,3 %	1,6
TOTAL	32,9	5,1 %	18,9	3,6 %	14,0

(*) ZAPF consolidé en intégration proportionnelle (50 %) jusqu'au 30 avril 2009, puis en intégration globale à partir du 1^{er} mai 2009.

Alors que la marge brute de 2009 est en hausse de 6,1 millions d'euros par rapport à celle de 2008, le résultat opérationnel courant est en progression de 14 millions d'euros. Ce différentiel positif de 8 millions d'euros entre les deux agrégats résulte essentiellement d'une baisse des « autres charges et produits opérationnels courants » de 13,8 millions d'euros, dont l'effet est atténué par une hausse des charges de personnel de 5,1 millions d'euros.

La hausse des charges de personnel est facilement imputable à ZAPF à hauteur de 3,6 millions d'euros, ce essentiellement du fait du changement de méthode de consolidation, les charges de personnel (hors personnel de production qui est inclus en coût des ventes) en base 100 % étant restées stables entre les deux périodes. En France, l'attribution gratuite d'actions au personnel et le provisionnement d'un intéressement légal au titre de 2009 (0 en 2008) justifient une hausse, cette fois réelle, de 1,4 million d'euros.

La réduction des « autres charges et produits opérationnels courants » de près de 14 millions d'euros provient principalement du poids des diverses provisions (dépréciations d'actifs courants et non courants, risques et charges) passées par ZAPF fin 2008 en lien avec son plan de réorganisation, qui avaient représenté près de 8 millions d'euros en base 50 %. En 2009, ces dotations n'ont pas été renouvelées par ZAPF, qui a même pu procéder à des reprises partielles, du fait de l'amélioration des conditions de marché. Par ailleurs, Concept Bau-Premier a également pu procéder en 2009 à des reprises nettes de provisions sur de vieilles opérations pour 1,8 million d'euros. Enfin, Premier Espana a reconnu un produit de 1 million d'euros au titre des dépôts de garantie abandonnés par ses clients dans le cadre de désistements.

Charges opérationnelles non courantes

Les charges opérationnelles non courantes s'élèvent à - 4 millions d'euros sur en 2009, et se répartissent comme suit :

- restructuration ZAPF Wohnen (principalement plan social) : - 2,1 millions d'euros ;
- complément de dépréciation des stocks polonais : - 1,4 million d'euros ;
- complément de dépréciation de certains terrains gelés espagnols : - 0,5 million d'euros.

Les charges opérationnelles non courantes de 2009 sont en très net repli par rapport à leur niveau de 2008, où elles s'élevaient à 35 millions d'euros, dont 23 millions d'euros au titre du gel de terrains en Espagne, 6,5 millions d'euros pour le même motif en Pologne, et 5,6 millions d'euros de dépréciations de *goodwills* en France.

Après prise en compte de ces effets uniques, le résultat opérationnel de 2009 s'élève à 29 millions d'euros, contre - 16,2 millions d'euros en 2008.

Résultat financier

Le résultat financier s'élève à - 12,2 millions d'euros en 2009, contre - 22,8 millions d'euros en 2008, en progrès de 10,6 millions d'euros.

Le coût de l'endettement brut s'élève à - 14,8 millions d'euros en 2009, contre - 24 millions d'euros en 2008, soit une réduction de 9,2 millions d'euros. Suite à l'introduction de la norme IAS 23 R, un montant d'1,1 million d'euros de frais financiers a été activé en stock en 2009. L'endettement brut moyen a été de 289 millions d'euros en 2009, contre 333 millions d'euros en 2008. Sur cette base, les intérêts d'emprunt et agios, exprimés en base annuelle



A

Annexes

Annexe 1 : Rapport de gestion du Directoire à l'Assemblée Générale Annuelle

s'élèvent à 5,1 % en 2009 contre 7,2 % en 2008. Entre ces deux périodes le taux Euribor 3m moyen est passé de 4,6 % à 1,2 % soit une baisse 3,4 points, qui ne se répercute pas intégralement sur les frais financiers ci-dessus, du fait des évolutions à la hausse des marges bancaires et des frais financiers non indexés (commission d'engagement, GFA...).

À encours moyen légèrement supérieur (119 millions d'euros en 2009, contre 95 millions d'euros en 2008), la trésorerie positive a en revanche été nettement moins bien rémunérée entre les deux périodes, l'EONIA moyen, qui sert de référence à la rémunération des placements, étant passé de 3,9 % à 0,7 % entre les deux périodes.

Résultat net

La charge d'impôt sur les bénéfices s'élève à - 6,3 millions d'euros en 2009, se décomposant en un IS exigible de - 5,4 millions d'euros

(essentiellement en France) et un IS différé de - 0,9 million d'euros (activation de déficits reportables à l'étranger nette des impôts différés passifs).

Premier Portugal, classée en IFRS 5 au 1^{er} semestre 2008, a dégagé une perte de 0,5 million d'euros en 2009, contre - 5,9 millions d'euros en 2008, année de décision de fermeture de la filiale.

Les intérêts minoritaires représentent un produit de 0,9 million d'euros en 2009 contre - 1,1 million d'euros en 2008. Ce montant représente principalement la quote-part de perte des minoritaires de la joint-venture portant le terrain de Julianów.

Le résultat net part du Groupe en 2009 est un profit de 10,9 millions d'euros, contre une perte de - 45,5 millions d'euros en 2008. En contribution nette, la France (résidentiel/IE) et Concept Bau-Premier dégagent des profits conséquents. L'Espagne, ZAPF, la Pologne et le Portugal restent en revanche en perte.

f) Besoin en fonds de roulement

(en millions d'euros)	31.12.2009 *	31.12.2008 *	Variation	en %
Stocks	339,0	498,6	- 159,6	- 32,0 %
Clients et autres créances	170,0	100,1	69,9	69,8 %
Fournisseurs et autres dettes	237,7	208,5	29,2	14,0 %
TOTAL BFR	271,3	390,2	- 118,9	- 30,5 %

(*) Bilan de ZAPF en intégration proportionnelle (50 %) à fin 2008 et en intégration globale à fin 2009.

Entre les deux bilans de clôture, le BFR est en baisse de 119 millions d'euros soit - 30,5 %. Au sein de cette amélioration du BFR, 160 millions d'euros proviennent de la baisse des stocks, en lien avec le bon niveau de ventes de l'année, non compensées par des achats de nouveaux terrains. La hausse

nette de 70 millions d'euros des créances clients est imputable à hauteur de 78 millions d'euros à l'immobilier d'entreprise, du fait des modalités de paiement du Copernic 2, fixées à 80 % à la livraison, laquelle est intervenue début février 2010.

g) Structure financière au 31 décembre 2009

(en millions d'euros)	31.12.2009 *	31.12.2008 *	Variation
Dettes financières non courantes	96,7	111,4	- 14,7
Dettes financières courantes	152,5	209,2	- 56,7
TOTAL	249,2	320,6	- 71,4
Quote-part des apports associés minoritaires	- 13,2	- 10,5	- 2,7
Endettement brut	236,0	310,1	- 74,1
Trésorerie **	156,5	84,6	71,9
Endettement net	79,5	225,5	- 146
Fonds propres consolidés	188,0	172,3	15,7
Endettement net sur fonds propres	42 %	131 %	

(*) Bilan de ZAPF en intégration proportionnelle (50 %) à fin 2008 et en intégration globale à fin 2009.

(**) À fin 2009, la trésorerie comprend 54 millions d'euros indisponibles laissés au niveau des SCI pendant la durée de la construction (contre 34 millions d'euros à fin 2008).

L'endettement net consolidé de LNC SA au 31 décembre 2009 s'élève à 79,5 millions d'euros. Il représente 42 % des capitaux propres consolidés. Exprimé en fonction du résultat opérationnel courant, il atteint un multiple de 2,4 contre 11,9 à fin 2008. L'endettement total du Groupe de 249 millions d'euros se répartit géographiquement comme suit :

- Espagne : 97 millions d'euros (39 %) ;
- France : 92 millions d'euros (37 %) ;
- ZAPF : 23 millions d'euros (9 %) ;

- Allemagne hors ZAPF : 18 millions d'euros (7 %) ;
- Pologne : 10 millions d'euros (4 %) ;
- Portugal : 7 millions d'euros (3 %).

Le dégagement d'un montant de trésorerie lié aux activités opérationnelles à hauteur de 163 millions d'euros a permis la baisse de l'endettement net en 2009 de 146 millions d'euros, comme indiqué dans le tableau ci-dessous.

h) Flux de trésorerie

(en millions d'euros)	2009	2008	Variation
Trésorerie d'ouverture	82,5	111,9	- 29,4
Capacité d'autofinancement	28,8	- 51,9	80,7
Variation du BFR *	134,2	19,5	114,7
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles	163,0	- 32,4	195,4
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement	2,7	- 3,9	6,6
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement	- 94,2	7,3	- 101,5
Variation de trésorerie	71,5	- 29,3	100,8
Trésorerie de clôture **	154,1	82,5	71,6

(*) La variation de BFR dans le tableau de flux de trésorerie porte sur des flux réels et ne prend donc pas en compte les variations de périmètre (ie. neutralisation du changement de méthode de consolidation de ZAPF dont le BFR en base 50 % était de 16,7 millions d'euros à fin 2008) ni les reclassements. Ceci explique l'écart avec l'évolution du BFR présenté au point (f) ci-dessus, dont la variation résulte d'une comparaison des bilans consolidés entre les deux dates de clôtures.

(**) La trésorerie de clôture est différente de la trésorerie apparaissant au bilan. L'écart de 2,4 millions d'euros correspond aux comptes bancaires créditeurs enregistrés au passif du bilan.

L'augmentation de la trésorerie de 71,5 millions d'euros au cours de l'exercice 2009 est essentiellement due aux activités opérationnelles du Groupe, dont la baisse de BFR représente

la majeure partie. Cette trésorerie a principalement été utilisée pour rembourser les crédits en place.



A

Annexes

Annexe 1 : Rapport de gestion du Directoire à l'Assemblée Générale Annuelle

► 1.3 Résultats de LNC SA, de ses filiales et des sociétés contrôlées

Sociétés	Activité	% d'intérêt au 31.12.2009	Devise	Capital	Capitaux propres au 31.12.2009 *	Valeur comptable du capital détenu au 31.12.2009	Provisions sur titres au 31.12.2009	Dividendes encaissés en 2009	CA HT dernier exercice	Résultat net après impôt dernier exercice	Date fin exercice	Prêts/ avances consentis
A/ Françaises												
LNC Investissement SA	Holding gestion de participation dans des sociétés françaises de programmes immobiliers	99,24	EUR	16 072 245	44 734 779	52 801 278	néant	16 748 317	néant	18 975 835	31/12/2009	néant
CFHI	Holding gestion de participation dans des sociétés françaises de programmes immobiliers	100	EUR	10 653 600	6 739 043	34 149 563	5 585 750	7 720 000	néant	2 384 602	31/12/2009	néant
Dominium	Holding gestion de participation dans des sociétés françaises de programmes immobiliers	100	EUR	75 000	2 488 281	5 145 868	néant	néant	1 327 000	566 190	31/12/2009	néant
B/ Étrangères												
Allemagne												
Concept Bau-Premier GmbH (Munich)	Développement d'opérations de promotion immobilière de logements	99,24	EUR	51 129	2 500 000	48 000	néant	néant	90 307 733	1 214 946	31/12/2009	néant
Concept Bau 2 GmbH (Berlin)	Promotion, construction et vente de logements	99,32	EUR	1 000 000	941 497	368 000	3 567	néant	néant	- 977 169	31/12/2009	3 866 574
ZAPF GmbH (Bayreuth)	Fabrication, construction et promotion de bâtiments préfabriqués (maisons individuelles et garages)	50	EUR	732 110	3 881 491	291 301	1 521	néant	101 217 000	- 4 037 006	31/12/2009	15 873 749
Premier Deutschland GmbH (Frankfurt)	Promotion, construction et vente de logements	100	EUR	25 000	- 578 679	54 801	26 062	néant	néant	554 617	31/12/2009	316 524
Espagne												
Premier Espana (Barcelone)	Promotion, construction et vente de logements	99,9	EUR	5 312 994	4 132 000	6 407 678	6 407 678	néant	53 112 000	- 9 959 000	31/12/2009	néant
LNC de Inversiones	Promotion, construction et vente de logements	100	EUR	1 000 000	Néant	1 000 000	1 000	néant	néant	- 1 000	31/12/2009	500 000
Portugal												
LNC Premier Portugal Lda (Lisbonne)	Promotion, construction et vente de logements	99,99	EUR	1 000 000	- 2 068 866	1 037 130	1 037 130	néant	1 817 362	504 992	31/12/2009	3 100 263
Indonésie												
PT Les Nouveaux Constructeurs Premier Real Property Indonesia (Jakarta)	Développement de programmes en co-promotion de villages de maisons individuelles	99	EUR	202 471	- 959 759	353 721	353 721	néant	92 005	- 73 943	31/12/2009	2 683 754

Sociétés	Activité	% d'intérêt au	Devise	Capital	Capitaux	Valeur	Provisions	Dividendes	CA HT dernier exercice	Résultat net	Date fin exercice	Prêts,
		31.12.2009			propres au	comptable du	sur titres au	encaissés		après impôt		avances
Pologne												
Premier Polska (Varsovie)	Promotion, construction et vente de logements	99,99	EUR	974 540	- 2 829 508	1 053 691	1 053 691	néant	92 184	- 3 245 806	31/12/2009	9 400 178
Singapour												
Premier LNC Singapour	Holding	100	EUR	NS	309 202	NS	néant	néant	néant	320 722	31/12/2009	3 481 951

(*) Hors capital social et résultat de l'exercice.

2 Les progrès réalisés et les difficultés rencontrées

Cet aspect est traité ci-dessus dans le paragraphe précédent.

3 Recherche et développement

Les activités du Groupe ne présentent pas de dépendance à l'égard de marques, brevets ou licences, le Groupe utilisant les marques « Les Nouveaux Constructeurs » et « PREMIER » dont LNC est propriétaire, et la marque « Concept Bau München » à Munich, dont la filiale Concept Bau GmbH est propriétaire. ZAPF GmbH est propriétaire de la marque qui porte son nom.

Les filiales de LNC, à l'exception de Concept Bau et de ZAPF, sont bénéficiaires d'autorisations d'usage de marques, consenties par LNC, pour les besoins de leurs activités.

Le Groupe n'engage pas de frais significatif au titre de la recherche et du développement.

Depuis sa création, la Société a développé une image de marque forte et notoire. La marque « Les Nouveaux Constructeurs » est associée à son logo ainsi qu'au slogan « Nous concevons des espaces de vie », également déposé en tant que marque.

Elle a dans un second temps créé la marque « PREMIER » en vue de l'associer à des programmes immobiliers innovants et « haut de gamme », ainsi qu'accompagner son développement international.

L'acquisition des sociétés allemandes Concept Bau et ZAPF a apporté deux nouvelles marques au Groupe.

Suite à l'acquisition du groupe CFH le 18 octobre 2007, la Société est propriétaire de la marque « CFH » associée à son logo.

La Société est titulaire depuis le 19 mars 2008 de la marque « Les Nouveaux Constructeurs Financement ». Cette marque a fait l'objet d'une licence au profit d'une société de courtage en matière de financement qui apporte son appui au financement des clients des programmes immobiliers de la Société.

Suite à l'acquisition de la société Dominium, le Groupe bénéficie d'une nouvelle marque.

Le Groupe est titulaire de l'ensemble de ses marques dont le renouvellement et la protection font l'objet d'un suivi centralisé par la Direction Juridique, associée à des conseils spécialisés.

4 Les perspectives

Au cours de l'exercice 2009, LNC a poursuivi activement la mise en œuvre du plan d'actions stratégiques engagé en 2008, et a porté prioritairement ses efforts sur le redémarrage de son développement en France, cœur de l'activité de la Société, où le marché présente des fondamentaux sains et il existe une forte demande à satisfaire. Comme l'a récemment illustré l'acquisition du promoteur montpelliérain Dominium, LNC a notamment placé sa priorité sur le réapprovisionnement foncier en France après la réduction volontariste du portefeuille foncier opérée en 2008. En 2010, LNC poursuivra cet effort de reconstitution de ce portefeuille foncier dans le respect de ses critères d'acquisition.

LNC poursuit par ailleurs ses efforts de réduction de son niveau d'endettement et reste vigilant sur le pilotage de ses activités en Espagne et en Allemagne.

Au 7 mars 2010 (fin de semaine 9) les réservations nettes au niveau du Groupe atteignent 346 unités contre 470 pour la même période un an plus tôt, soit un recul de 26 %.

En France, le nombre de réservations sur les neuf premières semaines de l'année s'élève à 216 unités, contre 263 pour la même période de 2009. À noter qu'en 2010 aucune vente en bloc (VEB) n'a été réalisée, là où le résultat 2009 en comportait 42. En accession, la comparaison s'établit donc à 216 unités contre 221, reflétant une stabilité de performance, avec pour mémoire un premier trimestre 2009 qui avait représenté un très net rebond par rapport au deuxième semestre de 2008.

À l'étranger, le nombre de réservations sur les neuf premières semaines de l'année s'élève à 130 unités, contre 207 pour la même période de 2009. Parmi les 130 unités réservées, 53 l'ont été en Allemagne (contre 174 en 2009 du fait notamment de 91 VEB à un fonds d'investissement du groupe AXA), 47 en Espagne (contre 11 en 2009, témoignant ici d'une reprise de l'activité commerciale de la filiale) et 30 en Indonésie.

Compte tenu de la fragilité des conditions actuelles de marché, LNC ne communique pas de prévisions de résultat pour l'horizon 2010 – 2011.



A

Annexes

Annexe 1 : Rapport de gestion du Directoire à l'Assemblée Générale Annuelle

5 Événements significatifs survenus entre la date de clôture de l'exercice et la date d'établissement de ce Rapport

► Immobilier d'entreprises :

Le 1^{er} février 2010, l'immeuble Copernic 2 a été livré à CBRE Investors et la créance correspondante de 87 millions d'euros a été encaissée conformément aux prévisions, réduisant à due concurrence l'endettement net du Groupe LNC.

6 Prises de participations ou prises de contrôle significatives au cours de l'exercice

► Dominium

Le 25 novembre 2009, la Société a acquis la totalité des titres composant le capital de la société Dominium, société de promotion immobilière implantée en Languedoc Roussillon, qui développe des programmes immobiliers de qualité avec en particulier une capacité d'innovation dans le domaine du développement durable.

► LNC de Inversiones

Au quatrième trimestre 2009, LNC a créé une nouvelle filiale LNC DE INVERSIONES en Espagne destinée à développer des programmes d'accession sociale dans la région de Madrid.

7 Proposition d'affectation du résultat de Inc. SA

Il sera proposé à l'Assemblée de décider d'affecter le résultat de l'exercice, soit un bénéfice de 17 162 249,73 euros de la manière suivante :

- Report à nouveau antérieur	0,00 euro
- Résultat de l'exercice	17 162 249,73 euros
- Dotation de la réserve légale	0,00 euro
TOTAL À AFFECTER	17 162 249,73 EUROS

► Affectation du résultat

À la distribution de 0,50 euro par actions, prélevée sur le bénéfice 2009	7 266 084,50
Au poste « Autres Réserves »	9 896 165,23

Conformément à l'article 243 bis du Code général des impôts (CGI), le montant des dividendes mis en distribution et celui de l'avoir fiscal correspondant au titre des trois derniers exercices ont été les suivants :

	Montant	Avoir fiscal	Éligibilité à la réfaction	Dividende versé
2006	0,60 euro	néant	oui	0,60 euro
2007	0,60 euro	néant	oui	0,60 euro
2008	0,00 euro	néant	Sans objet	0,00 euro

8 Résultat des cinq derniers exercices

Au présent Rapport est annexé, conformément aux dispositions de l'article R. 225-102 du Code de commerce, le tableau faisant apparaître les résultats de la Société au cours de chacun des cinq derniers exercices.

9 Dépenses et charges non déductibles fiscalement

Une somme de 61 726 euros correspondant à la quote-part des loyers sur voitures particulières a été réintégrée fiscalement au titre de l'article du 39-4 du CGI.

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

L

A

10 Information sur les délais de paiement des fournisseurs

En application de l'article L. 441-6-1 du Code de commerce, vous trouverez ci-dessous la décomposition par date d'échéance, à la clôture des deux derniers exercices, du solde des dettes à l'égard des fournisseurs de la Société.

(en milliers d'euros)	Solde au 31.12.2009	Non échus	Échus dont :	0- 1 mois	1- 3 mois	> 3 mois
Dettes fournisseurs (comptes #401)	547,7	417,1	130,6	2,7	37,2	90,7

(en milliers d'euros)	Solde au 31.12.2008	Non échus	Échus dont :	0- 1 mois	1- 3 mois	> 3 mois
Dettes fournisseurs (comptes #401)	484,8	381,3	103,5	6,9	8,3	88,3

À fin 2009, le montant de dettes fournisseurs échues depuis plus de 3 mois représente essentiellement les loyers des bureaux de la Tour Montparnasse non payés au bailleur dans l'attente d'une régularisation du bail en bonne et due forme selon les négociations en cours.

11 Directoire et Conseil de Surveillance

► 11.1 Mandats et fonctions exercés par les mandataires sociaux au cours de l'exercice écoulé

Le Directoire est composé de quatre membres :

Personne concernée	Fonction	Autres mandats au cours des cinq dernières années
Olivier Mitterrand Fondateur de LNC SA, occupe la présidence de LNC SA sous sa forme actuelle à Directoire et Conseil de Surveillance depuis le 27 juin 2003, renouvelé par le Conseil de Surveillance du 13 juin 2006 et du 26 mai 2009	Président du Directoire	<ul style="list-style-type: none"> Président-directeur général de LNC Investissement ; Représentant permanent de LNC SA, administrateur de LNC Investissement ; Président de Premier Investissement SAS (Groupe LNC) ; Président de CFH Investissement (Groupe LNC) ; Président de l'Advisory Board de ZAPF (Groupe LNC) ; Président de LNC-US INC. (Groupe LNC) ; Représentant permanent de Parangon, administrateur de Haviland SA (Groupe LNC) ; Président de Maine Immobilier Inc. ; Président de Premier Group Inc. ; Membre du Conseil de Surveillance de Premier Polska (Groupe LNC) ; Director de Premier-LNC Singapore PTE LTD (Groupe LNC) ; Director de Premier Deutschland GmbH (Groupe LNC) ; Commissioner de Premier Indonesia (Groupe LNC) ; Commissioner de Premier Qualitas Indonesia (Groupe LNC). Mandats expirés : <ul style="list-style-type: none"> Administrateur de SIAM SA ; Représentant permanent de LNC SA, administrateur de Premier Espana (Groupe LNC).
Guy Welsch Nommé le 27 juin 2003 et renouvelé par le Conseil de Surveillance du 13 juin 2006 et du 26 mai 2009	Directeur Général, membre du Directoire	<ul style="list-style-type: none"> President Director de Premier Indonesia (Groupe LNC) ; Director de Premier LNC Singapore PTE (Groupe LNC) ; Directeur Général Délégué de LNC Investissement (Groupe LNC) ; Gérant de Concept Bau (Groupe LNC) ; Membre du Conseil de Surveillance de Premier Polska (Groupe LNC) ; Gérant de LNC Premier Portugal (Groupe LNC) ; Commissioner de Premier Qualitas Indonesia (Groupe LNC) ; Director de Premier Deutschland GmbH (Groupe LNC) ; Gérant de SNDB Sarl et Comepar SARL (Groupe LNC) ; Administrateur de Premier Romania Gérant de GW SARL, société qu'il contrôle.



A

Annexes

Annexe 1 : Rapport de gestion du Directoire à l'Assemblée Générale Annuelle

Personne concernée	Fonction	Autres mandats au cours des cinq dernières années
Jean Tavernier Nommé le 12 mars 2008 à effet du 1 ^{er} juillet 2008	Membre du Directoire	<ul style="list-style-type: none"> Représentant permanent de PREMIER SARL administrateur de Premier Espana (Groupe LNC) ; <i>Managing Director</i> de Premier Espana (Groupe LNC) ; Administrateur de LNC INVERSIONES (Groupe LNC) ; Gérant de PREMIER Portugal (Groupe LNC).
Fabrice Desrez Nommé le 20 décembre 2007 à effet du 1 ^{er} janvier 2008	Membre du Directoire	<ul style="list-style-type: none"> Administrateur de LNC Investissement (Groupe LNC) ; Gérant de PREMIER SARL (Groupe LNC) ; Gérant de Apex SARL (Groupe LNC).

Le Conseil de Surveillance est composé de 10 membres :

Personne concernée	Fonction	Autres mandats au cours des cinq dernières années
Philippe Poindron	Président du Conseil de surveillance	<p><i>Mandats en cours :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Administrateur et CEO de LNC-US INC. (Groupe LNC) ; Administrateur et CEO de Maine Immobilier Inc. (Groupe LNC) ; Administrateur de Premier Group World Inc. (Groupe LNC) ; Membre de l'Advisory Board de ZAPF (Groupe LNC) ; Président-directeur général de Haviland SA (Groupe LNC) ; Gérant d'Élysées Immobilier ; <i>Director</i> de Premier Realty (Groupe LNC) ; <i>Director</i> de PGI Financial Consultants (Groupe LNC).
Pierre Féraud	Vice-Président du Conseil de surveillance	<p><i>Mandats en cours :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Président du Conseil d'administration de Foncière Euris (société cotée) ; Président du Conseil d'administration de Carpinienne de Participations (société cotée) ; Président de Pargest Holding ; Administrateur de Rallye SA (société cotée) ; Administrateur de Mercialys (société cotée) ; Représentant permanent de Euris au Conseil d'administration de la société Finatis (société cotée) ; Représentant de Centrum NS, gérant de Manufaktura Luxembourg Sarl ; Co-gérant de Alexa Holding GmbH, Alexa Shopping Centre GmbH, Alexanderplatz Voltairestrasse GmbH, Centrum NS Sarl, Einkaufszentrum am Alex GmbH, Guttenbergstrasse BAB5 GmbH, HBF Königswall, Loop 5 Shopping Centre, SCI Les Deux Lions, SCI Palais des Marchands, SCI Ruban Bleu Saint-Nazaire. <p><i>Mandats expirés :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Représentant permanent de la société Foncière Euris au Conseil d'administration de la société Apsys International ; Président du Conseil d'administration de Marigny Belfort ; Président de Mermoz Kléber ; Directeur Général de Foncière Euris ; Directeur de Parande ; Représentant permanent de Foncière Euris, Président des sociétés Marigny Belfort SAS, Marigny Elysées SAS, Marigny Expansion SAS, Marigny Foncière SAS, Matignon Abbeville SAS, Matignon Bail SAS et Matignon Corbeil Centre SAS ; Représentant permanent de Matignon Diderot au Conseil d'administration d'Euris ; Représentant de Foncière Euris, Président de Marigny Participations, Marigny Valbréon, Marigny Tours, Les Moulins à Vent, Marigny-Concorde ; Gérant de Centrum Development, Centrum Gdynia, Centrum Wroclaw, Centrum Poznan, SCI Le Parc Alfred Daney, SCI Caserne de Bonne, SCI Les Halles de Bord de Loire, SCI Le Parc Agen Boe, SCI Le Parc Alfred Daney, SCI Caserne de Bonne, SCI Les Halles de Bord de Loire, SCI Apsys Robert de Flers, SCI Le Parc Soyiaux, SCI Parc de la Marne, SCI Les Halles Neyrpic, SCI L'Amphithéâtre, SCI Cité Villette, SCI Les Rives de l'Orne, SCI Moulins Place d'Allier.

Personne concernée	Fonction	Autres mandats au cours des cinq dernières années	
Pierre Féraud	Vice-Président du Conseil de surveillance	<ul style="list-style-type: none"> Représentant de Foncière Euris, gérant de SCI Hôtel d'Arc 1800, SCI Pont de Grenelle ; Représentant de Foncière Euris au Conseil d'administration de la société Casino, Guichard-Perrachon (société cotée) ; Représentant de Matignon Abbeville, Président de la société Mat-Bel 2 SAS ; Représentant de Foncière Euris, Gérant des sociétés SCI Sofaret, SCI Les Herbiers et SNC Alta Marigny Carré de Soie ; Représentant de Marigny Elysées, co-gérant des sociétés SCCV des Jardins de Seine 1, SCCV des Jardins de Seine 2 et SNC Centre Commercial du Grand Argenteuil ; Représentant de Marigny Foncière, co-gérant de la société SNC Centre Commercial Porte de Châtillon et gérant de SCI Pont de Grenelle ; Représentant de Matignon Abbeville, co-gérant des sociétés Centrum K Sarl, Centrum J Sarl, Centrum Z Sarl et Centrum NS ; Représentant de Marigny-Foncière, co-gérant de la SCI Palais des Marchands ; Représentant de Marigny Valbréon, co-gérant de la Société d'Aménagement Valbréon (SNC) ; Représentant permanent de Foncière Euris au Conseil d'administration de Marignan Consultants ; Représentant permanent de Foncière Euris au Conseil d'administration d'Apsys International. 	1
			2
			3
			4
			5
			6
			7
			8
Henri Guitelmacher	Membre du Conseil de Surveillance	<ul style="list-style-type: none"> Membre du Comité statutaire du MEDEF ; Gérant de la Société Auxiliaire de la Construction immobilière ; Président d'honneur de la Fédération Nationale des Promoteurs de France ; Gérant de la Foncière d'Habitat et Humanisme. 	9
		<i>Mandats expirés :</i> <ul style="list-style-type: none"> Président de SORIM ; Membre du Conseil de Surveillance du Crédit Foncier de France ; Membre du Conseil exécutif du MEDEF ; Administrateur et membre du Comité permanent de la Foncière Logement ; Conseiller de la Foncière Logement. 	10
			11
			12
			13
Agustin Bou Maqueda	Membre du Conseil de Surveillance	<ul style="list-style-type: none"> Administrateur de BMA Asesoría de Inversiones, S.L., ABM Planoles S.L., B2AJM Holding S.L., Jausas Legal y Tributario S.L., Jausas Paseo de Gracia S.L. (Espagne) ; Administrateur de Teknik Invest S.L. (Roumanie). 	14
			15
Thierry Potok	Membre du Conseil de Surveillance	<i>Mandats en cours :</i> <ul style="list-style-type: none"> Gérant de ALKA SARL ; Gérant de DALKA GmbH (filiale de ALKA SARL) ; Gérant de Polaris Film Production & Finance ; Président du Conseil de Surveillance Spieker.mann A.G. Consulting Engineers Trustee des fonds de pension VDS, VPS et USH du groupe Vivendi au Royaume-Uni. 	16
		<i>Mandats expirés :</i> <ul style="list-style-type: none"> PDG VIP Mediefonds ; Co-gérant de ZAPF GmbH (jusqu'au 23 janvier 2008-Groupe LNC) ; Président-directeur général de Vivendi Deutschland ; Président-directeur général de Dorsch Consult (société d'ingénierie filiale de la CDC)-Munich. 	17
			18
			19
			20
			21
			22
Gérard Margiocchi	Membre du Conseil de Surveillance	<i>Mandats en cours :</i> <ul style="list-style-type: none"> Président du Conseil d'administration de DTZ Eurexi ; Président du Directoire de DTZ Holding ; Président-directeur général de DTZ Jean Thouard ; Président-directeur général de DTZ Consulting & Research ; Président dgu Conseil de Surveillance de DTZ Asset Management France ; Gérant de DTZ Codes. 	23
		<i>Mandat expiré :</i> <ul style="list-style-type: none"> Administrateur de DTZ SA. 	24
			25
			L
			A



A

Annexes

Annexe 1 : Rapport de gestion du Directoire à l'Assemblée Générale Annuelle

Personne concernée	Fonction	Autres mandats au cours des cinq dernières années
Michèle Wils	Membre du Conseil de Surveillance	<ul style="list-style-type: none"> Administrateur de CIPL ; Vice-Présidente de Vitry Coop ; Administrateur de Sacicap de l'Anjou ; (sociétés du groupe Gambetta) ; Administrateur de Majestal 1 (société du groupe Perial).
Anne-Charlotte Rousseau	Membre du Conseil de surveillance	<ul style="list-style-type: none"> Associée et Directeur Général de Crèche Attitude ; Gérante de l'ensemble des filiales du groupe Crèche Attitude ; Membre du Conseil d'administration de l'association de chefs d'entreprise APM (Association pour le Progrès du management) ; Président du Directoire de Défi Crèche SAS. <i>Mandat expiré :</i> <ul style="list-style-type: none"> Président-directeur général de SA2E.
Louis-David Mitterrand	Membre du Conseil de surveillance	<ul style="list-style-type: none"> Principal associé et gérant d'Apartia SARL.
Patrick Bertin	Membre du Conseil de surveillance	<ul style="list-style-type: none"> Gérant de PB SARL. <i>Mandats expirés :</i> <ul style="list-style-type: none"> Gérant de PREMIER SARL (Groupe LNC) ; Gérant de Apex SARL (Groupe LNC) ; Président-directeur général de Haviland SA (Groupe LNC).

► 11.2 Rémunération totale et avantages de toute nature versés durant l'exercice à chaque mandataire social

Les membres du Conseil de Surveillance

En 2009, il a été versé aux membres du Conseil de Surveillance la somme de 154 000 euros au titre de l'exercice 2008, répartie de la manière suivante :

Philippe Poindron, Président	35 000 euros
Pierre Féraud, Vice-Président	12 000 euros
Patrick Bertin	4 500 euros
Agustin Bou	7 500 euros
Henri Guitelmacher	14 000 euros
Gérard Margiocchi	22 000 euros
Louis-David Mitterrand	22 000 euros
Thierry Potok	9 000 euros
Anne-Charlotte Rousseau	14 000 euros
Michèle Wils	14 000 euros

Les honoraires versés à Philippe POINDRON au titre de missions exercées pour le compte de LNC SA et Premier Investissement, société contrôlant LNCSA s'élèvent à un montant total de 403 478,88 euros HT frais inclus répartis comme suit : 9 790 HT pour la mission USA, 220 000 euros HT dans le cadre du projet de prise de participation par LNC dans la société de droit allemand ZAPF, auquel s'ajoutent 19 688,88 euros HT à titre de remboursement de frais et 154 000 euros HT pour diverses missions confiées par Premier Investissement. Cette convention a été traitée en convention réglementée.

Philippe POINDRON a également perçu, au titre de l'exercice 2009, de la société ZAPF, filiale de LNCSA, des jetons de présence

au titre de son mandat de membre de l'Advisory Board pour un montant de 18 000 euros.

La société APARTIA, dont Louis-David MITTERRAND membre du Conseil de Surveillance est gérant, réalise des prestations de services informatiques pour le compte du Groupe en France. Elle a facturé, au cours de l'exercice 2009, la somme 377 080,54 euros HT. Cette convention a été traitée en convention réglementée.

Patrick Bertin a facturé, au titre de l'exercice 2009, la somme de 12 826,10 euros HT en rémunération de prestations de services liées au développement foncier. Cette convention a été traitée en convention réglementée.

La société AXCI détenue et gérée par Henri Guitelmacher s'est vu consentir une somme de 100 000 euros HT, dont 50 000 euros HT ont été facturés au titre de l'exercice 2009, en rémunération

partielle du concours apporté pour la conclusion de l'accord portant sur l'acquisition des titres de la société Dominium. Cette convention a été traitée en convention réglementée.

Les membres du Directoire

Olivier Mitterrand	Année 2009
Rémunération brute fixe	Néant
Rémunération brute variable en fonction des objectifs	Néant
Prime d'expatriation	Néant
Prise en charge de deux contrats d'assurance vie contractés à son profit (montant des cotisations)	4 046,84 euros
Jetons de présence de la société ZAPF filiale de LNC SA	18 000 euros

Olivier Mitterrand ne détient pas d'options de souscription ou d'achat d'actions et aucune option ne lui a été attribuée au cours de l'exercice 2009.

Dans le cadre de la convention de management conclue entre LNC SA et Premier Investissement autorisée par le Conseil de Surveillance le 25 avril 2006 et de celle qui l'a remplacée, autorisée par le Conseil de Surveillance du 19 septembre 2006, Premier Investissement SAS, présidée par Olivier MITTERRAND, est investie, dans un souci de rationalisation de l'organisation des différentes entités économiques du Groupe LNC, d'un certain nombre de missions concernant :

- la stratégie et la croissance externe du Groupe ;
- la recherche de partenaires ;
- l'optimisation de la trésorerie ;
- l'animation et la défense des marques.

Cette convention prévoit la refacturation de 90 % des traitements et salaires, charges sociales patronales incluses, alloués par Premier Investissement à son Président et aux cadres de Premier Investissement affectés aux missions confiées, ces 90 % étant majorés d'une marge de 10 % HT.

Au titre de l'exercice 2009, Premier Investissement a refacturé à LNC SA, concernant Olivier Mitterrand, une somme de 250 206,66 euros HT calculée selon les modalités indiquées ci-dessus.

Il est précisé qu'aucune autre indemnité n'est ou ne sera due à Olivier Mitterrand par une société quelconque du Groupe, directement ou indirectement, et à quelque titre que ce soit, notamment en cas de changement du contrôle actuel de LNC.

Guy Welsch	Année 2009
Rémunération brute fixe	234 000 euros
Rémunération brute variable en fonction des objectifs quantitatifs (atteinte du budget de résultat France et du budget du résultat consolidé de LNC après impôt sur les sociétés) et qualitatifs (implication dans le développement, contribution aux décisions majeures et au pilotage des directeurs de la Société, pilotage du programme de Mandelieu et contribution à l'efficacité commerciale de LNC) liés aux résultats financiers France et résultats consolidés du Groupe	351 000 euros
Prime d'expatriation calculée sur la base de 250 euros par jour pour les déplacements en Europe et de 500 euros par jour pour les déplacements en Amérique et en Asie	12 350 euros
Droit à l'attribution gratuite de performance d'actions consenties en 2009	323 059 euros
Avantage en nature (véhicule de fonction)	4 800 euros



A

Annexes

Annexe 1 : Rapport de gestion du Directoire à l'Assemblée Générale Annuelle

Fabrice DESREZ	Année 2009
Rémunération brute fixe	156 000 euros
Rémunération brute variable en fonction des objectifs quantitatifs tenant aux résultats consolidés du Groupe et aux résultats du secteur d'activité sous sa responsabilité directe (Île-de-France et immobilier d'Entreprise)	208 000 euros
Prime d'expatriation calculée sur la base de 250 euros par jour pour les déplacements en Europe et de 500 euros par jour pour les déplacements en Amérique et en Asie	250 euros
Droit à l'attribution gratuite de performance d'actions consenties en 2009	236 451 euros
Avantage en nature (véhicule de fonction)	4 324 euros

Jean TAVERNIER	Année 2009
Rémunération brute fixe	162 500 euros
Rémunération brute variable en fonction des objectifs qualitatifs (encadrement, stabilité et efficacité de l'équipe de développement) et du nombre des maîtrises foncières nettes réalisées en France au cours de l'année	113 650 euros
Prime d'expatriation calculée sur la base de 250 euros par jour pour les déplacements en Europe et de 500 euros par jour pour les déplacements en Amérique et en Asie	5 250 euros
Droit à l'attribution gratuite de performance d'actions consenties en 2009	112 000 euros
Avantage en nature (logement)	53 460 euros
Avantage en nature (véhicule de fonction)	3 592 euros

Il n'existe aucun accord prévoyant le versement d'indemnités en cas de cessation des fonctions des mandataires sociaux pour quelle que cause que ce soit.

À la connaissance de la Société, les membres du Conseil de Surveillance n'ont pas effectué d'opérations sur titre au cours de l'exercice 2009.

► 11.3 Opérations réalisées par les dirigeants sur leurs titres

À la connaissance de la Société et sur la base des informations en sa possession, les opérations réalisées par les dirigeants sur leurs titres au cours de l'exercice ont été les suivantes :

- Premier Investissement a acheté 643 173 actions au cours de l'exercice.

12 Informations sur la répartition du capital et des droits de vote de la Société

À la connaissance de la Société, les actionnaires détenant plus de 5 % du capital social ou des droits de vote de la Société au 31 décembre 2009 sont :

Actionnaires	Pourcentage de détention du capital au 31.12.2009	Pourcentage de détention des droits de vote au 31.12.2009 *
Premier Investissement	80,21 %	89,58 %

(*) Sur la base de 23 216 515 droits de vote exerçables en Assemblées.

Au 31 décembre 2009, 80,47 % du capital social de LNC SA appartient à la famille d'Olivier MITTERRAND. Premier Investissement est une SAS détenue à 99,99 % par Olivier Mitterrand et ses enfants dont il est Président et dont il contrôle personnellement 63,15 % du capital, ses 6 enfants détenant ensemble 36,85 % du capital. Olivier MITTERRAND détient à titre personnel 0,25 % du capital social de LNC SA.

Les 270 000 actions propres que détenait LNC SA dans le cadre des plans d'options d'achat d'actions mis en place afin de fidéliser

et de responsabiliser les membres du Directoire, ainsi que certains des principaux cadres de la Société, ont été annulées par décision du Directoire du 23 octobre 2009 sur habilitation de l'Assemblée Générale du 26 mai 2009, ces différents plans étant devenus caducs sans que les bénéficiaires aient levé leurs options.

533 250 actions sont détenues par la société Premier Sarl, elle-même détenue à 99,98 % par la SARL Apex dont le capital est intégralement détenu par LNC SA (autocontrôle).

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

L

A

La participation des salariés au capital *via* un PEE représente 0,21 % du capital social et 0,13 % des droits de vote au 31 décembre 2009.

Au 31 décembre 2009, le montant du capital social était de 14 532 169 euros divisé en 14 532 169 actions de un (1) euro chacune de valeur nominale.

Ce montant résulte :

- d'une part de l'augmentation de capital sans droit préférentiel de souscription et appel public à l'épargne dans le cadre de l'Offre à Prix Ouvert et du Placement Global Garanti, d'un montant total de 3 571 428 euros, assortie d'une prime d'émission de 71 428 560 euros, par émission de 3 571 428 actions nouvelles de 1 euro de valeur nominale chacune. Puis, d'une deuxième augmentation de capital sans droit préférentiel de souscription suite à l'exercice par les Coordinateurs Globaux de l'option de sur-allocation, d'un montant nominal de 535 714 euros, assorti d'une prime d'émission de 10 714 280 euros par émission de 535 714 actions nouvelles de 1 euro de valeur nominale chacune et enfin d'une troisième augmentation de capital d'un montant de 35 697 euros réservée aux salariés français et aux salariés des filiales Premier Espana, Premier Portugal et Concept-Bau Premier, adhérant au plan d'épargne entreprise ou au plan d'épargne international ;
- d'autre part de la réduction de capital par annulation des 270 000 actions propres décidée par le Directoire le 23 octobre 2009.

Au 31 décembre 2009, le nombre d'actions à droit de vote double s'élevait à 9 217 596 et le nombre total de droits de vote exerçables en Assemblée à 23 216 515.

13 Programme de rachat d'actions propres par la Société

L'Assemblée Générale du 29 septembre 2006 a autorisé le Directoire, pour une durée de dix-huit (18) mois soit jusqu'au 28 mars 2008, à racheter des actions de la Société dans une limite de 10 % de son capital social et à réduire le capital social par annulation d'actions précédemment rachetées dans la limite de 10 % du capital par période de 24 mois.

Dans le cadre de cette autorisation, LNC SA a signé le 20 décembre 2006 un contrat de liquidité avec Rothschild & Cie Banque pour une durée de douze mois, renouvelable par tacite reconduction par périodes successives de douze mois. Il est conforme à la charte de déontologie de l'AFEI approuvée par l'Autorité des Marchés Financiers par décision du 22 mars 2005.

Lors de sa mise en œuvre, soit le 27 décembre 2006, 250 000 euros ont été affectés au contrat de liquidité.

Les effets de ce contrat ont été suspendus en date du 16 janvier 2009 et le solde des titres figurant à cette date au compte de liquidité ont été mis en vente sur le marché.

14 Compte rendu de l'utilisation faite des autorisations d'augmentation de capital

Le Directoire en date du 6 avril 2009 a décidé de procéder, sur délégation de l'Assemblée Générale du 20 mai 2008, dans le cadre de l'article L. 225-197-1 du Code de commerce, à une attribution gratuite d'actions et d'actions de performance à émettre au profit des salariés et mandataires sociaux de LNC SA et de ses filiales dans le but :

- d'associer les bénéficiaires aux résultats de l'entreprise et à l'atteinte d'objectifs de production, cruciaux dans le contexte de marché difficile que connaît le Groupe ;
- et de motiver l'ensemble des salariés dans ce même contexte.

Le détail de ces plans vous est présenté dans le Rapport établi par le Directoire en application de l'article L. 225-197-4 du Code de commerce.

15 Dispositions statutaires et extra-statutaires susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique en application de l'article L. 225-100-3 du Code de commerce

► 15.1 Structure et répartition du capital

(cf. point 12 ci-dessus)

► 15.2 Restrictions statutaires à l'exercice des droits de vote et pactes d'actionnaires

Il n'existe aucune clause statutaire limitative de l'exercice du droit de vote attaché aux actions ou d'interdiction temporaire de cession des actions nominatives hormis l'engagement de conservation pris au moment de l'introduction en bourse exposé ci-après. À la connaissance de la Société, il n'existe pas de conventions contenant des clauses portant sur au moins 0,5 % des actions ou des droits de vote et prévoyant des conditions préférentielles de cession ou d'acquisition.

Il n'existe pas d'accords conclus par la Société qui sont modifiés ou qui prennent fin en cas de changement de contrôle de la Société.

Pacte d'actionnaires

Selon acte sous seing privé en date à Paris du 29 juillet 2005, il a été conclu par les actionnaires suivants un engagement collectif de conservation des actions qu'ils possèdent dans LNC, tel que cet engagement est prévu par l'article 787 B du Code général des impôts, acte enregistré le 16 août 2005, à savoir :

Olivier Mitterrand, la société Premier Investissement contrôlée par Olivier Mitterrand, Louis-David Mitterrand, Marie Mitterrand



A

Annexes

Annexe 1 : Rapport de gestion du Directoire à l'Assemblée Générale Annuelle

épouse Martin, Guillaume Nadd-Mitterrand, Antigone Mitterrand, Moïse Mitterrand, Maël Mitterrand, ses six enfants et la société civile DEPOM contrôlée par Olivier Mitterrand.

Aux termes de cet acte, Olivier Mitterrand pour 5 019 actions, la société Premier Investissement pour 1 194 112 actions, la société civile DEPOM pour 5 actions et les autres parties pour une action chacune, soit ensemble représentant 84,37 % du capital de LNC, à l'époque divisé en 1 421 244 actions d'une valeur nominale de 7,5 euros chacune, soit un capital social total de 10 659 330 euros, ont pris l'engagement pour eux et leurs ayants cause à titre gratuit, héritiers, donataires ou légataires, de conserver pendant au moins deux ans tout ou partie des actions dont ils sont respectivement titulaires, en vue de réserver le droit de bénéficier des dispositions de l'article 787 B du CGI.

Un engagement identique a été souscrit en dernier lieu le 6 novembre 2006, enregistré le 8 novembre au pôle enregistrement Paris XVe, entre d'une part Monsieur Olivier Mitterrand, et, d'autre part, ses 6 enfants, par lequel les signataires du Pacte se sont engagés à conserver, pendant au moins 6 ans, 16 006 actions de catégorie S qu'ils détiennent, et 35 sur les 100 actions de catégorie D appartenant à Monsieur Olivier Mitterrand, sur les 46 252 actions de 109 euros de valeur nominale chacune composant le capital de la société Premier Investissement, société « holding » familiale composée d'Olivier Mitterrand, de ses 6 enfants et de son frère. Cet engagement a notamment pour but de permettre à toute mutation à titre gratuit d'Olivier Mitterrand au profit de ses enfants, de bénéficier d'abattements fiscaux aux conditions que la loi prévoit.

Il n'existe pas de possibilité de levée anticipée des engagements de conservation sauf à renoncer aux effets du pacte.

L'engagement du 6 novembre 2006 a remplacé tous autres engagements antérieurs qui avaient le même objet.

Il n'existe aucun autre pacte d'actionnaires portant sur les titres de la Société.

► 15.3 Règles relatives à la nomination et au remplacement des membres du Directoire ainsi qu'à la modification des statuts

Les règles relatives à la nomination et à la révocation des membres du Directoire sont prévues par les articles 11, 12 et 13 des statuts de LNC SA.

La Société est dirigée par un Directoire qui exerce ses fonctions sous le contrôle du Conseil de Surveillance.

Le Directoire est composé de deux (2) membres au moins et de cinq (5) membres au plus, nommés par le Conseil de Surveillance ; ce nombre peut être porté à sept, si les actions de la Société viennent à être admises aux négociations sur un marché réglementé.

Si un siège est vacant, le Conseil de Surveillance doit dans les deux mois de cette vacance, soit modifier le nombre de sièges qu'il avait antérieurement fixé, soit pourvoir à la vacance.

Si le capital est inférieur à 150 000 euros, une seule personne peut être désignée par le Conseil de Surveillance pour exercer les fonctions dévolues au Directoire avec le titre de Directeur Général unique.

Toutes les dispositions des présents statuts visant le Directoire s'appliquent au Directeur Général unique à l'exclusion de celles qui postulent la collégialité du Directoire.

Les membres du Directoire sont obligatoirement des personnes physiques qui peuvent être choisies en dehors des actionnaires.

Ils sont nommés pour une durée de trois (3) ans expirant à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle des actionnaires ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé.

Ils sont toujours rééligibles.

Nul ne peut être nommé membre du Directoire s'il est âgé de soixante-dix (70) ans révolus. Le membre du Directoire en fonction venant à dépasser cet âge est réputé démissionnaire d'office à l'issue de la plus prochaine réunion du Conseil de Surveillance.

Tout membre du Directoire peut être révoqué par l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires ainsi que par le Conseil de Surveillance.

Au cas où l'intéressé aurait conclu avec la Société un contrat de travail, la révocation de ses fonctions de membre du Directoire n'a pas pour effet de résilier ce contrat.

Le règlement intérieur du Directoire ne contient aucune disposition particulière concernant la nomination et révocation des membres du Directoire.

Les règles concernant la modification des statuts sont celles qui sont habituellement fixées par la loi et la réglementation en vigueur.

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

L

A

► 15.4 Pouvoirs au Directoire en matière d'émission ou de rachat d'actions

Tableau des délégations de compétences et autorisations d'augmentation de capital en cours de validité :

Date d'autorisation	Montant	Droit préférentiel de souscription	Utilisation	Nature	Expiration de l'autorisation	
26 mai 2009 Assemblée Générale Mixte	5 millions d'euros		Néant	Incorporation de bénéfices, réserves et primes	Assemblée Générale qui statuera sur les comptes clos le 31.12.2009 et au plus tard le 25 novembre 2010	1
26 mai 2009 Assemblée Générale Mixte	15 millions d'euros	Maintien	Néant	Émission d'actions nouvelles et autres valeurs mobilières	Assemblée Générale qui statuera sur les comptes clos le 31.12.2009 et au plus tard le 25 novembre 2010	2
26 mai 2009 Assemblée Générale Mixte	15 millions d'euros	Suppression	Néant	Émission d'actions nouvelles et autres valeurs mobilières	Assemblée Générale qui statuera sur les comptes clos le 31.12.2009 et au plus tard le 25 novembre 2010	3
26 mai 2009 Assemblée Générale Mixte	15 % de l'émission initiale	Maintien ou suppression	Néant	Extension	Assemblée Générale qui statuera sur les comptes clos le 31.12.2009 et au plus tard le 25 novembre 2010	4
26 mai 2009 Assemblée Générale Mixte	8 millions d'euros	Suppression	Néant	Pour échange de titres	Assemblée Générale qui statuera sur les comptes clos le 31.12.2009 et au plus tard le 25 novembre 2010	5
26 mai 2009 Assemblée Générale Mixte	10 % du capital	Suppression	Néant	Apport en nature de titres	Assemblée Générale qui statuera sur les comptes clos le 31.12.2009 et au plus tard le 25 novembre 2010	6
26 mai 2009 Assemblée Générale Mixte	1,5 million d'euros	Suppression au profit des salariés	Néant	Réservée aux salariés adhérents au PEE	Assemblée Générale qui statuera sur les comptes clos le 31.12.2009 et au plus tard le 25 novembre 2010	7
26 mai 2009 Assemblée Générale Mixte	400 000 actions	Suppression au profit des salariés et mandataires sociaux	Néant	Options de souscription ou d'achat d'actions	Assemblée Générale qui statuera sur les comptes clos le 31.12.2009 et au plus tard le 25 novembre 2010	8
26 mai 2009 Assemblée Générale Mixte	10 % du capital	Suppression au profit des salariés et mandataires sociaux	Néant	Attribution gratuite d'actions	Assemblée Générale qui statuera sur les comptes clos le 31.12.2009 et au plus tard le 25 novembre 2010	9
						10
						11
						12
						13
						14
						15
						16
						17
						18
						19
						20
						21
						22
						23
						24
						25
						L
						A

16 Informations sur la manière dont la Société prend en compte les conséquences sociales et environnementales de son activité

► 16.1 Conséquences environnementales de l'activité

Il n'existe pas en matière environnementale, pour l'activité du Groupe, d'éléments significatifs susceptibles d'avoir un impact sur le patrimoine ou les résultats de la Société.

Actuellement au cœur des problématiques internationales, la question environnementale – parce qu'elle engage l'avenir de la planète et des générations futures – suscite un intérêt grandissant auprès des citoyens. Les attentes et les préoccupations des sociétés civiles imposent aujourd'hui aux professionnels de l'immobilier de repenser à la fois leur conception de l'habitat et leur politique énergétique, en prenant en compte l'efficacité énergétique et les énergies renouvelables.

Le Groupe considérant que la prise en compte du développement durable est un acte citoyen, a engagé des actions concrètes et une réflexion générale à ce titre concernant l'ensemble de ses activités.

Ainsi, en sa qualité de promoteur, soucieux de construire des espaces de vie adaptés à ces exigences nouvelles et de mieux répondre aux attentes du marché (évolution de la cellule familiale dans le temps, intensification de l'engagement des locataires finaux des immeubles tertiaires par exemple), LNC a décidé depuis 2004 d'inscrire son activité dans le cadre de la qualité environnementale et de développer, auprès d'architectes, d'entreprises et de collectivités territoriales, des programmes environnementaux.

À la volonté de construire des bâtiments de qualité et de répondre aux attentes de ses clients qui investissent dans l'acquisition d'un bien durable, coûteux et fondamental pour la famille, s'agissant de logements, ou de leurs locataires, s'agissant d'immeubles tertiaires, s'ajoute désormais la préoccupation de répondre aux enjeux essentiels liés à la préservation de l'environnement, à la santé et au confort des résidents.

En outre LNC a décidé d'appliquer les principes de développement durable également à son activité d'employeur et dans ses relations avec l'ensemble de ses collaborateurs afin de les impliquer et de les motiver : développer leurs compétences grâce à des formations (au-delà des quotas exigés habituellement) et encourager la diversité à l'embauche.

Enfin, l'action de la Fondation d'Entreprise s'inscrit pleinement dans ce cadre.

16.1.1 Labellisation et Certification des programmes résidentiels

Depuis 2004, Les Nouveaux Constructeurs a déjà réalisé plusieurs programmes résidentiels en France répondant aux exigences des labels HPE (Haute Performance Énergétique), ou THPE (Très

Haute performance énergétique) ou BBC Effinergie® (Bâtiment Basse Consommation) permettant une performance énergétique des logements au-delà de la réglementation exigée.

Dans le cadre de sa politique environnementale, le Groupe a souhaité concrétiser ses actions en s'engageant, à compter du 1^{er} octobre 2009, à solliciter sur chaque programme résidentiel réalisé en France la certification H & E, Habitat et Environnement, délivrée par l'organisme certificateur CERQUAL.

Au travers de 7 cibles environnementales, cette certification permettra au Groupe d'exprimer ses principales volontés en la matière :

1. management environnemental de l'opération ;
2. chantier propre ;
3. énergie, réduction de l'effet de serre :
la certification H & E impose à compter du 1^{er} janvier 2010 une performance énergétique de niveau THPE (label Très Haute Performance Énergétique), caractérisée par une amélioration de 20 % de la réglementation actuelle ;
4. filière constructive, Choix des matériaux :
recours à des matériaux durables et à impact environnemental contrôlé ;
5. eau :
économie au niveau de la consommation d'eau et récupération des eaux pluviales ;
6. confort et santé :
imposition de critères minimum en matière de qualité de l'habitat (confort acoustique, confort visuel, confort d'été) ;
7. gestes verts.

De même, le Groupe s'est engagé dans une certification systématique NF Bâtiments Tertiaires-Démarche HQE® délivré par Certivea de toutes ses opérations tertiaires, accompagnant ainsi la volonté de développement durable de ses investisseurs et des utilisateurs finaux de ses immeubles.

Trois opérations (Le Copernic II à Noisy-le-Grand (93) et Citalys et Citalium à Montévrain (77) ont d'ores et déjà reçu cette certification.

16.1.2 Performance énergétique accrue des programmes

Au-delà de la certification H & E (avec la nécessité d'atteindre une performance énergétique de niveau THPE depuis le 1^{er} janvier 2010), le Groupe a décidé d'améliorer encore la performance énergétique de ses programmes résidentiels dans la perspective de la mise en place de la Réglementation Thermique 2012 en réalisant une partie significative de ses opérations en BBC (Bâtiment Basse Consommation), Effinergie®.

16.1.3 Contraintes en matière d'environnement

Les principales contraintes viennent des nouvelles exigences imposées par les collectivités liées au confort des usagers : réglementation sur la dépollution (loi du 2 février 1995), prévention des risques technologiques naturels (loi du 30 juillet

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

L

A

2003, loi du 17 juillet 2001 sur l'archéologie préventive, sécurité incendie, réglementation sur le plomb, sur les peintures, sur les canalisations, sur la présence d'amiante, obligation de disposer de diagnostics, création de diagnostics immobiliers obligatoires lors de la vente de tout logement, loi sur l'accessibilité handicapés de 2005, nouvelle réglementation acoustique NRA et ses différents arrêtés...).

► 16.2 Aspects sociaux

16.2.1 Effectifs

Au 31 décembre 2009, l'effectif total de la Société s'élevait à 198 salariés (hors salariés Dominium), contre 223 salariés au 31 décembre 2008, en ce compris l'effectif de la société CFH. Après intégration de ZAPF dans le périmètre de consolidation du Groupe, l'effectif total du Groupe s'élevait au 31 décembre 2009 à 911 salariés, à comparer à 1 018 au 31 décembre 2008.

Le tableau ci-dessous présente la répartition des effectifs au 31 décembre 2009 :

Implantation	Cadres	Employés	Total
France	134	64	198
Siège	32	10	42
Développement	12	01	13
DP Paris	11	08	19
Noisy-Le-Grand	07	08	15
Franconville	09	02	11
CFH	15	12	27
DP Immobilier d'entreprise	06	01	07
Lyon	15	07	22
Marseille	17	06	23
Biot	10	09	19
Espagne ***			32
Barcelone			12
Madrid			19
Valence			01
Portugal ***			03
Allemagne ***			634
Berlin			13
Munich			26
Francfort			01
Bayreuth (ZAPF) **			594
Indonésie ***			42
Pologne			02
Roumanie			00
TOTAUX			911

(**) Dont 23 apprentis.

(***) La distinction entre « cadre » et « employé » n'est pas similaire à celle existante en France.



A

Annexes

Annexe 1 : Rapport de gestion du Directoire à l'Assemblée Générale Annuelle

L'évolution des effectifs du Groupe entre les exercices 2007 et 2008, et jusqu'au 31 décembre 2009 est résumée dans le tableau suivant :

Sites	31.12.2007 Effectifs à la clôture 12/2007	31.12.2008 Effectifs au 31 décembre 2008	Variation 2007/2008	31.12.2009 Effectifs au 31 décembre 2009	Variation 2009/2008
France	236 *	223	- 5,5 %	198	- 11,2 %
International	1 023	795	- 22,3 %	713	- 10,3 %
Dont ZAPF	853	643	- 24,6 %	594	- 7,6 %
TOTAL GÉNÉRAL	1 259	1 018	- 19,1 %	911	- 10,5 %

(*) Dont la société CFH, ayant intégré le Groupe en octobre 2007, pour un effectif de 27 à cette date.

Les mesures de baisse des charges opérationnelles décidées par le Groupe au 2nd semestre 2008 se sont poursuivies en 2009 de manière ciblée et ont conduit à une réduction sensible des effectifs (départs non remplacés, fins de périodes d'essai, licenciements, y compris économiques,...) d'environ 10 %, répartis de manière homogène en France et à l'international comme le montre le tableau ci-dessus. Le Groupe a enregistré, en 2009, 100 départs de collaborateurs tous motifs confondus.

Néanmoins, au cours du 2^e trimestre 2009, le Groupe a relancé les recrutements, essentiellement en développement, et recruté 11 collaborateurs en France (encore présents au 31.12.2009) dont 6 cadres. LNC a également accueilli un jeune en contrat de professionnalisation et un autre en contrat d'apprentissage. Dans les filiales étrangères (hors ZAPF), 7 nouveaux collaborateurs ont été embauchés (hors vendeurs au sein de Premier Indonesia et vendeurs en CDD en Espagne).

Par ailleurs, en France, l'effectif intérimaire en « équivalent temps plein » a été de 0,68 (contre 3,09 personnes en 2008). La Société a recours à l'intérim principalement en remplacement de salariés absents et en cas de surcroît temporaire d'activité.

Le Groupe a accueilli en France 22 stagiaires, comme en 2008.

La Société est régie en France par la convention collective nationale de la promotion-construction en date du 18 mai 1988.

16.2.2 Organisation et durée du temps de travail

Un accord relatif à l'aménagement et à la réduction du temps de travail a été conclu pour l'activité France en août 2000. Il a été convenu avec les représentants du personnel que, pour la majorité du personnel, la durée hebdomadaire décomptée en moyenne serait ramenée de 39 à 38 heures (la force de vente est à 35 heures hebdomadaires).

Par ailleurs, l'effectif à temps partiel au sein de la Société en France comprend 7 salariés au 31 décembre 2009, soit 3,5 % de l'effectif total.

16.2.3 Rémunérations

Le salaire annuel moyen en 2009 s'est élevé en France à 107 948 euros, à 86 654 euros pour le Groupe (hors ZAPF) et à 44 883 euros avec ZAPF. Ces montants sont calculés en intégrant les charges sociales patronales.

16.2.4 Représentation du personnel et représentation syndicale

La Société a mis en place en 1996 une délégation unique en France, les membres du Comité d'entreprise exerçant également le mandat de délégués du personnel. Cette institution, composée de 14 membres, a été reconduite en avril 2006 pour une durée de quatre années, et arrive donc à échéance en avril 2010. Aucun syndicat n'est représenté et il n'y a pas non plus de délégué syndical. Le renouvellement de cette délégation unique est prévu en 2010.

Concernant les filiales étrangères, aucune institution représentative n'a été mise en place, excepté au sein de société ZAPF GmbH disposant d'une instance représentant le personnel nommée « Betriebsrat » de 13 élus. Cette institution est assimilable à la notion de délégué du personnel telle qu'envisagée en droit français. Il n'y a pas d'instance syndicale au sein de ZAPF.

16.2.5 Conditions d'hygiène et de sécurité

En France, seul le siège sis Tour Montparnasse à Paris comprend plus de 50 salariés. Un Comité d'hygiène, de sécurité et des conditions de Travail a donc été mis en place. Cette instance renouvelée en mai 2006 comprend 3 représentants et se réunit trimestriellement en présence du médecin du travail.

16.2.6 Politique sociale

La politique sociale et de gestion des ressources humaines est au cœur des priorités de LNC. Elle est redéfinie annuellement par la Direction des Ressources Humaines dans le cadre du plan à 3 ans, puis est validée par le Comité de direction et fait l'objet d'une communication auprès des salariés, en France et dans les filiales étrangères. La Direction des Ressources Humaines est ensuite responsable de l'animation de cette stratégie et de sa mise en œuvre. Elle s'appuie sur des relais locaux dans les filiales.

Cette politique se décline en 4 axes principaux :

- motivation et engagement de haut niveau des collaborateurs :
 - responsabilisation,
 - définition et partage des objectifs,
 - communication interne et culture d'entreprise,
 - qualité de l'encadrement ;

- développement et pérennisation du savoir-faire :
 - priorité absolue à la promotion interne,
 - évaluation et progression des collaborateurs,
 - formation interne et fertilisation croisée ;
- dimension sociale de la stratégie de développement durable, pour laquelle le Groupe est déjà très actif ;
- maîtrise des effectifs et des budgets.

En matière de formation, les dépenses se situent en 2009, pour la France, à 1,2 % de la masse salariale brute (plan de formation uniquement). L'effort de formation a porté en 2009 principalement sur les secteurs de l'informatique (6 %), des domaines techniques (15 %), et commercial (14 %), et enfin des langues étrangères (21 %), le complément ayant été affecté essentiellement aux actions individuelles de mise à niveau des connaissances. Le plan de formation de la Société est alimenté par les axes stratégiques décidés par la Direction et par les entretiens annuels d'évaluation, réalisés pour l'ensemble des collaborateurs. Les filiales étrangères de la Société suivent également les axes stratégiques mentionnés ci-dessus.

En parallèle de la formation classique, la Société a mis en place depuis de nombreuses années une politique de transfert de savoir-faire, s'appuyant sur des réunions régulières transversales par métier (commercial, technique, gestion de programmes, administratif et comptable, direction), et ce au niveau de la France et des filiales étrangères. Cette pratique contribue de manière importante à la fertilisation croisée des compétences, méthodes et outils entre implantations. En effet, les actions de formation en interne en France ont représenté 19 % du total des dépenses de formation.

La Société favorise l'apprentissage et l'accès à l'emploi des jeunes diplômés (22 stagiaires au sein des équipes françaises en 2009). Elle s'applique également à respecter le principe de non-discrimination sous toutes ses formes et dans toutes les étapes de la gestion des ressources humaines.

16.2.7 Œuvres sociales

Le montant des subventions versées durant l'année 2009 en France s'est élevé à 35 622,22 euros, auxquels il convient d'ajouter le budget de fonctionnement du Comité d'entreprise qui s'élève à 23 733,48 euros.

16.2.8 Intéressement et participation

Participation

Il n'y a pas à ce jour d'accord de participation au sein de la Société.

Intéressement

La Société a mis en place en France depuis 2001 un accord d'intéressement légal au profit de ses salariés, renouvelé en

2007 pour une nouvelle période de 3 ans. La répartition de cet intéressement est effectuée de manière égalitaire et en fonction du temps de travail effectivement réalisé au cours de l'année concernée. Le plafond global de l'intéressement représente 10 % du montant brut de la masse salariale des bénéficiaires. Il devrait être renouvelé pour une nouvelle période de 3 ans à compter de 2010.

En Espagne, Premier Espana a mis en place un « plan de pensiones » depuis 2002 également destiné à distribuer une partie des bénéfices aux salariés de la filiale. Cet intéressement est calculé sur la base du résultat financier réalisé avant impôts, dès lors que celui-ci représente au moins 90 % du résultat financier budgété dans le plan annuel de cette filiale. Le montant de l'intéressement est distribué aux collaborateurs éligibles (un an d'ancienneté à la fin de l'année considérée) en fonction de leur rémunération brute annuelle. Les sommes sont versées dans un « Plan de Pensiones » ouvert auprès de l'établissement financier « La Caixa ».

16.2.9 Plan Épargne Entreprise et Plan Épargne Groupe

Un plan d'épargne entreprise (le « PEE ») a été conclu le 20 mars 2003. Le PEE a pour objet de permettre aux salariés de LNC de participer à la constitution d'un portefeuille collectif de valeurs mobilières et de bénéficier ainsi des avantages fiscaux attachés à cette forme d'épargne. Le PEE est actuellement alimenté par le versement de l'intéressement perçu par les collaborateurs. LNC supporte les frais de tenue de compte et n'abonde pas aux versements des salariés.

Un Plan d'Épargne Groupe (le « PEG ») a été conclu à l'occasion de l'introduction en bourse de la Société. Ont souscrit les filiales étrangères suivantes : Premier Espana, Premier Portugal et Concept Bau-Premier. Il a été alimenté par les actions acquises dans le cadre de l'Offre Réservée aux Salariés en novembre 2006.

Depuis le 1^{er} janvier 2008, le PEE est géré par le Crédit Agricole Épargne Salariale et le PEG par la Société Générale.

Le 22 mars 2010

Le Directoire

Représenté par Olivier MITTERRAND

Président



1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

L

A

Annexe 2 : Rapport du Président du Conseil de Surveillance en application de l'article L. 225-68 alinéa 7 du Code de commerce

(Exercice clos le 31 décembre 2009)

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 26 mars 2010 (art L. 225-68 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 Préparation et organisation des travaux du Conseil de Surveillance

Depuis la décision prise lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 27 juin 2003, la société LNC est gérée selon le mode « dualiste », avec Directoire et Conseil de Surveillance, tel que régi 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.

Les mandats de Philippe POINDRON et de Louis-David MITTERRAND ont été renouvelés par l'Assemblée Générale du 26 mai 2009 pour une durée expirant à l'issue de l'Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011. 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 autres membres ont été nommés par l'Assemblée Générale Mixte du 29 septembre 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 d'au moins 15 actions comme 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 de 75 ans 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 sept fois au cours de l'année 2009 et a recueilli la présence moyenne de plus de 86 % de ses membres. Ses membres ont également été consultés par voie électronique 2 fois au cours de cette même année 2009.

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 2009, le Conseil de Surveillance a pris notamment les décisions suivantes :

- autorisation de conventions réglementées ;
- fixation des rémunérations des membres du Directoire ;
- renouvellement des mandats du Président du Directoire et de Directeur Général ;
- renouvellement de la Présidence du Conseil et du secrétariat
- renouvellement d'un membre du Comité d'audit et de la Présidence du Comité des rémunérations ;
- 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 31.12.2008, et établi les Rapports à l'Assemblée Générale relatifs à l'exercice 2008. Il a par ailleurs pris acte des comptes consolidés semestriels au 30.06.2009 arrêtés par le Directoire.

► 1.3 Règlement intérieur 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 Comités constitués 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 du Conseil, chacun désigné pour la durée de son mandat de trois ans, 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 sept fois en 2009.

Le 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 Financier ou le Directeur du Contrôle de Gestion et 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 du Conseil, chacun désigné pour la durée de son mandat de trois ans, 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 une fois en 2008 et a procédé à différents travaux lors de réunions informelles.

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

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

L

A



A

Annexes

Annexe 2 : Rapport du Président du Conseil de Surveillance en application de l'article L. 225-68 alinéa 7 du Code de commerce

► 1.5 Rémunération 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 2009.

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 2009 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 2009.

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

► 1.6 Directoire

a) Nomination des membres du Directoire

Les membres du Directoire sont au nombre de quatre :

- Olivier Mitterrand en qualité de Président : nommé à cette fonction le 27 juin 2003, son mandat a été renouvelé le 13 juin 2006 puis le 26 mai 2009. Son mandat actuel viendra à échéance le 27 juin 2012 ;
- Guy Welsch en qualité de Directeur Général : nommé à cette fonction le 27 juin 2003, son mandat a été renouvelé le 13 juin 2006 puis le 26 mai 2009. Son mandat actuel viendra à échéance le 27 juin 2012 ;

- Fabrice Desrez en qualité de membre : nommé à cette fonction le 20 décembre 2007 à effet du 1^{er} janvier 2008. Son mandat viendra à échéance le 31 décembre 2010 ;
- Jean Tavernier en qualité de membre : nommé à cette fonction le 12 mars 2008 à compter du 1^{er} juillet 2008. Son mandat viendra à échéance le 30 juin 2011.

Les membres du Directoire disposent d'une expérience confirmée dans la profession de promoteur immobilier et la gestion d'entreprise.

b) Organisation des travaux du Directoire

Le Directoire est collégalement investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances 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

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

L

A

d) Principes et règles arrêtés pour déterminer les rémunérations et avantages de toute nature accordés aux mandataires sociaux

Depuis le 1^{er} janvier 2006, Olivier Mitterrand 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.

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

- rémunération fixe ;
- rémunération variable sur objectifs :
 - qualitatifs ;
 - quantitatifs (selon leur fonction opérationnelle ; exemple : 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 ;
 - le cas échéant, plans d'attribution d'options d'achat d'actions, d'actions gratuites et d'actions de performance.

► 1.7 Modalités particulières relatives à la participation des actionnaires à l'Assemblée Générale

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 prévues 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.

2 Procédures de contrôle 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 constitué par un ensemble de moyens 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 générale du Groupe

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 (« DP »), composées des équipes commerciales, techniques et administratives, assurent le montage et la réalisation des programmes immobiliers. Six DP consacrées à l'immobilier résidentiel sont situées dans les grandes agglomérations : Paris, Île-de-France (Noisy le Grand, Franconville), Lyon, Marseille, Alpes Maritimes (Biot) ; elles sont complétées par une Direction Immobilier d'Entreprise. LNC détient en outre deux filiales opérationnelles en France, CFH, une société plus spécialement active en promotion de maisons, qui a intégré le Groupe en 2007, et Dominium, un promoteur implanté en Languedoc-Roussillon, qui vient juste d'être acquis en novembre 2009.

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

L

A

En 2009, 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 immobilière qui frappe ces deux pays, les 2 terrains acquis en Pologne (Varsovie) ne font pour l'instant l'objet d'aucun développement et l'implantation initiée en Roumanie (Bucarest) a été fermée.

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 2009, le Comité de direction était composé de huit 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 ;
- le membre du Directoire en charge du développement France, responsable de l'ensemble de l'activité développement et maîtrises foncières en France ;
- le membre du Directoire responsable de l'activité de promotion immobilière en Île-de-France et de l'immobilier d'entreprise ;
- le Directeur de la Direction de Programme de Marseille, encadrant aussi les autres Directions de Programme de province (Lyon et Biot) ;
- 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 Directeur du Contrôle de Gestion et du Contrôle Interne.

Les autres Directeurs

Participent également à la Direction du Groupe pour le siège :

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

► 2.3 Les acteurs du contrôle 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 du Conseil, 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 de Gestion et du Contrôle Interne** : placé sous la responsabilité du Directoire, il évalue de manière indépendante le fonctionnement du dispositif de contrôle interne, en particulier *via* la réalisation d'audits internes, 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 contrôle interne

2.4.1 Contenu Général

Le contenu général du 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 quant à leur mise en œuvre ;
- 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 l'ensemble des mesures de contrôle interne 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 cinq 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 **Consolidation** : ce service, qui fait actuellement l'objet d'une sous-traitance à un cabinet comptable spécialisé, prépare les comptes consolidés semestriels et annuels, en application des règles concernant les sociétés cotées sur un marché réglementé.
- Les **Financements** : ce service instruit les propositions de financement des sociétés de programmes françaises, y compris

mise en place des Garanties Financières d'Achèvement (GFA), en relation avec les Directions de Programmes et la Direction Juridique. Il intervient également dans la conduite des relations bancaires, notamment l'optimisation des conditions offertes par les banques travaillant avec le Groupe.

- La **Trésorerie** : ce service assure la gestion quotidienne et la planification centralisées de la trésorerie des filiales du Groupe LNC, en France et à l'étranger, à l'exception de ZAPF et Premier Qualitas Indonesia qui ont des associés minoritaires. Il assure l'ensemble des placements, dans le cadre de règles de prudence arrêtées par le Directoire.
- 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, du chiffre d'affaires Groupe et des budgets d'opérations. Il est également en charge de l'élaboration et de la diffusion périodique des données statistiques financières et commerciales.

Les services Comptable, Consolidation et Financements sont placés sous la responsabilité du Directeur du Service Financier ; les services Trésorerie et Contrôle de Gestion sous celle du Directeur du Contrôle de Gestion et du Contrôle Interne.

b) Élaboration 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.

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.

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

L

A

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 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 du Service Financier et le Directeur du Contrôle de Gestion et du Contrôle Interne avant d'être arrêtés par le Directoire.

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.

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 clients (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 Clients 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.

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 et filiales 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 »).

f) L'Audit interne

Le Directeur du Contrôle de Gestion et du Contrôle Interne peut être amené à réaliser des audits internes, soit en réaction à des dysfonctionnements constatés, soit de manière préventive sur des processus particulièrement risqués.

► 2.5 Diligences du Président ayant permis l'élaboration du présent Rapport

Pour l'élaboration du présent Rapport, le Président du Conseil de Surveillance a mené des entretiens avec le Directoire, le Directeur du Contrôle de Gestion et du Contrôle Interne, le Directeur du Service Financier et le Directeur Juridique. Le Président du Conseil de Surveillance a assisté à toutes les séances du Comité d'audit. Le Président du Conseil de Surveillance n'a reçu des Commissaires aux comptes aucune indication d'une déficience significative dans le contrôle interne.

Le 26 mars 2010

Le Président du Conseil de Surveillance



1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

L

A

Rapport des Commissaires aux comptes, établi en application de l'article L. 225-235 du Code de commerce, sur le Rapport du Président du Conseil de Surveillance de la société Les Nouveaux Constructeurs SA

Exercice clos le 31 décembre 2009

Aux Actionnaires,

En notre qualité de Commissaires aux comptes de la société Les Nouveaux Constructeurs SA et en application des dispositions de l'article L. 225-235 du Code de commerce, nous vous présentons notre Rapport sur le Rapport établi par le Président de votre Société conformément aux dispositions de l'article L. 225-68 du Code de commerce au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2009.

Il appartient au Président d'établir et de soumettre à l'approbation du Conseil de Surveillance un Rapport rendant compte des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place au sein de la Société et donnant les autres informations requises par l'article L. 225-68 du Code de commerce relatives notamment au dispositif en matière de gouvernement d'entreprise.

Il nous appartient :

- de vous communiquer les observations qu'appellent de notre part les informations contenues dans le Rapport du Président, concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière ; et
- d'attester que ce Rapport comporte les autres informations requises par l'article L. 225-68 du Code de commerce, étant précisé qu'il ne nous appartient pas de vérifier la sincérité de ces autres informations.

Nous avons effectué nos travaux conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France.

Informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière

Les normes d'exercice professionnel requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la sincérité des informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le Rapport du Président. Ces diligences consistent notamment à :

- prendre connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière sous-tendant les informations présentées dans le Rapport du Président ainsi que de la documentation existante ;
- prendre connaissance des travaux ayant permis d'élaborer ces informations et de la documentation existante ;
- déterminer si les déficiences majeures du contrôle interne relatif à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière que nous aurions relevées dans le cadre de notre mission font l'objet d'une information appropriée dans le Rapport du Président.

Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques de la Société relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le Rapport du Président du Conseil de Surveillance, établi en application des dispositions de l'article L. 225-68 du Code de commerce.

Autres informations

Nous attestons que le Rapport du Président du Conseil de Surveillance comporte les autres informations requises à l'article L. 225-68 du Code de commerce.

Dijon et Neuilly-sur-Seine, le 9 avril 2010

Les Commissaires aux comptes

AGM AUDIT LEGAL



Yves Llobell

ERNST & YOUNG et Autres



François Carrega

Annexe 3 : Récapitulatif des conventions relevant de l'article L. 225-86 du Code de commerce

Conventions conclues au cours d'exercices antérieurs et se poursuivant

► Convention n° 1

- 1. Nature et objet : Maintien de la prise en charge par LNC SA au profit de Olivier MITTERRAND du contrat d'assurance-vie suivant :
 - Contrat n° 1489-DT-3VI souscrit auprès de AX le 4 juillet 1990.
- Autorisation : Conseil d'administration du 17 janvier 1995.
Conseil de Surveillance du 17 janvier 2006.
- 2. Nature et objet : Prise en charge par LNC SA au profit de Olivier MITTERRAND du contrat d'assurance-vie suivant :
 - Contrat n° 4529650 souscrit auprès de AMERICAN EXPRESS à effet du 6 juin 1995.
- Autorisation : Conseil d'administration du 8 février 1996.
Conseil de Surveillance du 17 janvier 2006.

Les primes de ces deux assurances pour 2009 s'élèvent à 4 046,84 euros.

► Convention n° 2

- Nature et objet : Convention de trésorerie par laquelle LNC Investissement mandate LNC SA pour organiser, en son nom et pour son compte, un système de coordination d'échanges de trésorerie dont les avances seront rémunérées au taux de EONIA – 0,25 %.
- Autorisation : Conseil d'administration du 30 juin 1999.
- Selon avenant n° 1 à cette convention en date du 7 janvier 2002 approuvé par Conseil d'administration du 4 janvier 2002, le taux de rémunération a été ramené à EONIA – 1 % à effet du 1^{er} janvier 2002.
- Selon avenant n° 2 à cette convention en date du 11 février 2004 approuvé par Conseil de Surveillance du 27 janvier 2004, fixant le taux à EURIBOR 3 mois.
- Pour l'exercice 2009, les charges financières enregistrées par LNC SA à ce titre se sont élevées à 158 682,67 euros.

► Convention n° 3

- Nature et objet : Autorisation donnée à la société Premier Investissement SAS d'utiliser la marque PREMIER à titre de raison sociale.
- Autorisation : Conseil d'administration du 3 décembre 2001.
- Prix forfaitaire : 1 euro.

- Avenant : Conseil de Surveillance du 17 octobre 2006 qui prévoit la possibilité de mettre fin au contrat pour le cas où le seuil de participation d'Olivier MITTERRAND dans Premier Investissement ou de Premier Investissement dans LNC SA tomberait en dessous du seuil de 33,33 % des droits de vote.
- **Aucun produit n'a été comptabilisé en 2009.**

► Convention n° 4

- Nature et objet : Convention de trésorerie par laquelle Premier Espana SA mandate LNC SA pour organiser, en son nom et pour son compte, un système de coordination d'échanges de trésorerie dont les avances seront rémunérées au taux de EURIBOR 3 mois.
- Autorisation : Conseil d'administration du 16 décembre 2002.
- **Pour l'exercice 2009, les charges financières enregistrées par LNC SA à ce titre se sont élevées à 42 769,20 euros.**

► Convention n° 5

- Nature et objet : Convention de compte courant conclue avec Premier Investissement SAS en date du 6 décembre 2002.
- Autorisation : Conseil d'administration du 2 décembre 2002.
- **Au titre de l'exercice 2009, aucun versement en compte courant n'a été effectué, ni aucun intérêt versé.**

► Convention n° 6

- Nature et objet : Convention de trésorerie par laquelle PREMIER PORTUGAL mandate LNC SA pour organiser, en son nom et pour son compte, un système de coordination d'échanges de trésorerie dont les avances seront rémunérées au taux de EURIBOR 3 mois.
- Autorisation : Conseil d'administration du 26 février 2003.
- **Aucun intérêt n'a été attribué à PREMIER PORTUGAL en 2009.**

► Convention n° 7

- Nature et objet : Conventions de prestation de services conclues avec certaines filiales.
- **Honoraires 2009 fixés par le Conseil de Surveillance du 13 février 2009.**
- Montant des honoraires 320 000 € HT réparti comme suit :

Premier Investissement	15 000 €
LNC Investissement	100 000 €
Premier	5 000 €
Concept Bau	50 000 €
CFH	150 000 €



A

Annexes

Annexe 3 : Récapitulatif des conventions relevant de l'article L. 225-86 du Code de commerce

► Convention n° 8

- Nature et objet : Mission complémentaire confiée à Philippe POINDRON aux États-Unis au vue d'assurer la parfaite exécution des accords signés avec le groupe FORECAST.
- Autorisation : Conseil d'administration du 24 mars 2003.
- Renouvellement mission : Conseil de Surveillance du 24 février 2004.
- Renouvellement mission : Conseil de Surveillance du 11 janvier 2005.
- Renouvellement mission : Conseil de Surveillance du 27 mars 2007.
- **Honoraires facturés en 2009 : 9 790 euros.**

► Convention n° 9

- Nature et objet : Convention de portage conclue avec LNC Investissement prévoyant l'engagement de LNC SA sous conditions suspensives du rachat des titres de la société Concept Bau et compte courant acquis par LNC INV., et prise en charge à compter de l'acquisition (octobre 2003) par LNC SA des frais et risques liés à cette acquisition.
- Autorisation : Conseil de Surveillance du 27 janvier 2004 et prorogée au 31 décembre 2006 sur autorisation du Conseil de Surveillance du 7 février 2006 puis prorogée à nouveau jusqu'au 31 décembre 2009 sur autorisation du Conseil de Surveillance du 17 octobre 2006. Le dénouement de cette convention de portage a été autorisé par le Conseil de Surveillance du 6 novembre 2009, toutefois, ladite convention a été prorogée jusqu'au 31 décembre 2010 avec l'autorisation du Conseil de Surveillance du 24 décembre 2009.
- **Charges enregistrées par LNC SA en 2009 : 799 700 euros.**

► Convention n° 10

- Nature et objet : Convention de trésorerie par laquelle Concept Bau mandate LNC SA pour organiser, en son nom et pour son compte, un système de coordination d'échanges de trésorerie dont les avances seront rémunérées au taux de EURIBOR 3 mois.
- Autorisation : Conseil de Surveillance du 27 janvier 2004.
- **Intérêts attribués à Concept Bau en 2009 : 29 384,11 euros.**

► Convention n° 11

- Personne concernée : Philippe POINDRON.
- Nature et objet : Mission de négociation d'acquisition des titres de la société ZAPF par LNC SA et suivi des accords.
- Autorisation : Conseil de Surveillance du 18 octobre 2005.
- Renouvellement mission : Conseil de Surveillance du 27 mars 2007.
- **Honoraires facturés en 2009 : 220 000 euros et frais pour 19 688,88 euros.**

► Convention n° 12

- Nature et objet : Convention de prêt d'associé d'un montant de 6 281 540,23 euros consenti par LNC SA à ZAPF GmbH.
 - Conditions : intérêt de 3,75 % l'an jusqu'au 31 décembre 2008 et à compter du 1^{er} janvier 2009, taux à convenir par les associés de ZAPF, 10 % à défaut d'accord entre eux.
 - Date de remboursement sur décision conjointe des associés
 - **Intérêts facturés en 2009 : 635 222,75 euros.**
- Prêt mezzanine d'un montant de 7,5 millions d'euros consenti à ZAPF GmbH.
 - Conditions : taux 10 % l'an.
 - Remboursement : 50 % à la date de règlement de la totalité du prix dû à la livraison pour la première tranche de l'opération Netzaberg (remboursement effectif en novembre 2007).
 - 50 % après remboursement du prêt bancaire de 100 millions d'euros.
 - **Intérêts facturés en 2009 : 380 208,36 euros.**
- Autorisation : Conseil de Surveillance du 28 juin 2006.

► Convention n° 13

- Personne concernée : Olivier MITTERRAND.
- Nature et objet : Convention de management conclue avec Premier Investissement annulant et remplaçant la précédente.
- Autorisation : Conseil de Surveillance du 19 septembre 2006.
- Redéfinition du budget : Conseil de Surveillance du 25 mars 2009.
- **Montant des charges en 2009 : 1 200 000 euros HT.**

► Convention n° 14

- Personne concernée : Olivier MITTERRAND.
- Nature et objet : Convention de sous-location consentie à Premier Investissement portant sur 120 m² de locaux à usage de bureaux et de salle de réunion au 49^e étage de la Tour Montparnasse à PARIS 15^e – Réduction de la surface à 75 m².
- Autorisations : Conseil de Surveillance du 17 octobre 2006 et du 14 mai 2009.
- Date d'effet de la convention : échéance du bail principal.
- Montant des loyers et des charges calculés sur la base du prorata de la surface sous-louée par rapport à la surface louée par LNC.
- Loyer annuel HT/HC : 28 125 euros.
- Charges diverses annuelles HT : 9 975 euros.
- **Montant en produits en 2009 : loyers 33 302,00 euros.**
Charges 16 700,74 euros
(y compris impôts).

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

L

A

► Convention n° 15

- Personne concernée : Louis-David MITTERRAND.
- Nature et objet : Contrat de prestation de services entre LNC SA et APARTIA.
- Autorisation : Conseils de Surveillance du 19 janvier 2007 et 27 mars 2007.
- **Honoraires 2009 : 377 080,53 euros.**

► Convention n° 16

- Personnes concernées : Olivier MITTERRAND – Guy WELSCH.
- Nature et objet : Convention de trésorerie par laquelle PREMIER POLSKA mandate LNC SA pour organiser, en son nom et pour son compte, un système de coordination d'échanges de trésorerie dont les avances seront rémunérées au taux de EURIBOR 3 mois.
- Autorisation : Conseil de Surveillance du 24 avril 2007.
- **Aucun intérêt sur 2009.**

► Convention n° 17

- Personne concernée : Guy WELSCH.
- Nature et objet : Emprunt auprès de la Banque Fortis de 1,5 million d'euros pour mise à disposition de Concept Bau dans le cadre du financement par cette dernière des premières dépenses de ses nouvelles opérations. Prêt au taux de EURIBOR 3 mois + 1,35.
- Autorisation : Conseil de Surveillance du 3 août 2007.
- **Intérêts facturés en 2009 : 21 385,78 euros. Prêt remboursé au 31.12.2009.**

► Convention n° 18

- Personne concernée : Olivier MITTERRAND.
- Nature et objet : Convention de trésorerie par laquelle CFHI mandate LNC SA pour organiser, en son nom et pour son compte, un système de coordination d'échanges de trésorerie dont les avances seront rémunérées au taux de EURIBOR 3 mois.
- Autorisation : Conseil de Surveillance du 30 octobre 2007.
- **Intérêt sur 2009 : 179 471,97 euros.**

► Convention n° 19

- Personnes concernées : Olivier MITTERRAND – Guy WELSCH.
- Nature et objet : Convention de trésorerie par laquelle Premier Deutschland mandate LNC SA pour organiser, en son nom et pour son compte, un système d'échanges de trésorerie dont les avances seront rémunérées au taux de EURIBOR 3 mois.
- Autorisation : Conseil de Surveillance du 24 avril 2008.
- **Aucun intérêt sur 2009.**

► Convention n° 20

- Personnes concernées : Olivier MITTERRAND – Guy WELSCH.
- Nature et objet : Convention de trésorerie par laquelle PREMIER ROUMANIA mandate LNC SA pour organiser, en son nom et pour son compte, un système d'échanges de trésorerie dont les avances seront rémunérées au taux de EURIBOR 3 mois.
- Autorisation : Conseil de Surveillance du 24 avril 2008.
- **Intérêts attribués en 2009 : 9 229,55 euros.**

► Convention n° 21

- Personnes concernées : Patrick BERTIN.
- Nature et objet : Suivi de plusieurs dossiers de développement fonciers.
- Autorisation : Conseil de Surveillance du 24 avril 2008.
- **Honoraires versés en 2009 : 12 826,10 euros.**

► Convention n° 22

- Personne concernée : Premier Investissement.
- Nature et objet : Convention de licence de la marque LNC Financement.
- Autorisation : Conseil de Surveillance du 24 avril 2008.
- Convention modifiée par avenant du 18 mai 2009 ajoutant des missions et modifiant les conditions de rémunération.
- Autorisation : Conseil de Surveillance du 14 mai 2009.
- **Aucun produit ne sera comptabilisé.**

Conventions conclues et autorisées en 2009

► Convention n° 23

- Personne concernée : Olivier MITTERRAND.
- Nature et objet : Abandon de la garantie espèces de 4,15 millions d'euros détenue par LNC SA à l'encontre de la société ZAPF, au titre du solde du prêt mezzanine consenti à sa filiale.
- Autorisation : Conseil de Surveillance du 6 janvier 2009.

► Convention n° 24

- Personnes concernées : Jean TAVERNIER – Olivier MITTERRAND.
- Nature et objet : Prêt subordonné de 5 millions d'euros au profit de la société Premier Espana.
- Autorisation : Conseil de Surveillance du 19 janvier 2009.
- **Cette convention n'a pas été régularisée.**

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

L

A



A

Annexes

Annexe 3 : Récapitulatif des conventions relevant de l'article L. 225-86 du Code de commerce

► Convention n° 25

- Personne concernée : Olivier MITTERRAND.
- Nature et objet : Substitution de la société Premier Investissement dans l'exercice du droit de préemption que LNC SA possède sur l'ensemble des titres de ZAPF détenus par ELQ INVESTORS Ltd et engagement de Premier Investissement de reverser à LNCSA 54,64 % de la plus-value tirée de la vente des titres objets de la substitution.
- Autorisations : Conseils de Surveillance du 25 mars 2009 et du 14 mai 2009.

► Convention n° 26

- Personne concernée : Olivier MITTERRAND.
- Nature et objet : Abandon de créance au profit de la société LNC MAISON INDIVIDUELLE à hauteur de 9 010 786,12 euros afin d'apurer la situation de la filiale et de lancer les opérations de clôture.
- Autorisation : Conseil de Surveillance du 14 mai 2009.

► Convention n° 27

- Personne concernée : Olivier MITTERRAND.
- Nature et objet : Application aux mandataires sociaux de la procédure accordant des avantages aux collaborateurs qui acquièrent des produits immobiliers du Groupe.
- Autorisation : Conseil de Surveillance du 30 juillet 2009.

► Convention n° 28

- Personne concernée : Olivier MITTERRAND.
- Nature et objet : Abandon de créance au bénéfice de PREMIER POLSKA dans la limite de 2 millions d'euros de manière à rétablir la situation nette de la filiale.
- Autorisation : Conseil de Surveillance du 24 décembre 2009.
- Montant effectivement abandonné au 31.12.2009 : 849 138,02 euros.

► Convention n° 29

- Personnes concernées : Olivier MITTERRAND – Jean TAVERNIER.
- Nature et objet : Abandon de créance au bénéfice de PREMIER Portugal dans la limite de 1 million d'euros.
- Autorisation : Conseil de Surveillance du 24 décembre 2009.
- Montant effectivement abandonné au 31.12.2009 : 1 000 000 euros.

► Convention n° 30

- Personnes concernées : Olivier MITTERRAND – Guy WELSCH.
- Nature et objet : Abandon de créances au bénéfice de Premier Deutschland dans la limite de 1 million d'euros.
- Autorisation : Conseil de Surveillance du 24 décembre 2009.

- Montant effectivement abandonné au 31.12.2009 : 665 000 euros.

► Convention n° 31

- Personne concernée : Olivier MITTERRAND.
- Nature et objet : Convention de prestation de services conclue avec la SC ERA NUEVA et ses filiales.
- Autorisation : Conseil de Surveillance du 6 novembre 2009.
- Honoraires facturés en 2009 : 916,67 euros.

► Convention n° 32

- Personne concernée : Henri GUITELMACHER.
- Nature et objet : Convention avec la société AXCI détenue et gérée par M. Guitelmacher prévoyant :
 - rémunération du concours apporté pour la conclusion de l'accord d'un montant de 100 000 euros HT ;
 - possibilité pour AXCI :
 - de participer, jusqu'à 10 % de leur capital, à une ou deux opérations de promotion immobilière réalisée par Dominium sur un ou des terrains qu'elle acquerrait de la Société d'Équipement de la Région de Montpellier (SERM), opérations représentant un chiffre d'affaires de 10 millions d'euros hors taxes,
 - et de percevoir des honoraires de montage d'un montant égal à 0,5 % HT du chiffre d'affaires HT prévisionnel de cette ou ces opération(s).
- Autorisation : Conseil de Surveillance du 6 novembre 2009.
- Honoraires facturés en 2009 : 50 000,00 euros et enregistrement sur l'exercice d'une charge à payer de 50 000 euros.

► Convention n° 33

- Personne concernée : Olivier MITTERRAND
- Nature et objet : convention de trésorerie par laquelle Dominium mandate LNC SA pour organiser, en son nom et pour son compte, un système de coordination d'échanges de trésorerie dont les avances seront rémunérées au taux de EURIBOR 3 mois.
- Autorisation : Conseil de Surveillance du 6 novembre 2009.
- Intérêts attribués à Dominium en 2009 : 712 euros.

Le 26 mars 2010

Le Président du Conseil de Surveillance

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

L

A

Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés

Exercice clos le 31 décembre 2009

Aux Actionnaires,

En notre qualité de Commissaires aux comptes de votre Société, nous vous présentons notre Rapport sur les conventions et engagements réglementés.

1 Conventions et engagements autorisés au cours de l'exercice

En application de l'article L. 225-88 du Code de commerce, nous avons été avisés des conventions et engagements qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre Conseil de Surveillance.

Il ne nous appartient pas de rechercher l'existence éventuelle d'autres conventions et engagements mais de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles de ceux 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 R. 225-58 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des Commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les Documents de Base dont elles sont issues.

► 1.1 Avec la société ZAPF

Membre du Directoire concerné :

M. Olivier Mitterrand.

Nature et objet

Abandon de la garantie espèces détenue par votre Société à l'encontre de la société ZAPF.

Modalités

Le Conseil de Surveillance du 6 janvier 2009 a autorisé l'abandon de la garantie espèces de 4,15 M€ détenue par votre Société à l'encontre de la société ZAPF, au titre du solde du prêt mezzanine consenti à sa filiale.

► 1.2 Avec la société Premier Investissement

Membre du Directoire concerné :

M. Olivier Mitterrand.

Nature et objet

Convention de substitution avec la société Premier Investissement.

Modalités

Les Conseils de Surveillance du 25 mars 2009 et du 14 mai 2009 ont autorisé la substitution de la société Premier Investissement dans l'exercice du droit de préemption que votre Société possède sur l'ensemble des titres de ZAPF détenus par Elq Investors Ltd. et l'engagement de Premier Investissement de reverser à votre Société 54,64 % de la plus-value tirée de la vente des titres objets de cette substitution.

► 1.3 Avec la société LNC Maison Individuelle

Membre du Directoire concerné :

M. Olivier Mitterrand.

Nature et objet

Convention d'abandon de créances consenti à la société LNC Maison Individuelle.

Modalités

Le Conseil de Surveillance du 14 mai 2009 a autorisé un abandon de créances au profit de la société LNC Maison Individuelle à hauteur de 9 010 786,12 €, afin d'apurer la situation de la filiale et de lancer les opérations de clôture.

► 1.4 Avec la société Premier Polska, société de droit polonais

Membre du Directoire concerné :

M. Olivier Mitterrand.

Nature et objet

Convention d'abandon de créances consenti à la société Premier Polska.

Modalités

Le Conseil de Surveillance du 24 décembre 2009 a autorisé un abandon de créances au bénéfice de la société Premier Polska, dans la limite de 2 M€, de manière à rétablir la situation nette de la filiale.

L'abandon de créances effectivement consenti s'élève à 849 138 € au 31 décembre 2009.

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

L

A



A

Annexes

Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés

► 1.5 Avec la société Premier Portugal, société de droit portugais

Membres du Directoire concernés :

MM. Olivier Mitterrand et Jean Tavernier.

Nature et objet

Convention d'abandon de créances consenti à la société Premier Portugal.

Modalités

Le Conseil de Surveillance du 24 décembre 2009 a autorisé un abandon de créances au bénéfice de la société Premier Portugal, dans la limite de 1 M€, de manière à rétablir la situation nette de la filiale.

L'abandon de créances effectivement consenti s'élève à 1 000 000 € au 31 décembre 2009.

► 1.6 Avec la société Premier Deutschland, société de droit allemand

Membres du Directoire concernés :

MM. Olivier Mitterrand et Guy Welsch.

Nature et objet

Convention d'abandon de créances consenti à la société Premier Deutschland.

Modalités

Le Conseil de Surveillance du 24 décembre 2009 a autorisé un abandon de créances au bénéfice de la société Premier Deutschland dans la limite de 1 M€ de manière à rétablir la situation nette de la filiale.

L'abandon de créances effectivement consenti s'élève à 665 000 € au 31 décembre 2009.

► 1.7 Avec la société SC Era Nueva

Membre du Directoire concerné :

M. Olivier Mitterrand.

Nature et objet

Convention de prestations de services conclues entre votre Société et la société SC Era Nueva et ses filiales.

Modalités

Le Conseil de Surveillance du 6 novembre 2009 a autorisé la conclusion d'une convention de prestations de services avec la SC Era Nueva et ses filiales.

Les prestations facturées au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2009 s'élèvent à 916 €.

► 1.8 Avec la société Dominium

Membre du Directoire concerné :

M. Olivier Mitterrand.

Nature et objet

Convention de trésorerie conclue entre votre Société et la société Dominium.

Modalités

La société Dominium a mandaté votre Société pour organiser, en son nom et pour son compte, un système de coordination d'échanges de trésorerie, étant précisé que les excédents sont rémunérés sur la base du taux EURIBOR 3 mois. Cette convention a été autorisée par le Conseil de Surveillance en date du 6 novembre 2009.

Les charges financières comptabilisées par votre Société au titre de l'exercice 2009, en application de cette convention, s'élèvent à 712 €.

► 1.9 Avec la société Premier España, société de droit espagnol

Membres du Directoire concernés :

MM. Olivier Mitterrand et Jean Tavernier.

Nature et objet

Convention d'octroi de prêt au profit de la société Premier España.

Modalités

Le Conseil de Surveillance du 19 janvier 2009 a autorisé l'octroi d'un prêt subordonné de 5 M€ au profit de la société Premier España.

Cette convention n'a pas eu d'effet au titre de l'exercice.

► 1.10 Avec M. Olivier Mitterrand

Nature et objet

Procédure d'acquisition des biens immobiliers par les mandataires sociaux.

Modalités

Le Conseil de Surveillance du 30 juillet 2009 a autorisé l'application aux mandataires sociaux de la procédure accordant des avantages aux collaborateurs qui acquièrent des biens immobiliers du Groupe.

► 1.11 Avec la société AXCI

Membre du Conseil de Surveillance concerné :

M. Henri Guitelmacher.

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

L

A

Nature et objet

Convention avec la société AXCI détenue et gérée par M. Henri Guitelmacher.

Modalités

Le Conseil de Surveillance du 6 novembre 2009 a autorisé la conclusion d'une convention avec la société AXCI dans le cadre de l'acquisition de la société Dominium. Cette convention prévoit :

- la rémunération du concours apporté par la société AXCI dans le cadre de cette opération de croissance externe pour un montant de 100 000 € hors taxes. Au cours de l'exercice 2009, des honoraires ont été facturés à votre Société par la société AXCI pour un montant de 50 000 € hors taxes et une charge à payer de même montant a été comptabilisée au 31 décembre 2009 ;
- la possibilité pour la société AXCI :
 - de participer, jusqu'à 10 % de son capital, à une ou deux opérations de promotion immobilière réalisée par la société Dominium sur un ou des terrains qu'elle acquerrait de la Société d'Équipement de la Région de Montpellier (SERM), opérations représentant un chiffre d'affaires de 10 M€ hors taxes,
 - et de percevoir des honoraires de montage d'un montant égal à 0,5 % hors taxes du chiffre d'affaires hors taxes prévisionnel de cette ou ces opération(s).

2 Conventions et engagements approuvés au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie durant l'exercice

Par ailleurs, en application du Code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions et engagements suivants, approuvés au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours du dernier exercice.

► 2.1 Avec M. Olivier Mitterrand

Nature et objet

Maintien de la prise en charge de deux contrats d'assurance-vie au profit de M. Olivier Mitterrand.

Modalités

Le Conseil de Surveillance du 17 janvier 2006 a maintenu la prise en charge, par votre Société, de deux contrats d'assurance-vie au profit de M. Olivier Mitterrand.

Une charge de 4 047 € a été comptabilisée dans les comptes de l'exercice 2009 au titre de ces contrats.

► 2.2 Avec la société Les Nouveaux Constructeurs Investissement SA

Nature et objet

Convention de portage conclue avec la société Les Nouveaux Constructeurs Investissement SA.

Modalités

Dans le cadre de l'acquisition de la société de droit allemand Concept Bau par Les Nouveaux Constructeurs Investissement SA, votre Société a conclu avec sa filiale une convention de portage engageant votre Société à racheter les titres de la société Concept Bau et le compte courant acquis par Les Nouveaux Constructeurs Investissement SA moyennant un prix correspondant au prix d'acquisition majoré d'un intérêt de portage calculé au taux de 10 % l'an.

L'accord prévoit également la prise en charge par votre Société à compter de l'acquisition, soit octobre 2003, des frais et risques liés à cette acquisition.

Cette convention de portage a été prorogée jusqu'au 31 décembre 2006, selon autorisation du Conseil de Surveillance du 7 février 2006, puis prorogée à nouveau jusqu'au 31 décembre 2009 sur autorisation du Conseil de Surveillance du 17 octobre 2006. Le dénouement de cette convention de portage a été autorisé par le Conseil de Surveillance du 6 novembre 2009. Toutefois, ladite convention a été prorogée jusqu'au 31 décembre 2010, sur autorisation du Conseil de Surveillance du 24 décembre 2009.

Dans le cadre de cette convention, les charges enregistrées au titre de l'exercice 2009 se sont élevées à 799 700 €.

► 2.3 Avec la société Premier Investissement

a) Nature et objet

Convention de management conclue entre votre Société et sa société mère, Premier Investissement.

Modalités

Le Conseil de Surveillance du 19 septembre 2006 a résilié une précédente convention de management et l'a remplacée par une nouvelle convention, à effet du 1^{er} octobre 2006, dans laquelle les missions du prestataire ont été restreintes. La rémunération a également été modifiée et consiste désormais en une refacturation de 90 % des salaires et charges sociales attribués par la société Premier Investissement à son président et aux cadres affectés aux missions confiées, ces 90 % étant majorés d'une marge hors taxes de 10 %. En outre, les coûts, fournitures et services extérieurs supportés par la société Premier Investissement sont refacturés avec une marge hors taxes de 3 %. Le budget retenu au titre de l'exercice 2009 dans le cadre de l'application de cette convention a été autorisé par le Conseil de Surveillance en date du 25 mars 2009.

Votre Société a ainsi comptabilisé en 2009 une charge de 1 200 000 € au titre de cette convention.



A

Annexes

Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés

b) Nature et objet

Convention de sous-location consentie à la société Premier Investissement.

Modalités

Le Conseil de Surveillance du 17 octobre 2006 a autorisé la signature d'un bail de sous-location au profit de la société mère pour la période du 1^{er} octobre 2006 jusqu'à l'échéance du bail principal. Ce bail de sous-location porte sur des locaux situés au 49^e étage de la Tour Montparnasse à Paris (XVe) d'une superficie de 120 m², moyennant un loyer annuel hors taxes et hors charges initialement fixé à 42 932 € et des charges locatives hors taxes fixées à 15 066 €.

Le Conseil de Surveillance du 14 mai 2009 a autorisé la prorogation de cette convention de sous-location jusqu'à l'échéance du bail principal avec une réduction de la superficie à 75 m², moyennant un loyer annuel hors taxes de 28 125 € et des charges locatives annuelles de 9 975 €.

Ainsi pour l'exercice 2009, les produits liés à ce bail de sous-location se sont élevés à 33 302 € au titre du loyer et à 16 701 € au titre des charges locatives.

c) Nature et objet

Convention de licence de marque consentie à la société Premier Investissement.

Modalités

Pour permettre à la société Premier Investissement d'utiliser dans sa dénomination sociale, la marque Premier, votre Société lui avait concédé, le 2 janvier 2002, une licence non exclusive moyennant une somme forfaitaire et unique de 1 €, pour une durée de trois ans, renouvelable de plein droit par tacite reconduction.

Le Conseil de Surveillance du 17 octobre 2006 a autorisé la signature d'un avenant à cette convention prévoyant de nouvelles conditions de rupture. Ainsi, dans le cas où la participation de M. Olivier Mitterrand dans le capital de Premier Investissement ou bien dans le cas où la participation de la société Premier Investissement dans le capital de votre Société deviendrait inférieure à 33,33 % des droits de vote, cette convention pourrait être résiliée.

Aucun produit n'a été comptabilisé en 2009 au titre de cette convention.

d) Nature et objet

Convention de compte courant.

Modalités

Selon la convention en date du 6 décembre 2002, il a été convenu que la société Premier Investissement pourrait placer auprès de votre Société sa trésorerie disponible moyennant une rémunération calculée au taux EURIBOR 3 mois.

Cette convention de trésorerie n'a pas trouvé à s'appliquer en 2009.

► 2.4 Avec la société Concept Bau, société de droit allemand

Nature et objet

Prêt consenti à la filiale Concept Bau.

Modalités

Le Conseil de Surveillance du 3 août 2007 a autorisé votre Société à emprunter auprès de la banque Fortis 1,5 M€ afin de les mettre à la disposition de sa filiale Concept Bau dans le cadre du financement, par cette dernière, des premières dépenses de ses opérations nouvelles. Ce prêt d'un montant de 1,5 M€ a été consenti au taux EURIBOR 3 mois majoré de 1,35 point.

Au titre de l'exercice 2009, votre Société, en application de cette convention, a facturé à sa filiale des intérêts pour un montant de 21 386 €. Ce prêt est remboursé au 31 décembre 2009.

► 2.5 Avec différentes filiales françaises et étrangères et avec sa société mère

a) Nature et objet

Conventions de prestations de services conclues entre votre Société et certaines de ses filiales françaises et étrangères ainsi qu'avec sa société mère.

Modalités

Votre Société est amenée à fournir à certaines de ses filiales ainsi qu'à sa société mère une assistance en matière juridique, administrative, financière et commerciale.

Le montant de la rémunération servie à votre Société au titre de ces prestations est indiqué dans le tableau figurant en annexe 1.

b) Nature et objet

Conventions de trésorerie conclues entre votre Société et certaines de ses filiales françaises et étrangères.

Modalités

Certaines filiales françaises et étrangères ont mandaté votre Société pour organiser, en leur nom et pour leur compte, un système de coordination d'échanges de trésorerie étant précisé que les excédents sont rémunérés sur la base du taux EURIBOR 3 mois.

Le montant des charges financières comptabilisées par votre Société au titre de l'exercice 2009, en application de ces conventions, est indiqué en annexe 2.

► 2.6 Avec la société ZAPF GmbH, société de droit allemand

a) Nature et objet

Convention de prêt d'associé consenti par votre Société à ZAPF GmbH.

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

L

A

Modalités

Le Conseil de Surveillance du 28 juin 2006 a autorisé un prêt d'associé d'un montant de 6 281 540 €, remboursable sur décision conjointe des associés, rémunéré au taux de 3,75 % l'an jusqu'au 31 décembre 2008. À compter du 1^{er} janvier 2009, le taux est à convenir par les associés de ZAPF GmbH ou à défaut d'accord entre eux, à 10 % l'an.

Les intérêts facturés au titre de 2009 se sont élevés à 635 223 €.

b) Nature et objet

Convention de prêt mezzanine consenti par votre Société à ZAPF GmbH.

Modalités

Le Conseil de Surveillance du 28 juin 2006 a autorisé un prêt mezzanine d'un montant de 7 500 000 €, rémunéré au taux de 10 % l'an et remboursable pour moitié lors de la livraison de la première tranche de l'opération Netzaberg (remboursement effectif en novembre 2007), et pour l'autre moitié lors du remboursement du prêt bancaire de 100 M€.

Les intérêts facturés au titre de 2009 se sont élevés à 380 208 €.

► 2.7 Avec M. Philippe Poindron

a) Nature et objet

Mission exceptionnelle confiée à un membre du Conseil de Surveillance pour le désengagement de l'activité aux États-Unis.

Modalités

Dans le cadre de sa stratégie de désengagement de son activité aux États-Unis, votre Société avait confié, en avril 2000, à M. Philippe Poindron une mission de recherche d'une association avec un promoteur américain. Cette mission a abouti à la concrétisation d'un accord avec un groupe immobilier dont le suivi avait été confié à un ex-collaborateur de Premier Group Inc. Ce dernier n'étant plus en mesure d'apporter son assistance, votre Société a mandaté M. Philippe Poindron pour suivre les négociations nécessaires à l'exécution des accords et aboutir au désengagement définitif du groupe des États-Unis.

Les honoraires facturés en 2009 par M. Philippe Poindron en rémunération de cette mission se sont élevés à 9 790 € hors taxes.

b) Nature et objet

Mission exceptionnelle confiée à un membre du Conseil de Surveillance pour l'acquisition d'une participation dans la société ZAPF et le suivi des accords signés avec les partenaires financiers.

Modalités

Votre Société, qui était en cours de négociation pour l'acquisition d'une participation dans la société allemande ZAPF, a confié, pour l'assister dans les négociations et la recherche de partenaires, une mission à M. Philippe Poindron et ce, sur autorisation du Conseil

de Surveillance du 18 octobre 2005. Le renouvellement de cette mission, qui a été complétée d'une mission de suivi des accords signés avec les partenaires financiers, a été autorisé par le Conseil de Surveillance du 27 mars 2007.

Les honoraires facturés en 2009 par M. Philippe Poindron en rémunération de cette mission se sont élevés à 220 000 € hors taxes, auxquels s'ajoute le remboursement des frais engagés pour un montant de 19 689 €.

► 2.8 Avec la SARL Apartia

Nature et objet

Contrat de prestations de services entre Apartia et votre Société.

Modalités

Selon le contrat signé le 8 mars 2007 à effet du 19 janvier 2007, votre Société a confié à la société Apartia des missions d'assistance technique et de conseil en achats de matériels informatiques. Ce contrat a été autorisé par les Conseils de Surveillance des 19 janvier 2007 et 27 mars 2007.

Les honoraires facturés à votre Société en 2009 se sont élevés à 377 081 € hors taxes.

► 2.9 Avec M. Patrick Bertin

Nature et objet

Missions de suivi de plusieurs dossiers de développements fonciers.

Modalités

Le Conseil de Surveillance du 24 avril 2008 a confié à M. Patrick Bertin une mission de suivi de certains dossiers de développements fonciers, moyennant une rémunération journalière forfaitaire de 1 500 € hors taxes.

Les honoraires versés en 2009 à M. Patrick Bertin en application de cette convention se sont élevés à 12 826 € hors taxes.

► 2.10 Avec la société A2L France

Nature et objet

Convention de licence de marque LNC Financement à la SAS A2L France.

Modalités

Le Conseil de Surveillance du 24 avril 2008 a autorisé votre Société à consentir à la SAS A2L France, qui a pour objet le courtage en matière de financements et le courtage d'assurance accessoires aux financements et crédits, une licence lui permettant d'utiliser la marque LNC Financement, afin de proposer aux clients Les Nouveaux Constructeurs ses services de courtage.

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

L

A



A

Annexes

Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés

Cette licence est rémunérée moyennant une redevance annuelle égale à 20 % hors taxes du chiffre d'affaires hors taxes réalisé par le licencié au titre de l'exploitation de la marque concédée.

Aucun produit n'a été comptabilisé dans les comptes de l'exercice 2009 au titre de cette convention de licence.

Dijon et Neuilly-sur-Seine, le 9 avril 2010

Les Commissaires aux comptes

AGM AUDIT LEGAL

Yves Llobell

ERNST & YOUNG et Autres

François Carrega

Annexe 1

► Facturation des prestations de services 2009

Entités	Modalités de rémunération	Total facturé (hors taxes)
Premier Investissement	Fixe	15 000 €
LNC Investissement	Fixe	100 000 €
Premier SARL	Fixe	5 000 €
Concept Bau	Fixe	50 000 €
C.F.H.	Fixe	150 000 €
TOTAL		320 000 €

Annexe 2

► Charges financières comptabilisées en 2009 en application des conventions de trésorerie

Entités	Conditions de rémunération	Charges financières
LNC Investissement	Taux EURIBOR 3 mois	158 683 €
Premier España	Taux EURIBOR 3 mois	42 769 €
Premier Portugal ⁽¹⁾	Taux EURIBOR 3 mois	0 €
Concept Bau	Taux EURIBOR 3 mois	29 384 €
Premier Polska ⁽¹⁾	Taux EURIBOR 3 mois	0 €
C.F.H./CFHI	Taux EURIBOR 3 mois	179 472 €
Premier Deutschland ⁽¹⁾	Taux EURIBOR 3 mois	0 €
Premier LNC Romania SRL	Taux EURIBOR 3 mois	9 229 €
TOTAL		419 537 €

(1) Pour ces sociétés, la convention de trésorerie n'a pas eu d'effet sur l'exercice 2009.

Annexe 4 : Glossaire

Avancement commercial : pourcentage correspondant au chiffre d'affaires (défini ci après) résultant de la signature des actes authentiques transférant les risques et avantages rapporté au chiffre d'affaires total budgété pour chaque programme immobilier.

Avancement technique : pourcentage correspondant au prix de revient engagé et stocké de chaque programme immobilier hors terrain par rapport au prix de revient total budgété hors terrain.

Besoin en Fonds de Roulement : il s'agit de la somme des actifs courants, hors actifs financiers courants, trésorerie et équivalent de trésorerie, diminuée des passifs courants hors dettes financières courantes et autres passifs financiers courants.

BTP : Bâtiment Travaux Publics.

Carnet de commandes : en France, le carnet de commandes correspond à la somme de la part non encore reconnue en comptabilité du chiffre d'affaires des ventes signées de logements et le chiffre d'affaires attendu des logements réservés et non encore signés. À l'étranger, le carnet de commande représente le chiffre d'affaires attendu des logements réservés non encore livrés.

Chiffres d'affaires : il est exprimé hors taxes. Il correspond, en France, au montant total des recettes des ventes signées devant notaire à la date de clôture de l'exercice, pondéré par le pourcentage d'avancement technique. À l'étranger, il est dégagé, lors du transfert de propriété qui intervient à la livraison, concomitante ou postérieure à la signature de la vente, du lot achevé. Les autres produits liés à l'activité incluent les produits à caractère non récurrent ou non directement liés aux opérations constituant le chiffre d'affaires. Ces autres produits liés à l'activité sont exclus du chiffre d'affaires.

Chiffre d'affaires à l'avancement : correspond au chiffre d'affaires HT déterminé à partir des recettes à percevoir en fonction des actes authentiques signés, pondéré par le pourcentage d'avancement technique de chaque programme immobilier.

Commercialisation : correspond aux moyens matériels et humains utilisés pour assurer la mise en vente des maisons et appartements construits par le Groupe.

Corps d'état : métier ou entreprise spécialisé(e) participant à une construction (plombier, maçon, carreleur, etc.).

Coûts variables : honoraires de gestion et de commercialisation, publicité/frais de marketing et frais divers, comptabilisés en charges de l'exercice lorsqu'ils sont encourus.

Délai d'écoulement : résulte du rapport entre le nombre total de logements restant à vendre et le rythme constaté.

Endettement net consolidé : il est égal à la somme des dettes financières non courantes (à plus d'un an, sous forme de dettes bancaires, auprès d'établissements de crédit et obligataires) et des dettes financières courantes (à moins d'un an) diminuée de la trésorerie et des équivalents de trésorerie (OPCVM, quelle soit

la durée de détention recommandée, soldes bancaires, autres liquidités).

Entreprise générale : entreprise qui assure l'exécution de plusieurs ou de la totalité des corps d'état d'un programme de construction.

FPC : Fédération des Promoteurs Constructeurs.

Gros œuvre : ensemble de travaux tendant à la réalisation des fondations et de l'ossature maçonnée d'un immeuble en construction.

Individuel diffus : correspond à un logement individuel construit par son propriétaire sur son propre terrain.

IAS/IFRS : *International Accounting Standards/International Financial Reporting Standards* – il s'agit des normes comptables internationales édictées par l'IASB (*International Accounting Standards Board*) et adoptées par l'Union européenne.

« **Joint operation** » : correspond au mode opératoire mis en œuvre par le Groupe dans certains pays étrangers avec des propriétaires fonciers locaux, qui apportent à un projet de programme immobilier commun avec le Groupe, tout en en restant propriétaires, un terrain constructible, le Groupe apportant pour sa part son savoir-faire en matière de promotion immobilière.

Livraison : correspond à la délivrance au sens du Code civil, c'est-à-dire, s'agissant d'immeubles bâtis, à la remise des clés à l'acquéreur.

Logement social : logements vendus ou loués à des prix ou loyers réglementés et destinés à des personnes à faibles revenus.

Logements semi-collectifs : immeuble collectif de faible hauteur comportant un nombre limité de lots.

Lot : correspond à une unité d'habitation.

Maître d'Ouvrage : propriétaire d'un terrain qui commande la réalisation de travaux de construction d'un immeuble.

Maîtrise d'Œuvre d'Exécution : prestation de service technique en matière de construction ayant pour principal objet de sélectionner l'ensemble des intervenants à la construction et le suivi de l'exécution des travaux.

Maîtrise foncière (MF) : terrains acquis, directement ou indirectement, par le Groupe et terrains non encore acquis pour lesquels le Groupe bénéficie d'une option d'achat.

Au sens du chapitre 9, le terme de Maîtrise foncière ou stock foncier recouvre une notion différente. Le Stock foncier comptable est égal, à une date donnée, aux maîtrises foncières cumulées diminuées des réservations nettes (MF – RN) exprimé en nombre de logements (ou équivalent logements (EQL) pour les bureaux et commerces). Ce potentiel se répartit entre, d'une part, les MF mises en vente et les MF non encore lancées commercialement.

Marge à terminaison : correspond à la différence entre les recettes prévisionnelles du programme immobilier évaluées en fonction

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

L

A

des données du marché et les coûts prévisionnels, hors coûts variables, permettant la réalisation de ce programme immobilier.

Nombre de mois d'activité Groupe, représenté par son carnet de commande : il correspond au chiffre d'affaires du carnet de commandes (HT) par le douzième du chiffre d'affaires (HT) des douze derniers mois.

Permis de construire : correspond à l'autorisation de construire un ou plusieurs immeubles délivrée par les autorités administratives compétentes.

Plan d'Occupation des Sols (POS) : correspond au document réglementaire établi par une commune déterminant les règles générales d'utilisation des sols.

Plan Local d'Urbanisme (PLU) : règle d'utilisation des sols appelée à remplacer les plans d'occupation des sols en vertu de la loi SRU.

Portefeuille foncier maîtrisé : correspond aux terrains maîtrisés sous forme de promesse de vente qui permettent au Groupe, sous la réserve de levée des conditions suspensives, de disposer d'une visibilité sur son activité future. Ce portefeuille est mesuré en nombre de logements non encore réservés et est estimé en chiffre d'affaires prévisionnel.

Pré-commercialisation : période d'approche commerciale qui consiste à recueillir le maximum d'informations auprès de la clientèle quant à leurs besoins. Cette période permet de tester le produit, son prix et notre offre en général alors que nous ne sommes pas encore en mesure de proposer des contrats de réservation.

Programme immobilier/de construction/de promotion/type : définit l'ensemble des actes juridiques commerciaux et techniques permettant la construction et la vente d'un ou plusieurs immeubles neufs situés sur une même assiette foncière.

Promesse synallagmatique de vente : correspond à un contrat par lequel les parties s'engagent l'une à vendre, l'autre à acheter un bien pour un prix déterminé en vue d'en transférer la propriété. En principe, une promesse de vente vaut vente (article 1589 du Code civil). Néanmoins, les parties peuvent décider d'y ajouter un élément supplémentaire conditionnel, futur et incertain qui n'est pas qu'une simple modalité accessoire, mais qui subordonne la formation même de la vente. Seule la réalisation de cette condition permet à la promesse de vente de valoir vente.

Promesse unilatérale de vente : correspond à un contrat par lequel le promettant s'engage d'ores et déjà à vendre mais le bénéficiaire ne prend pas l'engagement d'acquiescer. Le bénéficiaire acquiert alors un droit d'option, c'est-à-dire un droit d'acquiescer l'immeuble promis, s'il le désire, dans un certain délai. Si le bénéficiaire ne lève pas l'option, la promesse devient caduque. Dans le cas contraire, la promesse devient synallagmatique.

Promoteur immobilier : personne qui, à titre professionnel, prend l'initiative et le soin principal de la réalisation d'un ou plusieurs programmes de construction d'un immeuble.

Ratio d'endettement net : il est égal au rapport entre l'endettement net consolidé et les capitaux propres consolidés (terme anglais : « *gearing* »).

Réception : acceptation par le Maître d'Ouvrage des travaux réalisés par une entreprise générale ou une entreprise de corps d'état séparé.

Réservations : correspond à des promesses d'achat de lots immobiliers signées par des clients du Groupe pour lesquelles un dépôt de garantie a été, en principe, encaissé et le délai de rétractation est expiré.

Résultat à l'avancement : correspond à la marge à terminaison (définie ci avant) d'un programme immobilier, pondéré par l'avancement technique et le chiffre d'affaires à l'avancement (défini ci-avant) des ventes signées.

Résultat opérationnel : il est égal à la différence entre le chiffre d'affaires (majoré des autres produits liés à l'activité) d'une part et l'ensemble des charges opérationnelles (y compris les variations de stocks, les dotations aux amortissements, provisions et dépréciations et pertes de valeur sur écarts d'acquisition/*goodwill*) d'autre part. C'est un indicateur de résultat des activités courantes, avant frais financiers, impôts, quote-part de résultat dans les sociétés mises en équivalence, s'il y en a et résultats sur abandon d'activités et cessions d'actifs non courants destinés à être cédés (terme anglais : « *earning before interests and taxes* » ou « EBIT »).

Rythmes de vente : nombre de lots (définis ci avant) réservés pendant une période de temps donnée (généralement hebdomadaire ou mensuelle).

Signature : correspond à une vente reçue devant notaire.

Société d'opération : correspond à une société *ad hoc* en charge de la réalisation et de la vente d'un programme de construction.

SHON : Surface Hors Œuvre nette. Surface d'une construction égale à la surface de plancher hors œuvre brute (surfaces de plancher de chaque niveau de la construction) après déduction des surfaces de plancher de certaines parties des constructions et notamment des combles et sous-sols non aménageables, des toitures terrasses, des balcons, des loggias, les surfaces non closes situées au rez-de-chaussée, des bâtiments ou parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules.

SRU : désigne la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain n° 2000-1208 du 13 décembre 2000.

Taux d'apport : correspond à la part de l'apport personnel d'un acquéreur dans le financement total du prix de son acquisition.

VEFA : vente en état futur d'achèvement ayant pour objet un lot (défini ci avant) restant à construire par le vendeur.

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

L

A

Imprimé sur papier certifié 100 % PEPC, sans acide, recyclable et biodégradable et certifié ISO 14001.



Ce label distingue les imprimeurs ayant mis en place
des stratégies industrielles visant à préserver l'environnement.

Conception & réalisation  Labrador +33 (0)1 53 06 30 80



Les Nouveaux Constructeurs

Tour Montparnasse - 33, avenue du Maine

BP 18 - 75755 Paris cedex 15 - France

tél. : +33 (0)1 45 38 45 45

fax : +33 (0)1 45 38 67 49

mél : Inc@Incsa.fr

www.lesnouveauxconstructeurs.fr



LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS

CONCEVONS VOTRE ESPACE DE VIE