LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS

CONCEVONS VOTRE ESPACE DE VIE

DOCUMENT DE RÉFÉRENCE 2011

1 Personnes responsables du document de référence 3
1.1 Responsable des informations contenues dans le document 3
1.2 Attestation du responsable 3

2 Contrôleurs légaux des comptes 4
2.1 Commissaires aux comptes titulaires 4
2.2 Commissaires aux comptes suppléants 4
2.3 Informations sur les contrôleurs légaux ayant démissionné, ayant été écartés ou n'ayant pas été renouvelés 4

3 Informations financières sélectionnées 5
3.1 Informations financières sélectionnées 5
3.2 Comptes de résultat, bilans consolidés IFRS aux 31 décembre 2011 et 31 décembre 2010 5
3.3 Tableaux de flux de trésorerie aux 31 décembre 2011 et 31 décembre 2010 6
3.4 Informations boursières 7

4 Facteurs de risque 8
4.1 Risques liés aux activités du Groupe 8
4.2 Risques liés à la Société 9
4.3 Risques de marché 12
4.4 Risques juridiques 14
4.5 Risques liés aux engagements hors bilan 16
4.6 Gestion des risques 16

5 Informations concernant l'émetteur 19
5.1 Histoire et évolution de la Société 19
5.2 Investissements 20

6 Aperçu des activités 21
6.1 Présentation générale de l'activité et de la stratégie du Groupe 21
6.2 Présentation générale des marchés immobiliers 21
6.3 Description des activités du Groupe 28
6.4 Démarche qualité 38
6.5 Concurrence 39
6.6 Environnement réglementaire des activités du Groupe 39

7 Organigramme et principales filiales 45
7.1 Organigramme des principales filiales de la Société au 31 décembre 2011 45
7.2 Tableau des principales filiales et participations 46

8 Propriétés immobilières – Environnement 49
8.1 Principaux établissements et propriétés foncières existants ou planifiés 49
8.2 Contraintes environnementales pouvant influencer l'utilisation faite par LNC de ses immobilisations 50

9 Examen de la performance commerciale et de la situation financière 51
9.1 Principaux agrégats liés à l'activité de la Société 51
9.2 Comparaison des exercices clos aux 31 décembre 2011 et 31 décembre 2010 (référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne) 51

10 Trésorerie et capitaux 52
10.1 Informations sur les capitaux du Groupe 52
10.2 Flux de trésorerie 52
10.3 Information sur les conditions d'emprunt et structure de financement 52
10.4 Restrictions à l'utilisation de capitaux ayant influé ou pouvant influencer sensiblement, directement ou indirectement, les opérations de LNC 52
10.5 Sources de financement attendues nécessaires pour honorer les engagements 53

11 Recherche et développement, propriété intellectuelle 54
11.1 Recherche et développement 54
11.2 Propriété intellectuelle 54

12 Informations sur les tendances 55
12.1 Informations générales 55
12.2 Informations sur les principaux marchés 55
12.3 Événements récents 55

13 Prévisions ou estimations du bénéfice 56

14 Organes de direction et de surveillance 57
14.1 Conseil de surveillance, Directoire et principaux dirigeants 57
14.2 Conflits d'intérêt au niveau des organes de surveillance et de direction 60

15 Rémunération et avantages des dirigeants 61
15.1 Rémunération et avantages versés aux dirigeants de LNC SA 61
15.2 Retraites et autres avantages 63
15.3 Divers 63

16 Fonctionnement des organes d'administration, de direction et de surveillance 64
16.1 Mandats des membres des organes d'administration et de direction 64
16.2 Informations sur les contrats de service liant les membres du Directoire, du Conseil de surveillance ou de la Direction Générale au Groupe 64
16.3 Comités et règlements intérieurs du Conseil de surveillance et du Directoire 66
16.4 Déclaration relative au gouvernement d'entreprise 67
16.5 Limitations apportées aux pouvoirs de la Direction 68
16.6 Contrôle interne et Gouvernement d'entreprise 68

17 Salariés 69
17.1 Ressources humaines 69
17.2 Participations des mandataires sociaux et stock-options 70
17.3 Intéressement et participation 70

18 Principaux actionnaires 72
18.1 Actionnariat de la Société 72
18.2 Déclaration relative aux droits de vote des principaux actionnaires 73
18.3 Contrôle de la Société 74
18.4 Accord pouvant entraîner un changement de contrôle de la Société 74

19 Opérations avec des apparentés 75
19.1 Conventions réglementées 75
19.2 Autres conventions 75
19.3 Fondation d'entreprise 76

20 Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de LNC 78
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 consolidés au 31 décembre 2011 79
20.2 Politique de distribution des dividendes 162
20.3 Procédures judiciaires et d'arbitrage 162
20.4 Changement significatif de la situation financière ou commerciale 163
20.5 Tableau des honoraires des Commissaires aux comptes 164

21 Informations complémentaires concernant le capital social et dispositions statutaires 165
21.1 Informations concernant le capital 165
21.2 Dispositions statutaires 168
21.3 Engagement de conservation des actions LNC 176

22 Contrats importants 177
22.1 Participation dans la société ZAPF 177
22.2 Acquisitions récentes 177
22.3 Participation au capital de Premier Investments 177

23 Informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêts 178
23.1 Déclaration ou Rapport attribué(e) à une personne intervenant en qualité d'expert et inclus(e) dans le Document de référence 178
23.2 Attestation relative à des informations provenant d'une tierce partie 178

24 Documents accessibles au public 179

25 Informations sur les participations 180

L Liste des informations publiées ou rendues publiques au cours des douze derniers mois 181

A Annexes 182
Annexe 1 : Rapport de gestion du Directoire à l'Assemblée Générale Annuelle 182
Annexe 2 : Rapport du Président du Conseil de surveillance en application de l'article L. 225-68 alinéa 7 du Code de commerce 211
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 220
Annexe 3 : Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées 221
Annexe 4 : Glossaire 228

LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS
CONCEVONS VOTRE ESPACE DE VIE

LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS SA

Société Anonyme à Directoire et Conseil de surveillance
au capital de 15 242 354 euros
Siège social : Tour Maine Montparnasse
33, avenue du Maine
75755 Paris Cedex 15
722 032 778 R.C.S. Paris

Document de référence

2011

incluant le Rapport financier annuel

AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS
AMF

Le présent document de référence a été déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 10 avril 2012 conformément à l'article 212-13 su 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.

Ce document de référence est disponible sur le site internet de la Société (www.les-nouveaux-constructeurs.fr) ou à son siège social.

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 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 comptes consolidés de l'exercice 2009 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 13 avril 2010 sous le numéro D-10-0254.

Les comptes consolidés de l'exercice 2010 établis en normes comptables IFRS, ainsi que le rapport des Commissaires aux comptes y afférents, figurant respectivement à la section 20.1. du Document de référence enregistré par l'AMF le 8 avril 2011 sous le numéro D-11-0269.

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 Personnes responsables du document de référence

1.1 Responsable des informations contenues dans le document

Monsieur Fabrice Desrez, Directeur Général 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 qu'à ma connaissance, 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 2011 présentés dans le document de référence ont fait l'objet d'un Rapport des Commissaires aux comptes figurant au chapitre 20 dudit document, qui ne contient aucune observation.

Les comptes consolidés relatifs à l'exercice 2010 inclus par référence comme précisé au paragraphe « informations incluses par référence » du document de référence ont fait l'objet d'un Rapport des Commissaires aux comptes figurant au chapitre 20 du document de référence 2010, qui contient une observation relative à l'établissement des comptes de la filiale Premier España fondé sur l'hypothèse de continuité de l'exploitation.

Les comptes consolidés relatifs à l'exercice 2009 inclus par référence comme précisé au paragraphe « informations incluses par référence » du document de référence, ont fait l'objet d'un Rapport des Commissaires aux comptes figurant au chapitre 20 du document de référence 2009, qui contient deux observations relatives à l'établissement des comptes de la filiale Premier España fondé sur l'hypothèse de continuité de l'exploitation, et aux changements de méthodes comptables concernant l'application de la norme IFRS 8 « Secteurs opérationnels » et de la norme IAS 23R « Coûts d'emprunt ».

Paris, le 10 avril 2012.

Fabrice Desrez

Membre du Directoire

Directeur Général

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

1/2, place des Saisons

92400 Courbevoie - Paris la Défense1

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

1/2, place des Saisons

92400 Courbevoie - Paris La Défense1

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

Néant.

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 2011 et 31 décembre 2010. 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 2011 et le 31 décembre 2010, sont établis conformément au référentiel IFRS (*International Financial Reporting Standards*) tel qu'adopté dans l'Union européenne.

Pour les exercices clos au 31 décembre 2011 et au 31 décembre 2010, les principales données comptables doivent être lues en relation avec le chapitre 20 du présent document (« Information financière concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de LNC ») ainsi qu'avec le Rapport de gestion fourni en Annexe 1 au présent Document de référence.

3.2 Comptes de résultat, bilans consolidés IFRS aux 31 décembre 2011 et 31 décembre 2010

► Compte de résultat synthétique

(en millions d'euros)	2011	2010
Chiffre d'affaires	524,1	540,0
Marge brute	128,7	110,4
Résultat opérationnel courant	29,9	24,1
Résultat net (part du Groupe)	15,1	15,1

Des explications détaillées sont fournies dans le Rapport de gestion qui figure en Annexe 1 du présent Document de Référence sur l'activité et les performances de LNC au cours de l'exercice écoulé. Le chapitre 20 explicite plus en détail les différents postes du compte de résultat.

► Bilans synthétiques 2011 et 2010

(en millions d'euros)	31.12.2011		31.12.2011
Actifs non courants	55,5	Capitaux propres	208,3
BFR	161,0	Provisions et autres	37,5
Trésorerie nette	29,3		
	245,8		**245,8**

(en millions d'euros)	31.12.2010		31.12.2010
Actifs non courants	49,0	Capitaux propres	196,3
BFR	148,5	Provisions et autres	36,5
Trésorerie nette	35,3		
	232,8		**232,8**

Le bilan synthétique 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 2011 un montant de 270,8 millions d'euros contre 210,7 millions d'euros au 31 décembre 2010.

De même, la trésorerie nette représente la trésorerie de l'actif moins les dettes financières du passif.

Le Rapport de gestion annexé au présent Document de Référence ainsi que le chapitre 20 explicitent de manière détaillée les différentes rubriques du bilan et leurs variations.

3.3 Tableaux de flux de trésorerie aux 31 décembre 2011 et 31 décembre 2010

(en millions d'euros)	2011	2010
Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts	**28,1**	**24,4**
Variation du BFR liée à l'activité*	- 4,5	121,9
Intérêts versés nets et impôts payés	- 11,9	- 18,1
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES	**11,7**	**128,2**
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT	**- 11,5**	**- 3,2**
Dividendes payés (actionnaires de LNCSA et minoritaires)	- 8,2	- 7,9
Variation de l'endettement	- 12,8	- 98,9
Autres flux liés au financement	- 0,3	- 0,5
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS DE FINANCEMENT	**- 21,2**	**- 107,3**
Incidence des variations de change	0,2	0,2
VARIATION TOTALE DE TRÉSORERIE	**- 20,9**	**17,9**
Trésorerie d'ouverture	171,9	154,1
Trésorerie de clôture**	151,0	171,9

* *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 ni les reclassements.*

** *La trésorerie de clôture est légèrement différente de la trésorerie apparaissant au bilan. L'écart de 0,6 m€ correspond aux comptes bancaires créditeurs enregistrés au passif du bilan.*

En 2011, la trésorerie consolidée est en baisse de 20,9 m€, soit - 12 %, principalement en lien avec la baisse de l'endettement et la distribution de dividendes. Le montant de la trésorerie générée par l'exploitation correspond approximativement au montant de la trésorerie affectée aux investissements, dont principalement les acquisitions Cabrita et Estelit.

3.4 *Informations boursières*

Les Nouveaux Constructeurs est coté sur NYSE-Euronext Paris, depuis le 16 novembre 2006 (compartiment C, code « LNC » - code ISIN : FR0004023208) et fait partie de l'indice SBF 250.

Le graphique ci-dessous résume l'évolution du cours de l'action et des volumes quotidiens traités au cours des 3 dernières années :

Marché	NYSE-Euronext
Code ISIN	FR 000 4023208
Activité	Immobilier
Plus haut	11 €
Plus bas	4,50 €
Dernier cours coté le 31.12.2011	5,33 €
Nombre d'actions au 31.12.2011	15 242 354
Capitalisation boursière au 31.12.2011	79,87 millions €
Volume moyen quotidien (entre le 01.01.2011 et le 31.12.2011)	7 039

Source : Euronext.

En 2011, l'action LNC a fait l'objet d'un suivi par les analystes ODDO et KEPLER CORPORATE MARKETS.

N'ayant actuellement pas recours au financement obligataire, la Société n'est pas suivie par des agences de rating.

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 d'autres risques peuvent exister qui sont 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 pour la Société, son activité, sa situation financière, ses résultats ou son développement.

Il est enfin précisé que le présent chapitre comme l'ensemble de ce document a été établi sur la base des recommandations de l'Autorité des Marchés Financiers à l'attention des valeurs moyennes et petites.

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, la crise bancaire, la crise de l'euro et de la dette souveraine, la hausse du taux de chômage ainsi que par la baisse de la confiance ou l'incertitude des ménages ; elle 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 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.

Plusieurs facteurs contradictoires se télescopent quant à l'évolution du marché : d'une part, une situation économique et sociale déprimée sur fond de dispositions fiscales moins favorables, et d'autre part, un manque chronique d'offre de logements neufs accessibles au plus grand nombre, avec des taux d'intérêt peu élevés.

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, à l'alourdissement de la fiscalité immobilière pesant sur les vendeurs et à la persistance de prix élevés inadéquats pour le lancement de nouveaux programmes de vente de logements neufs adaptés au marché. Il doit également faire face 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.

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 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 en particulier au regard des performances énergétiques. 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 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 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 et/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.

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 en Indonésie, où le Groupe a cessé d'intervenir le 21 mars 2012, et ne conserve que quelques anciens lots restant à vendre (voir le paragraphe 6.3.1.5.4 du présent document de référence), ainsi qu'au Portugal et en Pologne où il reste également des actifs à liquider. 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, 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, 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 Société intervient en Espagne via deux filiales, l'une Premier España, dans le secteur libre depuis 1989 ; l'autre, LNC de Inversiones, dans le secteur de l'accession sociale à prix maîtrisé depuis 2009.

Ces filiales opèrent dans un environnement économique et un marché qui se sont fortement dégradés à partir de fin 2007, bien que dans une moindre mesure pour le marché de l'accession sociale qui connaît une demande soutenue.

À ce jour, la Société compte en Espagne 10 programmes en commercialisation (3 dont les travaux sont terminés, 3 en chantier et 4 dont le chantier n'a pas démarré) et 4 terrains à bâtir volontairement gelés compte tenu de la dégradation du marché local, auxquels il faut rajouter des tranches non lancées sur deux programmes. Courant 2011, le nombre de logements terminés invendus de Premier España a été ramené de 115 à 46 en fin d'année, leur écoulement constituant toujours une des priorités de la filiale.

Le chiffre d'affaires de l'Espagne a représenté près de 55 millions d'euros en 2011 soit 10 % du chiffre d'affaires consolidé du Groupe, dont 47 millions d'euros pour Premier España, en comparaison des 42 millions d'euros réalisés en 2010 en totalité par Premier España. Par ailleurs, le résultat avant impôt reste positif pour 1,7 million d'euros en 2011 dont 1,4 million d'euros pour Premier España, contre 1,6 million d'euros en 2010, dont 3,3 millions d'euros pour Premier España.

Au 31 décembre 2011, l'endettement de Premier España s'élevait à 38 millions d'euros, contre 68 millions d'euros à fin 2010, dont 34 millions d'euros classés en dettes courantes.

Premier España a poursuivi en 2011 les négociations avec ses partenaires financiers, en vue de son désendettement et/ou de la prolongation du financement de ses encours. Celles-ci ont contribué à la réduction de l'endettement de 14 millions d'euros en 2011. Cette démarche de négociation se poursuivra en 2012.

Toutefois, si les négociations engagées par Premier España 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. Une telle situation d'insolvabilité de la filiale aurait un impact comptable négatif d'environ 5 millions d'euros sur le résultat du Groupe. En termes de trésorerie, la cessation de paiement de Premier España conduirait à déconsolider les 36 millions d'euros de dettes financières nettes de la filiale, et donnerait lieu à une sortie de trésorerie de LNC de 2,8 millions d'euros.

En revanche, la Société a conféré une garantie limitée à 9,9 m€ à son autre filiale espagnole LNC de Inversiones qui, au 31 décembre 2011, présentait un endettement bancaire de 4,7 millions d'euros. Du fait de son activité distincte sur le segment social et de son lancement récent, la structure financière et les perspectives bénéficiaires de LNC de Inversiones sont nettement meilleures que celles de Premier España. En particulier, LNC de Inversiones ne détient aucun logement achevé invendu (stock dur), ni terrain gelé.

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

La société allemande ZAPF GmbH, dans laquelle la Société détient une participation de 68,07 %, dispose de cinq 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. Ces éventuels coûts ne sont pas quantifiés dans la mesure où les installations de la société ZAPF sont actuellement conformes aux normes en vigueur.

Nonobstant une restructuration aboutie et une contribution positive de cette filiale en 2010 et 2011, 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, lesquels étaient de l'ordre de 23 millions d'euros à fin 2011. Ceci peut être 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 2011, ZAPF a représenté un chiffre d'affaires de 125 millions d'euros dans les comptes consolidés du Groupe, en progression par rapport aux 99 millions d'euros dégagés en 2010. Toujours en 2011, la contribution de ZAPF au résultat opérationnel courant et au résultat net part groupe consolidés s'est élevée à respectivement 5,7 millions d'euros et 3,4 millions d'euros. Enfin, au 31 décembre 2011, l'endettement brut de la Société s'élevait à 9 millions d'euros, contre 14 millions d'euros à fin 2010, et son endettement net s'élevait à 1,8 million d'euros, contre 5 millions d'euros un an plus tôt.

► 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 terrains gelés non achevé en 2011, doit se poursuivre en 2012.

Au 31 décembre 2011, les actifs de Premier Portugal consistent en deux terrains non développés, situés dans la périphérie de Lisbonne, dont la valeur d'expertise est de 3,6 millions d'euros mais dont la vente effective est rendue difficile par un marché à l'arrêt. À la même date, Premier Portugal restait endettée à hauteur de 3,4 millions d'euros auprès d'un établissement bancaire local, sachant que la Société LNC a émis une lettre de confort au profit de cet établissement pour le même montant,

qu'elle serait susceptible de devoir assumer au cas où la réalisation des actifs de la filiale ne permettait pas de rembourser ses emprunts.

La clôture définitive de cette filiale pourrait donc éventuellement donner lieu à des pertes complémentaires qui, selon les estimations actuelles de la Société, ne devraient pas dépasser un million d'euros.

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

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

L'activité du Groupe dépend de sa capacité à recruter, retenir et à motiver ses dirigeants et 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 prévus 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

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.

4.2.7 Risques liés aux systèmes informatiques

Le Groupe est exposé au risque de destruction partielle ou totale de ses systèmes informatiques, qui pourrait entraîner une rupture de ses flux d'information. Afin de prévenir ce risque, le Groupe a mis en place l'infrastructure permettant le rétablissement de son environnement informatique essentiel dans les meilleurs délais.

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. N'ayant actuellement pas recours au financement obligataire, la Société n'est pas suivie par des agences de rating.

L'encours des emprunts du Groupe s'élève à 134 millions d'euros au 31 décembre 2011 réparti comme suit :

(en milliers d'euros)	31.12.2011			31.12.2010		
	Non courant	Courant	Total endettement brut	Total non courant	Total courant	Total endettement brut
Emprunts auprès des établissements de crédit	58 577	62 543	121 120	31 778	99 930	131 708
Autres emprunts et dettes assimilées	12 494	770	13 264	15 719	2 112	17 831
TOTAL ENDETTEMENT BRUT	**71 071**	**63 313**	**134 384**	**47 497**	**102 042**	**149 539**

L'endettement non courant est échéancé comme suit :

(en milliers d'euros)	31.12.2011		
	Non courant	> 1 an et < 5 ans	> 5 ans
Emprunts auprès des établissements de crédit	58 577	52 685	5 892
Autres emprunts et dettes assimilées	12 494	12 484	10
TOTAL ENDETTEMENT BRUT	**71 071**	**65 169**	**5 902**

Le Groupe estime que l'essentiel de l'endettement non courant compris dans la fourchette > 1 an et < 5 ans a une maturité effective inférieure à 3 ans, ce qui correspond à la durée moyenne d'un programme de promotion immobilière.

Au 31 décembre 2011, l'encours de 134 millions d'euros se répartit dans les différents pays où le Groupe est présent comme suit :

(en milliers d'euros)	31.12.2011			
	Non courant	Courant	Total	%
France	39 266	9 994	49 260	36,7 %
Espagne	4 620	38 435	43 055	32 %
Portugal	0	3 350	3 350	2,5 %
Allemagne hors ZAPF	19 111	5 980	25 091	18,7 %
ZAPF	6 321	2 489	8 810	6,6 %
Pologne	0	3 065	3 065	2,3 %
1er Qualitas Indonésie	1 752	0	1 752	1,3 %
TOTAL ENDETTEMENT BRUT	**71 071**	**63 313**	**134 384**	**100 %**

Il est rappelé que la Société confère des garanties aux partenaires financiers de ses filiales étrangères de manière limitée et à titre exceptionnel. Au 31 décembre 2011, ce type de garantie existait au bénéfice des partenaires financiers de LNC de Inversiones à hauteur de 9,9 m€, de Premier Portugal à hauteur de 3,4 m€ et de Concept Bau à hauteur de 1,6 m€. La Société 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 spécifiques. Le Groupe ne peut garantir qu'il sera en mesure de disposer des financements suffisants indispensables aux lancements de tous ses futurs programmes immobiliers. Plus généralement, le Groupe ne peut non plus garantir 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) nécessaires à son développement. L'absence de financement gênerait 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. Les conventions de prêt consenties aux sociétés du Groupe pour financer leurs opérations immobilières ne comportent pas d'obligation de respect de ratios financiers ou covenants.

Il est précisé que la Société n'utilise pas de dette « corporate » et n'est donc pas non plus à ce titre soumise au respect de covenants.

Enfin, le tableau ci-dessous donner le détail de la trésorerie et équivalents de trésorerie du Groupe :

(en milliers d'euros)	31.12.2011	31.12.2010
Investissements court terme	79 047	107 659
Disponibilités	72 566	64 855
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE	**151 613**	**172 514**

Les investissements à court terme représentent essentiellement des Sicav monétaires Euro.

La trésorerie et les équivalents de trésorerie comprennent des soldes bancaires détenus par les filiales (notamment SCI de programmes) 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 sont néanmoins librement utilisables pour le paiement de toutes les charges des filiales concernées. En accord avec les termes des concours et garanties bancaires, en fin de programme, les soldes de trésorerie qui représentent alors les fonds propres investis et la marge dégagée redeviennent librement rapatriables. Ces soldes s'élèvent à 75 m€ au 31 décembre 2011 (dont 44 m€ en investissements court terme et 31 m€ en disponibilités) et 52 m€ au 31 décembre 2010.

4.3.2 Risque de taux

La quasi-totalité de l'endettement hors « apports promoteurs » est à taux variable. Compte tenu d'un solde de trésorerie qui dépasse celui de son endettement, le Groupe se trouve en situation de trésorerie nette consolidée au 31 décembre 2011, ce qui était déjà le cas à fin 2010.

Une hausse de 1 % des taux d'intérêt sur une année pleine et sur la base de la trésorerie nette du Groupe au 31 décembre 2011 n'aurait de ce fait pas d'impact négatif significatif sur le résultat courant avant impôt.

La politique de gestion des risques a pour objectif de se couvrir du risque d'augmentation des taux d'intérêt et de leurs répercussions sur le résultat et les flux de trésorerie. Pour cela, la société LNC SA a mis en place des instruments de couverture de taux consistant en deux Swap d'une durée de deux ans, l'un actif et l'autre à départ différé, portant chacun sur un montant notionnel de 25 m€. Les modalités de ces instruments de couverture sont décrites dans l'annexe aux comptes consolidés 2011 figurant au chapitre 20.

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.

4.3.4 Risque de contrepartie

La trésorerie consolidée du Groupe, qui s'élève au 31 décembre 2011 à 152 millions d'euros, détenue à hauteur de 65 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 25 mars 2011, la Société ne détient pas d'actions autres que celles de ses filiales et que 533 250 actions d'autocontrôle.

Ces 533 250 actions 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 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.

4.4.2 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.

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 1er 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.

En outre, en France, le droit de recours des tiers contre les autorisations de construire est de plus en plus utilisé, ayant pour conséquence des retards dans le déroulement des opérations ainsi que des surcoûts, voire des abandons de projets.

► 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.

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 +, régime particulier des ventes en limite des zones ANRU).

Ainsi, au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2011, 57 % 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.

La modification des réglementations fiscales, par limitation, puis suppression de certains avantages en faveur de l'investissement locatif ou de l'acquisition, pourrait donc avoir des conséquences importantes sur les marchés immobiliers et influer 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.

► 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 engagée pour les programmes immobiliers en milieu urbain en France, en fonction de l'appréciation des différents cas d'espèce, 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.

4.6.3 Principaux contrats d'assurance

Le Groupe bénéficie de couvertures 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.

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.

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 ; au moyen d'acquisitions de terrains ou de rachats 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.

À la mi-2008, le Groupe a été confronté 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 est décidé ainsi que la suspension de l'activité de la filiale polonaise.

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

En 2011, la Société poursuit ce mouvement qui se concrétise par l'acquisition de nouvelles sociétés basées à Toulouse, les sociétés Cabrita Promotion et Cabrita Développement (cette société a été acquise Les Nouveaux Constructeurs Investissement, filiale de la Société).

Au cours de l'année, dans la perspective de poursuivre le développement de l'activité d'immobilier d'entreprise, et de la différencier de l'activité de promotion construction vente de logements, cette activité d'immobilier d'entreprise a été filialisée avec la création de la société Les Nouveaux Constructeurs Entreprise.

En date du 21 mars 2012, Les Nouveaux Constructeurs a procédé à la cession de sa filiale Premier-LNC-Singapore dont l'objet était de porter la participation de 51 % dans la société de promotion immobilière indonésienne Premier Qualitas Indonesia. Il est précisé que ces deux sociétés n'avaient pas d'incidence significative sur le résultat de la Société et du Groupe. Par cette transaction, LNC cesse d'intervenir en Indonésie, où elle ne conserve que quelques lots immobiliers non significatifs à finir de livrer, et qui sont logés dans son autre filiale en cours d'extinction, Premier Indonesia.

5.2 *Investissements*

5.2.1 Principaux investissements au cours des trois derniers exercices

De façon générale, les 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, et dans une moindre mesure de bureaux, qu'il commercialise auprès de ses clients.

Par ailleurs, la société Les Nouveaux Constructeurs a procédé, le 25 novembre 2009, 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.

Enfin, La société **Les Nouveaux Constructeurs** a procédé le 28 juillet 2011 à l'acquisition de l'ensemble des titres composant le capital du promoteur immobilier **Cabrita**. Situé à Toulouse, 4e agglomération de France, bénéficiant d'une dynamique démographique et économique particulièrement favorable, **Cabrita** emploie une quinzaine de collaborateurs et dispose d'une capacité de production d'environ 200 logements par an. Cette société est consolidée dans les comptes de la société Les Nouveaux Constructeurs à compter du 31 décembre 2011.

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 2011 figurant en annexe au présent Document de référence.

► 5.2.2.1 Portefeuille foncier

Au 31 décembre 2011, le portefeuille foncier maîtrisé est de 1 441 millions d'euros HT.

L'évolution du portefeuille foncier au 31 décembre 2011 par rapport au 31 décembre 2010 est précisée au d) du paragraphe 1.2 du Rapport de gestion annexé au présent Document de Référence.

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 40 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 200 communes en France et à l'étranger. Sa présence dans six des principales agglomérations françaises et ses programmes de qualité ont permis à LNC de devenir l'un des noms reconnus de la profession.

Basé sur une solide présence en France, LNC met en œuvre une stratégie originale de présence européenne, intervenant également 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 souhaite également développer son 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 stratégie 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 ;
- poursuivre le renforcement de sa base française, qui repose sur un marché où les fondamentaux sont solides et la demande de logements importante ;
- 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 ;
- développer en France l'activité en immobilier d'entreprise, complémentaire à l'activité logement.

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 à 500 000 logements par an.

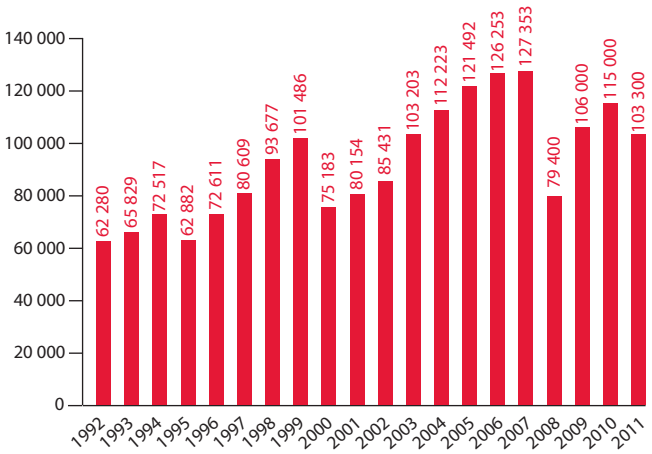
Après une période d'expansion inhabituellement longue, amorcée en 1998, le marché de l'accession à la propriété a connu un ralentissement progressif, à partir du 2e semestre 2005, puis une nette dégradation, en 2008, due à la diminution de la solvabilité des acquéreurs, au resserrement des conditions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

Dès le début de l'année 2009, la tendance s'est inversée avec un rebond brutal de l'activité (105 000 logements neufs vendus en France). Elle s'est prolongée et accentuée avec 115 000 ventes en 2010, soit une hausse de 8,6 % par rapport à l'année précédente.

L'année 2011 enregistre une baisse des ventes de logements neufs de 10,5 % par rapport à l'année 2010, malgré un quatrième trimestre 2011 en hausse de 4,1 % par rapport au dernier trimestre 2010. La forte baisse des avantages accordés au dispositif d'investissement locatif en 2012 a incité les investisseurs à profiter du dispositif encore en vigueur en 2011.

► **Ventes nettes de logements neufs en France**



Source : ECLN/statistiques.equipement.gouv

La baisse de 10,5 % des ventes sur l'ensemble de l'année 2011 s'explique par l'effet conjugué :

- de la frilosité des investisseurs pour l'acquisition des logements locatifs neufs, pénalisée par plusieurs facteurs :
  - la réduction d'impôt du dispositif Scellier ramenée de 25 % à 22 % en 2011,
  - la modification du régime de taxation des plus-values immobilières hors résidences principales en conséquence, les ventes à investisseurs ont baissé de 16 % par rapport à 2010 ;
- de la faiblesse de l'accession à la propriété dans le neuf (- 2 % par rapport à 2010), la demande des acquéreurs classiques et notamment des primo-accédants reste modeste, en dépit de la mise en place du PTZ + ;
- de la hausse des taux d'intérêt et des taux de crédit qui remontent graduellement depuis le début de l'année 2011, à laquelle s'est ajouté en fin d'année le durcissement des conditions d'octroi de crédit par les banques.

Les mises en vente sur l'année 2011 progressent de 7 %, passant de 83 411 unités à 89 014.

Le 4e trimestre 2011 enregistre une baisse des mises en vente de 2 % par rapport au 4e trimestre 2010, décélération constatée depuis le 2e trimestre 2011.

L'offre commerciale enregistre une progression sensible.

La conjugaison de la baisse des ventes et de la hausse des mises en vente a fait progresser l'offre de 27 % pour atteindre 44 629 unités en fin d'année, dont environ 6 % de logements livrés. Elle représente 7,2 mois de ventes, contre 5,1 mois à fin 2010.

Depuis la fin d'année 2010, **les prix au m² des logements collectifs** neufs enregistrent une hausse limitée à 1,6 %. Sur le territoire, cette évolution est contrastée : en effet, entre les 4e trimestres 2010 et 2011, les prix ont progressé de 4,9 % en province et se sont réduits de 5,5 % en Ile-de-France.

Le nombre de mises en chantier, avec 364 732 unités en 2011 (entre décembre 2010 et novembre 2011), a enregistré une augmentation de 20,6 % par rapport à l'année précédente.

L'année 2011 est donc caractérisée par :

- le recul des ventes par rapport aux deux années précédentes (en particulier aux investisseurs) ;
- la progression de l'offre commerciale ;
- une quasi-stabilité des prix au m² par rapport au 4e trimestre 2010.

6.2.2 Présentation générale du marché immobilier en Espagne

Sur le plan macro-économique, l'Espagne a fait un bond, lors des deux dernières décennies et s'est hissée parmi les plus importantes économies mondiales, avec une croissance supérieure à la moyenne de la zone Euro, impulsée par plusieurs facteurs : la consommation des ménages, le boom immobilier, une démographie forte issue de l'immigration latino-américaine, et un accès facilité au crédit.

Ces facteurs de croissance qui furent à l'origine de l'ascension économique de l'Espagne, ont été ébranlés par la crise financière, qui a sinistré le secteur immobilier, qui était allé au-delà du raisonnable, et affaibli le système bancaire, l'accumulation de ces déséquilibres ayant été en partie masquée par l'intégration réussie de l'Espagne dans la zone Euro.

La croissance, devenue négative en 2009 (-3,7 %), et 2010 (-0,1 %), s'est quelque peu redressée en 2011 (+0,7 %), et les deux gouvernements, qui se sont succédé, depuis début 2011, ont mis en œuvre des mesures drastiques, afin de combler les déficits publics et relancer la croissance :

- hausse de la TVA et augmentation des impôts ;
- prévention de la fraude fiscale ;
- report de l'âge de la retraite de 65 à 67 ans et gel des pensions de retraite ;
- réduction du salaire des fonctionnaires ;
- réforme du marché de travail ;
- restructuration du secteur bancaire (fusion et consolidation du réseau des caisses d'épargne).

Le taux de chômage, qui s'établissait à 21,6 % à fin 2011, constitue la principale préoccupation d'une économie espagnole, ayant créé un grand nombre d'emplois peu qualifiés, notamment dans le secteur de la construction.

Dans cet environnement économique peu favorable, le marché immobilier espagnol se trouve dans une nécessaire phase d'ajustement des prix et de sa production, illustrées, notamment par la diminution importante des demandes de permis de construire et des mises en chantier, afin d'adapter l'offre à la demande et ne pas gonfler le stock de logements terminés et invendus.

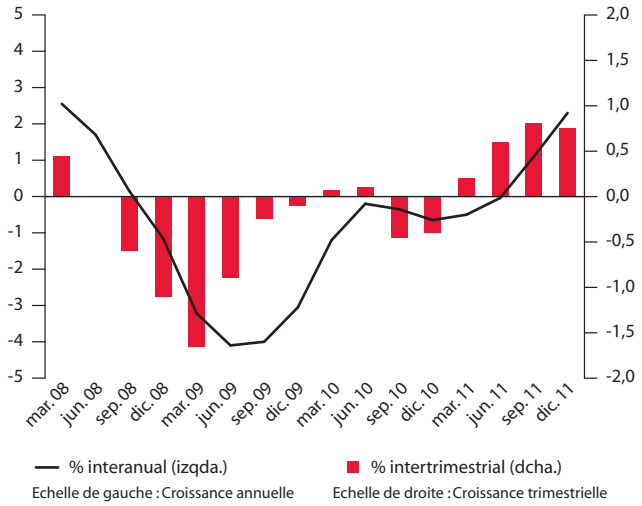
Par ailleurs, dans un marché où l'offre locative est réduite, il existe toujours une demande intérieure importante, émanant notamment des jeunes ménages, permettant le maintien d'un volume de transactions conséquent, et se traduisant, en 2011, de la manière suivante :

- 185 000 ventes dans l'ancien ;
- 177 000 ventes dans le neuf.

En 2012, tout comme en 2011, l'activité immobilière, en Espagne, restera fortement axée sur l'élimination progressive du stock existant, évalué entre 650 000 et 700 000 logements, dont une grande partie est concentrée, d'une part, sur la côte méditerranéenne (résidence secondaire) et, d'autre part, dans des villes secondaires, où la demande a été surévaluée par les acteurs et promoteurs y travaillant.

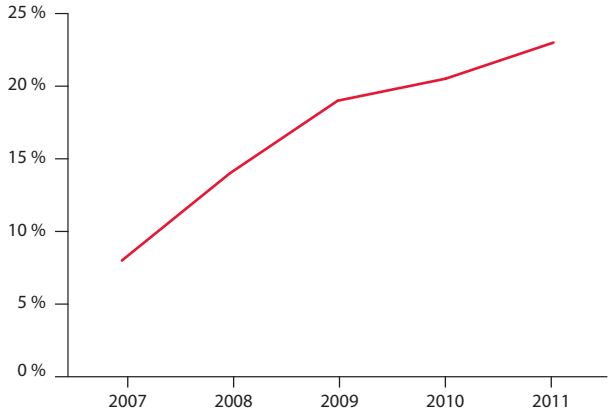
À cet égard, il faut rappeler que Les Nouveaux Constructeurs, en Espagne, réalise ses programmes, exclusivement dans la région de Madrid et la proche banlieue de Barcelone, deux secteurs géographiques dans lesquels il existe une forte demande captive de la part des primo accédants, à laquelle la Société répond, depuis deux ans, en proposant une nouvelle gamme de programmes en accession sociale, à prix maîtrisés, qui rencontrent un réel succès commercial.

► Croissance du PIB en Espagne, variation en pourcentage par rapport à l'année précédente



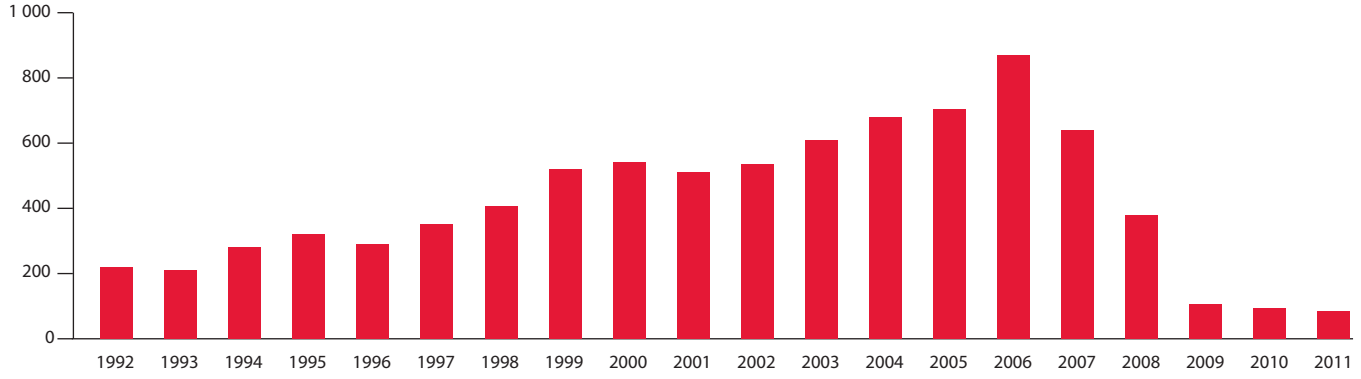
Source : INE (31.01.2012).

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



Source : INE (février 2012).

► Mises en chantier de logements en Espagne



Source : Ministère du Développement.

Selon le Groupe, plusieurs facteurs fondamentaux sont de nature à pérenniser le redémarrage de l'activité immobilière espagnole :

- 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 termes 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	Taux de chômage ***
6 900 000	29 651 $ (2010)	18,51 %

Sources :
** INE 2011.*
**** Données INE (4e trimestre 2011) pour la commune de Madrid.*

Fuente : INE 2011

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 lignes et 190 stations.

L'activité du Groupe est concentrée sur la première couronne 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 crée de barrière physique à la progression de la ville.

► Barcelone et la Catalogne

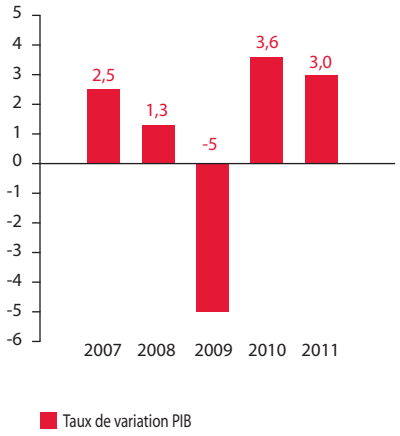
La Catalogne demeure l'une des régions les plus dynamiques d'Europe, elle bénéficie de grands travaux d'infrastructure, ouverture de la ligne TGV vers Madrid, achèvement de la ligne vers la frontière française, extension de l'aéroport avec l'ouverture, en 2009, d'un second terminal, permettant d'accueillir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

6.2.3 Présentation générale du marché immobilier en Allemagne

L'environnement macro-économique a continué à s'améliorer en Allemagne, et les segments du marché immobilier dans lesquels Concept Bau est actif sont restés porteurs. Pour rappel, le marché ne bénéficie pas d'aides gouvernementales spécifiques, il offre des opportunités dans des segments spécifiques et les besoins structurels restent stables à long terme.

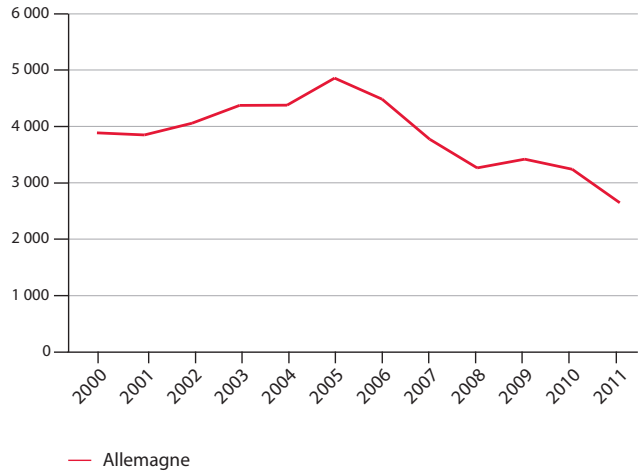
Bénéficiant des effets positifs des exportations ainsi que des mesures de relance prises par le gouvernement, l'économie allemande a connu une année 2011 florissante avec un PIB positif et une diminution historique du chômage. En 2011, le PIB a rebondi pour s'établir à 3,0 %, le chômage a battu un nouveau record à la baisse à 5,7 % depuis 1992.

► Variation du PIB (en %)



Source : Statistisches Bundesamt, Deutschland, 2012.

► Évolution du nombre de chômeurs (en milliers)



Source : Tableau basé sur les données de la Bundesagentur für Arbeit.

► Une nette amélioration des perspectives de l'immobilier en Allemagne

La situation bancaire s'est significativement améliorée en particulier dans le secteur immobilier. Ainsi, nous avons constaté que les banques sont de nouveau prêtes et capables de financer des projets immobiliers à des conditions proches de la période d'avant-crise. Concept Bau-Premier a pu maintenir des relations de qualité avec son panel de banques et conclure dans de bonnes conditions le financement des opérations nouvelles.

► Un marché qui confirme son potentiel de développement à long terme

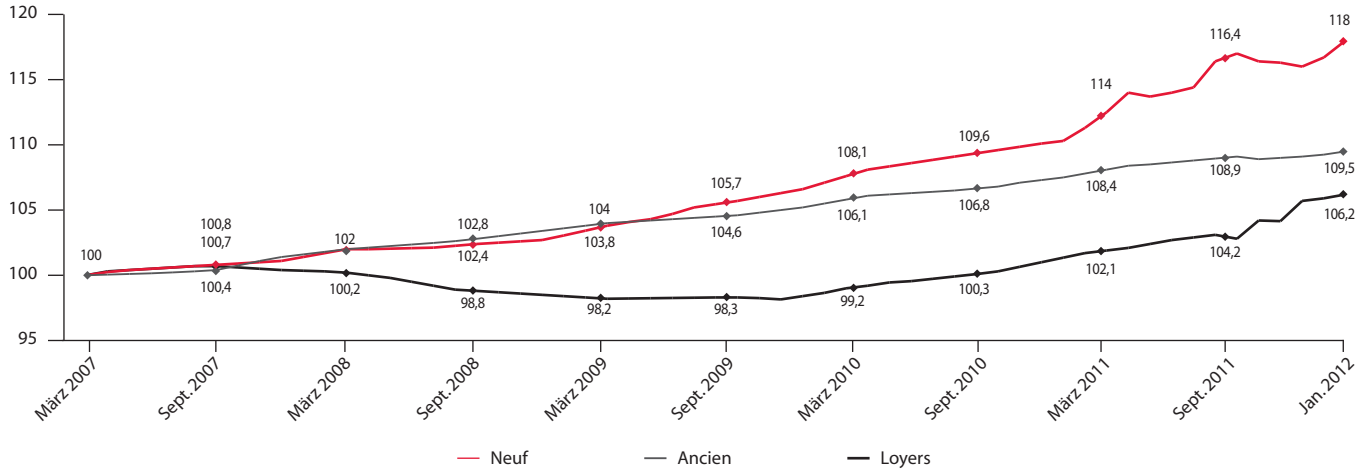
Même si le marché immobilier allemand ne bénéficie pas des mesures de soutien et d'incitations fiscales que l'on trouve en France, les perspectives structurelles restent positives dans les grandes métropoles économiques. Ainsi, les prévisions de besoins en logements à l'horizon 2020 indiquent une tendance 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.

Pour rappel, 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.

En 2011, le marché a subi une évolution positive, les prix moyens des appartements neufs ont augmenté, comme en 2010, de l'ordre de 3 % en comparaison d'une évolution de 3,6 % entre 2005 et 2009.

Les segments de marché couverts par Concept Bau-Premier restent porteurs et continuent à se développer positivement, en particulier à Munich. Sur fond de reprise économique, nos activités ont continué à s'améliorer en 2011.

► Évolution des prix de l'immobilier (Index 100 en mars 2007)

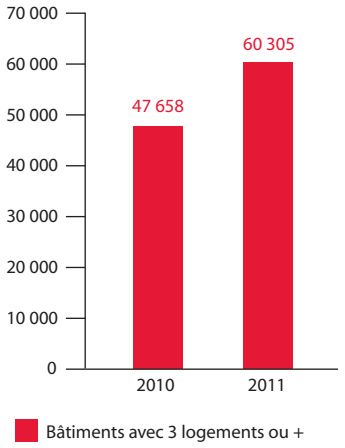


Source : IMX, Immobilienscout24, Deutschland.

► Le marché immobilier allemand a confirmé sa résistance à la crise

Durant les 3 premiers trimestres de 2011, 167 700 permis de construire ont été délivrés en Allemagne dont 60 300 pour le logement neuf, soit 36 % ou 12 600 logements de plus par rapport à la même période de l'année précédente.

► Évolution du nombre de permis délivrés pour les constructions neuves



Source : Tableau basé sur les données du Statistisches Bundesamt Deutschland.

► Le maintien des fortes disparités régionales

La situation de l'immobilier en Allemagne présente toujours de fortes disparités régionales, les principaux centres économiques de l'ouest présentant le plus fort potentiel de développement avec les métropoles de Munich, Hambourg, Düsseldorf et Francfort :

Après des années difficiles, le pays a connu, en 2011, une augmentation du nombre de logements achevés de plus d'environ 30 %, le marché des grandes métropoles confirmant cette tendance positive.

Concept Bau bénéficie du potentiel de développement de l'immobilier neuf constaté dans les grandes métropoles, en particulier dans la capitale de la Bavière, Munich.

De plus, le taux de propriétaires faible en Allemagne à 43 %, comparé à des taux de 56 % en France et de 85 % en Espagne offre un potentiel d'évolution positive dans le futur, bien que des changements significatifs à court et moyen terme semblent peu probables.

Le comportement des investisseurs individuels pour l'investissement immobilier s'est confirmé, et ce, malgré l'absence d'incitation fiscale. Ainsi, nous avons constaté un taux très élevé d'investisseurs dans certains de nos programmes (taux avoisinant les 50 % à Bogenhausen à Munich).

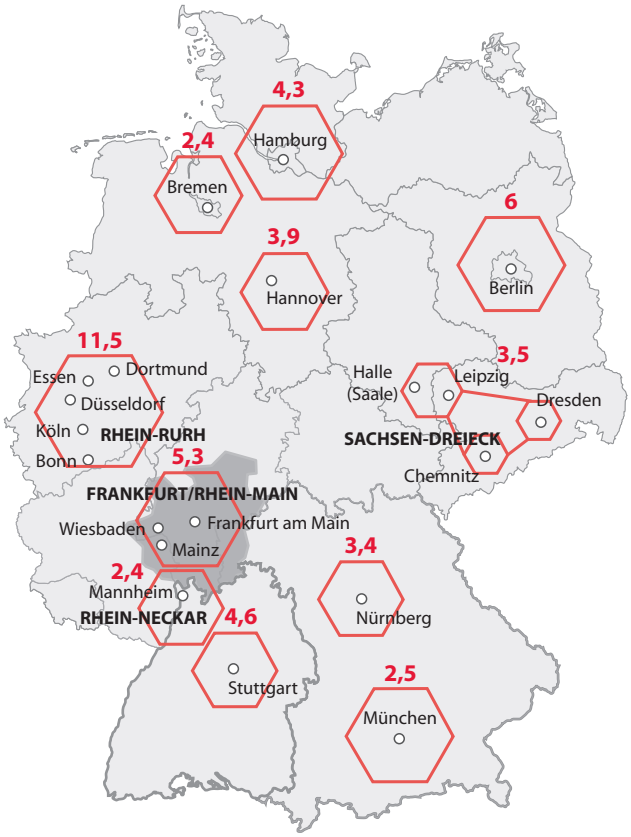
L'agglomération de Munich, principal marché de Concept Bau en Allemagne, a connu une année 2011 dynamique. En effet, les fondamentaux du marché de Munich continuent à évoluer très favorablement. La demande est forte, l'offre relativement réduite, d'où l'augmentation constatée du niveau de prix des logements neufs de l'ordre de 5 à 7 % en 2011. À l'inverse, l'apparition du bulle immobilière n'est, d'après les experts, pas à craindre.

En ce qui concerne Berlin, le marché s'est maintenu à un niveau comparable aux années précédentes, mais les fondamentaux de ce marché ne se sont pas améliorés : il reste très limité en volume (pour mémoire, env. 700 logements neufs vendus en 2010 dans une ville de 3,5 millions d'habitants) et les conditions financières de l'activité de promotion immobilière restent aussi très difficiles (avec, par exemple, un niveau de loyers moyen de 5 à 6 €/m^2).

Les projets de Concept Bau, situés dans des niches de marché porteuses, connaissent une bonne performance, mais la taille et les caractéristiques du marché berlinois ne permettent pas d'envisager un développement suffisant du volume d'activité à terme. Face à l'étroitesse de ce marché et cette réalité économique difficile, Concept Bau confirme sa décision prise en 2010 de ne pas poursuivre le développement de son activité à Berlin et de se désengager après l'achèvement des programmes immobiliers prévu fin 2012.

Enfin, concernant l'implantation de Francfort, LNC a étudié 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. Le dynamisme du marché en accès à la propriété constaté en 2010 et 2011 dans cette métropole a laissé peu de place au marché de l'investissement. Face à cette situation, nous avons décidé de nous désengager de cette implantation afin de nous concentrer sur le marché Munichois, à nos yeux, beaucoup plus porteur en termes de rentabilité et de rythme de commercialisation.

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



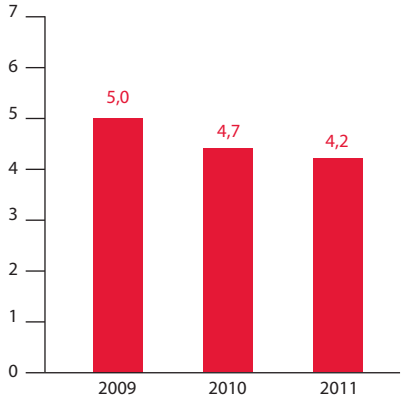
► Munich et son agglomération

Population : 2,5 millions d'habitants

Taux de chômage du Land : 4,2 % (2011) en régression contre 4,5 % en 2010

Taux de chômage de la région de Munich : 4,2 % (2011) en régression contre 4,7 % en 2010

► Moyenne annuelle sur la région de Munich



Source : Tableau basé sur les données de la Bundesagentur für Arbeit.

Munich n'est pas seulement le centre économique le plus important d'Allemagne, la ville a, également, 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. La population a augmenté de 3 % en 10 ans, soit en moyenne 15 000 habitants par an. La ville de Munich estime le besoin annuel de logements neufs jusqu'en 2030 à 7 000 unités (à comparer aux env. 3 500 unités construites annuellement en 2010 et 2011) et elle promet de favoriser la création de droits à bâtir supplémentaires afin de répondre à cette demande. De plus, la région est un pôle économique majeur dont la population dispose d'un pouvoir d'achat élevé.

Munich reste le premier marché immobilier en Allemagne avec un niveau de prix élevé, cohérent avec les métropoles européennes comparables. Durant l'année 2011, le volume de ventes de logements réalisées par notre filiale locale s'est maintenu à un niveau élevé.

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 3 000 à 6 000 euros.

► Étapes clés d'un programme classique de promotion résidentiel

recherche et sélection foncière
↓
obtention du permis de construire
↓
pré-commercialisation du programme (contrats de réservation)
↓
achat du terrain
↓
commercialisation du programme (contrats de vente)
↓
construction
↓
livraison
↓
service Après-Vente

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

Le lecteur est invité à se reporter au paragraphe 1 « activité et résultat » b) du Rapport de gestion figurant en Annexe 1 du présent Document de Référence.

► 6.3.1.2 Principes Directeurs et stratégie de développement

Au cours de l'exercice 2011, LNC a poursuivi 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. L'offre commerciale de la Société s'est ainsi étoffée avec un rythme de lancements commerciaux en accélération tout au long de l'année. En 2012, LNC poursuivra ses efforts en termes d'affaires nouvelles tout en demeurant très vigilant sur ses critères d'acquisition de terrains.

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

- plutôt qu'une stratégie de parts de marché, privilégier la réalisation de projets rémunérateurs, de préférence 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 en améliorant la profitabilité.

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, rôdé 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 », « Dominium » et « Cabrita » en France, la marque « Premier » en Espagne et en Indonésie, et les marques « Premier », « Concept Bau-Premier » 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).

La Direction Produits, centralisée depuis 2011, est en charge de la conception de l'ensemble des programmes, en concertation étroite avec les Directions de Programmes, de la maîtrise foncière jusqu'au dépôt du permis de construire.

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.

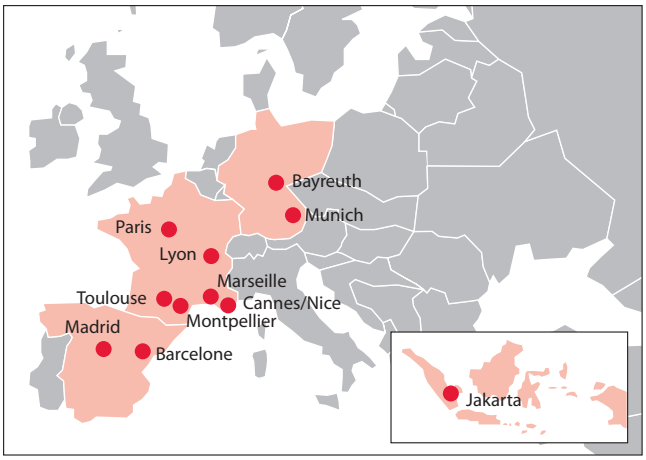
▶ 6.3.1.4 Clients

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.

Si la commercialisation en bureau de vente constitue la majorité des ventes, il existe également d'autres modes de distribution des logements : ventes par le biais de prescripteurs (une équipe interne de vente animant ces prescripteurs), ventes en bloc (à des bailleurs sociaux ou des SCPI).

En France en 2011, 43 % des clients LNC (hors ventes en bloc) étaient des acquéreurs-utilisateurs, les investisseurs individuels bénéficiant de la mesure Scellier ont quant à eux représenté 57 % 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 ;
- Toulouse et son agglomération.

En Allemagne :

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

En Espagne :

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

En Indonésie :

- Jakarta et l'agglomération de Jabotabek.

Les 9 agglomérations européennes où le Groupe est présent comprennent 8 des 40 plus grandes agglomérations de l'Union européenne, avec une population allant de 0,6 à 12 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, Montpellier et Toulouse depuis 2011 suite à l'acquisition de la société Cabrita.**

Un programme type du Groupe en France est un programme de 60 appartements, composés majoritairement de deux chambres, pour une surface habitable de 60 m^2 environ.

En règle générale, 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 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 quinzaine de collaborateurs ;
- à Toulouse, une quinzaine de collaborateurs ;
- à Montpellier, une dizaine de collaborateurs.

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, avec une équipe composée d'une trentaine de collaborateurs.

6.3.1.5.3 L'Allemagne

Le Groupe est présent historiquement à Munich. 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, 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, de NRW et, depuis l'acquisition de l'outil de production de Classic Garagen, en Bade-Wurtemberg.

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

6.3.1.5.4 L'Indonésie

Le Groupe réalisait depuis septembre 2007 ses nouveaux programmes de promotion immobilière à Jakarta à travers une société commune avec le fonds d'investissements Quvat.

Quvat Capital Partners Ltd., société qui collecte des capitaux nord américains et singapouriens s'était associée à LNC au sein de la filiale **Premier Qualitas Indonesia**, dont le capital était réparti à hauteur de 51 % pour Premier LNC Singapore, détenue à 100 % par LNC, et 49 % pour Quvat.

Premier Qualitas Indonesia a maintenu 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.

Le 21 mars 2012, la Société a cédé sa participation de 51 % dans Premier Qualitas Indonesia.

Un programme type du Groupe à Jakarta se composait 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 au-delà de 150 000 euros.

Bien que les investissements étrangers soient libres en Indonésie, le Groupe y avait 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 selon un pourcentage à définir entre Premier Indonesia et le partenaire local. Premier Qualitas emploie une quarantaine de collaborateurs en Indonésie.

LNC ne conserve en Indonésie que des intérêts résiduels et non significatifs, sous forme de lots restant à liquider par sa première filiale, Premier Indonesia, dont l'objet n'est plus que d'achever les programmes lancés avant septembre 2007.

► 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 », « Dominium » et « Cabrita »), de CFH (dont le pourcentage de participation est de 30 à 100 % des sociétés d'opérations françaises « CFH »), de Dominium (dont le pourcentage de participation est de 20 à 99,9 % des sociétés d'opérations françaises « Dominium ») et de Cabrita Développement (dont le pourcentage de participation est de 20 à 100 % des sociétés d'opérations françaises « Cabrita »).

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

  LNC, CFH, Dominium et Cabrita 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 (rarement en ce qui concerne Cabrita) 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 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.

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.

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).

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, CFH ou Dominium en France (Cabrita ne se charge pas de la maîtrise d'œuvre d'exécution), 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 40 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.

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 « 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 ;
- la marque « Cabrita » pour les programmes développés par cette nouvelle filiale dans la région de Toulouse depuis son acquisition en juillet 2011.

À l'étranger, chaque filiale utilise la marque « Premier », étant précisé qu'en Allemagne sont également utilisées les marques « Concept Bau-Premier » 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 principalement 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 ou de conseillers en gestion de patrimoines.

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
Assistantes de programmes	2-4
Directeur/Responsable du Développement	1-2
Assistante contrôle de gestion	1
Directeur Technique	1
Responsables de production	2-4
Conseillers commerciaux	4-6
TOTAL COLLABORATEURS	**14-22**

La Société dispose de quatre Directions en Île-de-France : à Paris (deux Directions de Programmes qui couvrent Paris intra-muros et les communes de la première couronne 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. Enfin, le Groupe dispose depuis juillet 2011 d'une implantation à Toulouse avec la société Cabrita Promotion.

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 des équipes opérationnelles en matière commerciale et production technique, de recherche foncière et de gestion des équipes. Elle demeure néanmoins soumise au contrôle et support centralisé du siège du Groupe à Paris, pour les missions fonctionnelles classiques, et pour les fonctions de conception de programmes et de marketing.

► 6.3.1.9 Mode de financement des opérations immobilières

L'endettement du Groupe est composé quasi exclusivement de crédits d'opérations, 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 est précisé que la Société n'a pas recours à de l'endettement « corporate », et n'est donc pas soumise au respect de ratios financiers ou covenants.

Il n'existe pas, au 31 décembre 2011, 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 ;
- 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 très 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 España avec ses partenaires banquiers.

En Allemagne

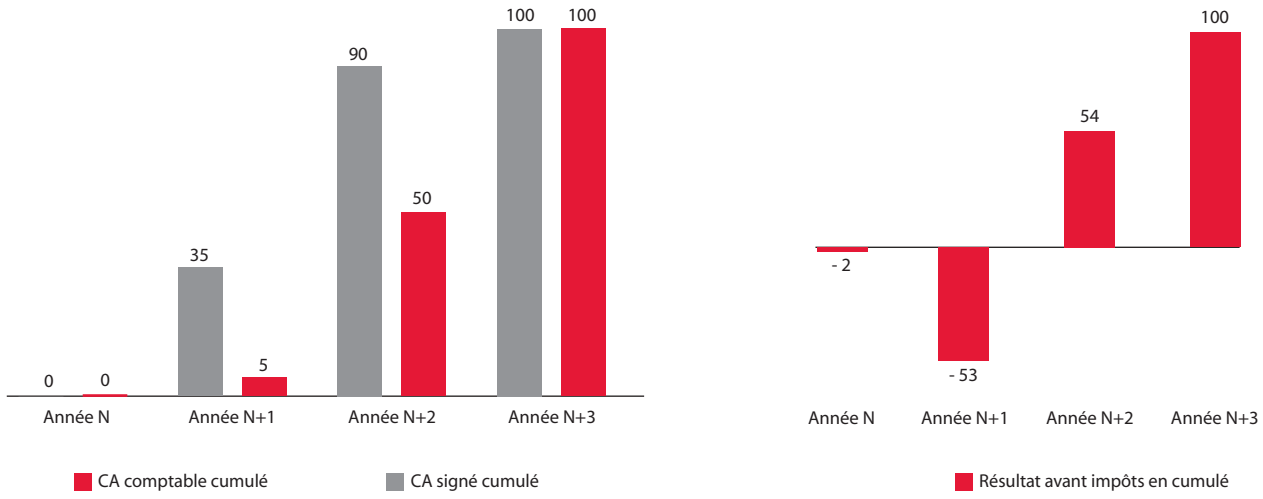
À l'instar de ce qui est pratiqué dans les autres pays, les crédits aux opérations de promotion des filiales allemandes sont consentis opération par opération. Un crédit promotion se décompose habituellement entre une composante « crédit terrain » et une composante « crédit construction ». Les cas d'exigibilité 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 qu'au 31 décembre 2011, plus aucun crédit consenti aux diverses sociétés du Groupe ne contient d'obligation de respect de ratios financiers (covenants).

► 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).

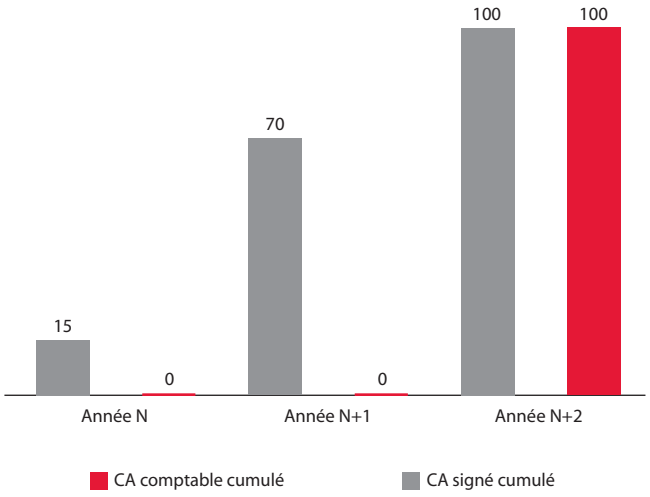
Le chiffre d'affaires du Groupe LNC, comptabilisé au cours d'un exercice, correspond au montant total des transactions actées portant sur tous les lots vendus à la date de clôture de l'exercice, et pondéré par le pourcentage d'avancement technique.

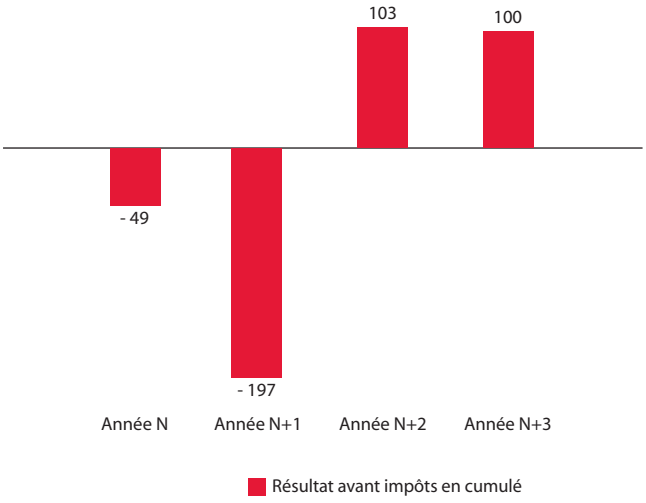
A contrario, les coûts de structure (coûts variables) comprenant les coûts de vente – honoraires de commercialisation interne et externe et de publicité, honoraires de gestion sont comptabilisés en charge lorsqu'ils sont encourus. Les frais financiers, qui étaient auparavant assimilés aux coûts de structure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

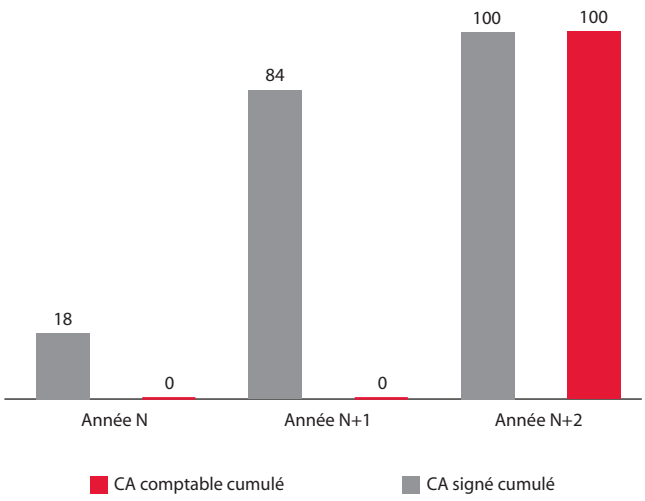
Balance financière type – Espagne (base 100 pour le chiffre d'affaires et le résultat)

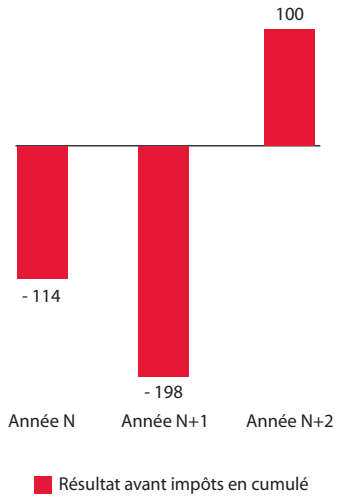




En Espagne, le transfert des risques et avantages aux clients n'intervient qu'à la livraison, c'est-à-dire lors de la signature de l'acte authentique, voire même après celle-ci. Le chiffre d'affaires est directement lié au rythme des livraisons. Avant cette comptabilisation, qui intervient en une seule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

Avec 3,3 millions de m² de bureaux commercialisés en 2011, le marché français enregistre une hausse de 9 % en un an, confirmant ainsi le rebond de 2010. Cette progression est essentiellement liée à la bonne performance du marché francilien qui, avec plus de 2,4 millions de m² de demande placée en 2011, enregistre une progression de 13 % en un an quand, dans le même temps, l'activité est restée stable en Province, avec un total de 900 000 m² vendus.

Les bureaux de première main confirment leur attractivité auprès des entreprises avec 1,2 million de m² commercialisés et une hausse de 14 % en un an.

Malgré la bonne tenue du marché en 2011, le stock d'offre reste stable depuis 3 ans, tant en Ile-de-France que sur les marchés régionaux, avec 4,9 millions de m² de bureaux immédiatement disponibles fin 2011 à l'échelle nationale.

Si les valeurs locatives sont restées stables en 2011, la relative pénurie d'offre neuve exerce une pression à la hausse sur les valeurs prime qui se distribuent aujourd'hui de 150 à 260 €/m²/an en province, alors que le marché parisien tangente les 800 €/m²/an.

En baisse constante depuis 3 ans, les mises en chantier de bureaux ont rebondi en 2011 (+40 % en un an) à la faveur d'une timide reprise économique, couplée à une relative pénurie de locaux de bonne qualité. Les mises en chantier ont représenté 3,9 millions de m² de bureaux lancés en 2011 contre à peine 2,8 millions de m² en 2009 puis en 2010.

Avec un volume de 6,8 milliards d'euros investis au 4e trimestre, le marché de l'investissement a enregistré une forte accélération en fin d'année.

Avec plus de 15,6 milliards d'euros, le cru 2011 affiche finalement une performance supérieure à la moyenne observée durant la dernière décennie.

En 2011, l'activité d'immobilier d'entreprise du Groupe a été marquée par sa filialisation à travers la création de la société Les Nouveaux Constructeurs Entreprise, filiale à 100 % de la Société.

L'année 2011 a marqué un point bas en termes d'activités et de chiffre d'affaires du fait des livraisons des derniers programmes en cours de production.

Le Groupe a en effet procédé à la livraison du Citalium, immeuble de 16 000 m² réalisé en contrat de promotion immobilière signé avec CBRE Global Investors, en avril 2011.

Cependant l'année 2011 a également été caractérisée par un effort de développement important.

Ainsi, un programme de 7 000 m² de bureaux à Boulogne-Billancourt (92) a été vendu en fin d'année à un fonds géré par Viveris Reim. Les travaux de démolition ont commencé en 2011, avec pour objectif de livrer ce programme, labélisé BBC et BREEAM, a mi-2013.

Le Groupe a également signé une promesse de vente pour un développement de 25 000 m² d'immobilier tertiaire à Montrouge (92), à proximité de la future station de métro mairie de Montrouge, ligne 4, qui doit ouvrir en 2012, et du siège social de Crédit Agricole, qui devrait regrouper plus de 9 000 collaborateurs.

L'agrément et le permis de construire de ce programme ont été obtenus en fin d'année 2011.

Deux autres promesses de vente ont par ailleurs été signées sur des terrains situés à Achères (78) sur la station de RER A, « Achères

ville », à 18 min de la Défense, l'une pour y développer 28 000 m², l'autre 44 000 m².

Enfin le Groupe a obtenu le permis de construire, recours des tiers purgés, de son programme de 10 000 m² situé Chatenay-Malabry (92), situé face à un arrêt du futur Tramway T10 Croix du Sud, reliant Antony à Clamart (92)

6.3.3 Autres activités - ZAPF

Depuis décembre 2010, LNC est associé majoritaire de la société allemande ZAPF GmbH à hauteur de 68,1 % en capital et droits de vote. Le solde des parts est détenu à hauteur de 25,9 % en capital et droits de vote par Premier Investissement et à hauteur de 6 % en capital et droits de vote par Monsieur Jörg Maschmann.

► 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 2011 un chiffre d'affaires de 135,6 millions d'euros, dont 125,063 millions d'euros consolidés dans les comptes du Groupe.

Au 31 décembre 2011, elle employait 736 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. Depuis le deuxième semestre 2010, ZAPF commercialise une nouvelle ligne d'activité innovante en proposant de réaliser des caves et fondations à des clients promoteurs, constructeurs de maisons ou entreprises générales. L'année 2011 a vu une nette croissance de l'activité avec 313 livraisons pour un chiffre d'affaires de 52,9 millions d'euros.

2° La construction de garages préfabriqués. ZAPF est le leader allemand dans ce domaine, avec une part de marché supérieure à 20 %. ZAPF poursuit sa stratégie « Buy & Build » d'acquisition d'actifs productifs avec le rachat des actifs de la société Estelit, implantée à Dülmen dans la Rhénanie-du-Nord Westphalie. Cette acquisition permet à ZAPF de devenir leader dans cette région et de renforcer sa position de leader en Allemagne avec une capacité de production de plus de 16 000 unités. Grâce à l'acquisition fin 2010 des actifs de la société Classic Garagen, implantée dans le Bade-Wurtemberg, ZAPF a réussi à développer de manière significative sa présence dans les marchés français et suisse. Soucieuse de développement durable, ZAPF utilise des modes alternatifs de livraison de garages, que ce soit par le rail ou, depuis 2011, par voie fluviale. En 2011, ZAPF a livré 15 251 garages pour un chiffre d'affaires de 73,0 millions d'euros, en forte progression.

► 6.3.3.2 Plans de restructuration et financements bancaires

Les plans de restructuration antérieurement convenus avec le pool bancaire d'origine de l'entreprise sont arrivés à leur terme le 31.12.2011.

À cette date, deux banques indépendantes se sont entendues pour continuer à consentir à la filiale les financements bancaires à long terme dont elle avait besoin, soit pour un montant 6 millions d'euros.

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 quatre 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 ou ses bureaux 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 de programme collectif, parties communes comprises et moins de dix en pavillons.

Les critères de qualité sont régulièrement évalués au travers d'indicateurs de Qualité très précis et d'études de satisfaction initiées auprès des acquéreurs de chaque programme.

6.5 Concurrence

LNC se classait en 2010, en termes de chiffre d'affaires réservé, au 16e rang des promoteurs français (enquête réalisée par l'agence Innovapresse publiée dans le Lettre du patrimoine Immobilier – Hors série de septembre 2011). 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 *Gerwerbordnung*) 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, les règlements d'urbanisme d'une commune peuvent être contestés 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 du droit de l'urbanisme.

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., LNC fournit à ses clients exclusivement des garanties extrinsèques d'achèvement fournies par des établissements financiers ;
- 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 aux 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'acquérir, 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.

À ce jour, 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.

► 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 » (« *Reservierungs-vereinbarungen* »), 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* ») ;
- 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 1er 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 de la garantie décennale. 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.

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 LNCI, CFH, Dominium ou Carbrita Développement pour le logement, et désormais de LNC Entreprise pour l'immobilier d'entreprise.

Taxe à la valeur ajoutée

Lors de l'achat d'un terrain à bâtir en vue d'édifier des constructions neuves, le promoteur acquitte la TVA au taux normal, soit 19,60 % aujourd'hui, sur le prix d'acquisition, outre un droit fixe d'enregistrement, ou une taxe de publicité foncière de 0,715 %, si le vendeur du terrain est lui-même un professionnel assujetti à la TVA. Corrélativement, l'achat du terrain par le promoteur n'est pas soumis au paiement des droits d'enregistrement au taux de droit commun de 5,09 % actuellement, mais ces droits redeviennent exigibles si la construction n'est pas intervenue dans le délai de 4 ans (délai prorogeable sous certaines conditions), avec application des intérêts de retard 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.

Les ventes d'immeubles neufs, achevés depuis moins de cinq ans sont en effet assujetties à la TVA au taux normal, calculée sur le prix de cession à l'acquéreur. Cette TVA est facturée à l'acquéreur qui la paie en plus du prix hors taxe de son logement. En outre l'acquéreur est redevable d'un droit d'enregistrement, taxe de publicité foncière, au taux proportionnel réduit de 0,715 %, ainsi que des émoluments du notaire.

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.

Alternativement, le promoteur paie la taxe sur les encaissements et déduit la TVA grevant les coûts de construction également à mesure de leur paiement.

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 LNCI 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.

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, Les Nouveaux Constructeurs Investissement, filiale de la Société, société anonyme passible de plein droit de l'impôt sur les sociétés, doit enregistrer chaque année, à la même date que celle de la clôture de l'exercice annuel de chacune de ses filiales de construction-vente qui sont fiscalement « translucides », sa quote-part des profits ou des pertes fiscaux de construction vente qui lui 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 fiscaux ainsi attribués, sont soumis à l'impôt sur les sociétés calculé au niveau 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 des principales filiales françaises du Groupe 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.

► 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, situation qui nécessite la désignation d'un Commissaire aux comptes.

Toutes les sociétés d'opérations du Groupe tiennent une comptabilité commerciale et établissent des comptes annuels, de même que LNC, en sa qualité de gérante, établit systématiquement un Rapport de gestion, même lorsque les seuils prévus par la loi ne sont pas atteints.

► 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, en Allemagne 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.

Dispositifs spécifiques d'incitations fiscales en France au titre des revenus fonciers

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 1er septembre 1999 et le 3 avril 2003, et aux dispositifs ROBIEN et BORLOO, dont les régimes ont également pris fin, a succédé un nouveau dispositif dit dispositif SCELLIER.

Le dispositif Scellier « Classique »

Ce dispositif, qui est entré en application à compter du 1er janvier 2009 et qui a remplacé à compter du 1er janvier 2010 le dispositif ROBIEN, permet non plus une déduction du revenu imposable, sous forme d'amortissement, mais une réduction temporaire d'impôt sur le revenu ; à ce titre, la réduction d'impôt « SCELLIER » est prise en compte pour le calcul du plafonnement global des « niches fiscales », qui ne peuvent procurer une réduction du montant de l'impôt sur le revenu excédant, en 2011 pour les investissements initiés à compter de cette date, 18 000 € majorés de 6 % du revenu imposable.

Il s'adresse à tous les contribuables fiscalement domiciliés en France soumis à l'impôt sur les revenus fonciers, 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 2011 : zone A bis à 21,70 euros le m^2, zone A à 16,10 euros le m^2, zone B1 à 13 euros le m^2, zone B2 à 10,60 euros le m^2, zone C à 6,10 euros par m^2).

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. Cette réduction était égale en Métropole à 25 %, pour les logements acquis en 2009 et 2010, puis, compte tenu des dispositions de la loi de finances pour 2011 prévoyant une baisse du taux de réduction d'impôt et un abaissement général de 10 % des niches fiscales et abstraction faite des mesures transitoires, à 13 % en 2011 et 10 % en 2012 (les taux de réduction étant toutefois majorées de 9 points, soit 22 % pour ceux acquis en 2011 et 19 % en 2012, s'ils bénéficient du label « bâtiment basse consommation énergétique, BBC 2005 »). Enfin, la loi de finances pour 2012 a amené un resserrement supplémentaire du dispositif, puisqu'elle prévoit à nouveau une baisse du taux de réduction d'impôt et un abaissement général de 15 % des niches fiscales de sorte que, pour l'année 2012, le taux de réduction d'impôt, abstraction faite des mesures transitoires, est de 6 % pour les immeubles non-BBC et 13 % pour les immeubles BBC, sous réserve que les demandes de permis de construire relatives à ces immeubles aient fait l'objet d'un dépôt avant le 1er janvier 2012. Pour les constructions dont la demande de PC est postérieure à cette date, seuls les logements BBC restent éligibles au dispositif avec un taux de réduction d'impôts de 13 % (après application du coup de rabot général de 15 %).

Ces taux s'appliquaient jusqu'alors 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'engageait à louer le bien. Cependant, la loi de finances pour 2012 a modifié ce point du dispositif en prévoyant qu'à compter de janvier 2012, la réduction d'impôt soit calculée sur le prix de revient du logement retenu dans la limite de plafonds par mètre carré de surface fixés par décret en fonction de la localisation du logement et sans pouvoir dépasser 300 000 €.

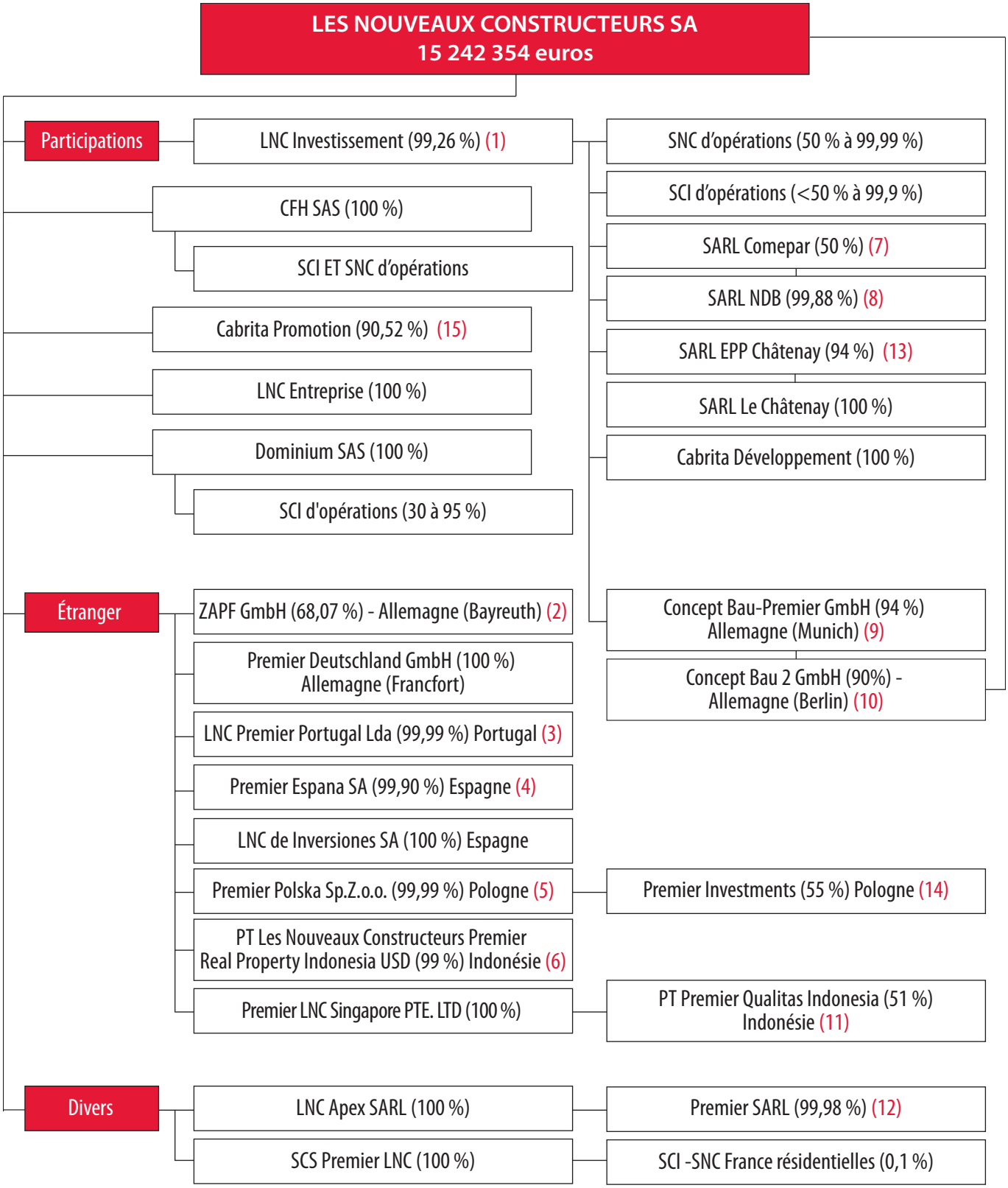
En application de l'article 199 *septvicies*, IV-6e al. du CGI, le solde de la réduction d'impôt imputable qui, au titre d'une année d'imposition, excède l'impôt dû par le contribuable, peut être imputé sur l'impôt sur le revenu dû au titre des années suivantes jusqu'à la sixième inclusivement.

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.

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

Par ailleurs, la réduction d'impôt « Scellier intermédiaire » (c'est-à-dire en cas de conditions de loyers plus restrictives telles que celles prévues dans le régime « Borloo neuf ») est cumulable avec la déduction spécifique de 30 % sur les revenus fonciers, et ouvre droit à un complément de réduction d'impôt en cas de prorogation de la période initiale de location de 9 années pour une durée supplémentaire de 3 ou 6 ans.

7.1 *Organigramme des principales filiales de la Société au 31 décembre 2011*



► Détail quote-part des minoritaires

(1)	Autres	0,74 %
(2)	Partenaire extérieur Premier Investissement	6,00 % 25,93 %
(3)	Premier Investissement	0,01 %
(4)	Minoritaires	0,1 %
(5)	Premier Investissement	0,01 %
(6)	O. Mitterrand	1,00 %
(7)	Chaptal Investissements Foncière Euris	25,00 % 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)	LNCSA	45 %
(15)	Cabrita Développement	9,48 %

7.2 *Tableau des principales filiales et participations*

Sociétés	Activité	% d'intérêt au 31 décembre 2011	Devise	Capital	Capitaux propres au 31 décembre 2011 *	Valeur comptable du capital détenu au 31 décembre 2011	Provisions titres au 31 décembre 2011	Dividendes encaissés en 2011	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	99,26	EUR	16 072 245	39 103 617	52 820 019	néant	15 951 729	néant	7 493 504	31 décembre 2011	Néant
CFH	Holding gestion de participation dans des sociétés françaises de programmes immobiliers	100	EUR	10 653 600	6 286 763	33 688 043	6 790 791	4 632 000	6 368 435	4 042 546	31 décembre 2011	Néant
Dominium	Holding gestion de participation dans des sociétés françaises de programmes immobiliers	100	EUR	75 000	4 851 000	6 145 868	néant	néant	2 420 170	2 040 623	31 décembre 2011	Néant
LNC Entreprise	Holding gestion de participation dans des sociétés françaises de programmes immobiliers	100	EUR	5 000 000	0	5 000 000	néant	néant	811 965	- 338 780	31 décembre 2011	1 022 449

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

Sociétés	Activité	% d'intérêt au 31 décembre 2011	Devise	Capital	Capitaux propres au 31 décembre 2011 *	Valeur comptable du capital détenu au 31 décembre 2011	Provisions titres au 31 décembre 2011	Dividendes encaissés en 2011	CA HT dernier exercice	Résultat net après impôt dernier exercice	Date fin exercice	Prêts/ avances consentis
Cabrita Promotion	Holding gestion de participation dans des sociétés françaises de programmes immobiliers	90.51	EUR	39 000	2 285 920	2 297 600	néant	néant	4 602 800	118 462	31 décembre 2011	Néant
Cabrita Développement	Holding gestion de participation dans des sociétés françaises de programmes immobiliers	100	EUR	40 000	8 917 780	11 041 880	néant	néant	197 747	- 1 367 112	31 décembre 2011	Néant
B/ Étrangères												
Allemagne												
Concept Bau-Premier GmbH (Munich)	Développement d'opérations de promotion immobilière de logements	99,26	EUR	51 129	2 667 868	48 000	néant	néant	17 875 671	- 809 681	31 décembre 2011	Néant
Concept Bau 2 GmbH (Berlin)	Promotion, construction et vente de logements	99,33	EUR	1 000 000	- 512 056	368 000	8 431	néant	6 993 709	427 746	31 décembre 2011	4 561 646
ZAPF GmbH (Bayreuth)	Fabrication, construction et promotion de bâtiments préfabriqués (maisons individuelles et garages)	68,07	EUR	732 110	8 145 171	941 301	651 522	néant	126 440 000	2 398 000	31 décembre 2011	23 043 020
Premier Deutschland GmbH (Frankfurt)	Promotion, construction et vente de logements	100	EUR	25 000	- 113 698	54 801	27 000	néant	néant	- 381 513	31 décembre 2011	523 524
Espagne												
Premier España (Barcelone)	Promotion, construction et vente de logements	99,90	EUR	5 312 994	- 2 948 000	6 407 678	2 759 258	néant	46 325 000	1 311 000	31 décembre 2011	Néant
LNC de Inversiones	Promotion, construction et vente de logements	100	EUR	1 000 000	- 488 508	1 000 000	1 000 000	néant	7 851 857	633 106	31 décembre 2011	13 470 918
Portugal												
LNC Premier Portugal Lda (Lisbonne)	Promotion, construction et vente de logements	99,99	EUR	1 000 000	- 1 183 865	1 037 130	1 037 130	néant	néant	- 1 014 028	31 décembre 2011	3 792 763
Indonésie												
PT Les Nouveaux Constructeurs Premier Real Property Indonesia (Jakarta)	Développement de programmes en co-promotion de villages de maisons individuelles	99,00	EUR	235 170	- 1 135 599	353 721	353 721	néant	2 355 830	551 230	31 décembre 2011	679 898
Pologne												
Premier Polska (Varsovie)	Promotion, construction et vente de logements	99,99	EUR	897 263	- 4 924 000	1 053 691	1 053 691	néant	néant	- 722 197	31 décembre 2011	9 159 276
Premier Investments (Varsovie)	Promotion, construction et vente de logements	100	EUR	11 216	- 8 264 384	7 745	7 745	néant	néant	- 102 213	31 décembre 2011	5 349 546
Singapour												
Premier LNC Singapour	Holding	100	EUR	NS	1 508 285	NS	néant	néant	néant	679 912	31 décembre 2011	3 066 954

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

LNC entretient d'étroites relations avec ses filiales, consistant en une assistance 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 ;
- LNC assure en outre la gérance des sociétés d'opérations françaises.

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 2011, figure au chapitre 20.

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.

Pour plus de détails sur les conventions conclues entre la Société et ses filiales, le lecteur est invité à se reporter à l'Annexe 3 du présent Document de Référence « Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés ».

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/Immobilier d'entreprise/DP Paris/ DP Grand Paris	Tour Maine Montparnasse Paris 15e (49e étage)	Bail commercial (3/6/9 ans)	30 septembre 2012	1 749 m² 30 parkings 118 m² archives	794 370 (1)
Noisy	Noisy-le-Grand (93) Bât. Uranus 2e étage	Bail commercial (3/6/9 ans)	8 juin 2015	575,70 m² 24,10 m² RIE 13 parkings	149 173
Franconville	Franconville (95)	Bail commercial (3/6/9 ans)	31 mai 2014	462 m² 12 parkings	67 350
Lyon	Lyon (69)	Bail de courte durée	Renouvelé par tacite reconduction depuis le 31 décembre 2008	11 parkings	10 575
		Bail commercial (3/6/9 ans)	31 mars 2013	857 m² 5 parkings	134 122
Marseille	Marseille (13)	Bail commercial (6/9 ans)	14 février 2015	678,73 m² 25 parkings	130 631
Biot	Biot (06)	Bail commercial (3/6/9 ans)	14 décembre 2012	389,75 m² 20 parkings	66 477
CFH	Boulogne-Billancourt (Avenue Gal-Leclerc)	Bail commercial (3/6/9 ans)	30 novembre 2013	445 m² + 15 parkings	156 148
Dominium	Montpellier	Bail commercial (4/6/9 ans)	31 juillet 2014	380 m² 8 parkings	65 360
		Bail commercial (3/6/9 ans)	31 décembre 2014	196,40 m² 2 Parkings	39 435
Cabrita	Toulouse	Bail commercial (3/6/9 ans)	31 janvier 2012	49,10 m² 1 parking	9 441
		Bail commercial (3/6/9 ans)	31 mars 2012	6 bureaux + locaux annexes	19 932

(1) Dont location de 75 m² pour Premier Investissement, à partir du 1er mai 2009 soit 28 217 euros par an, location de 16,62 m² pour Casadei productions à partir du 1er mai 2009 soit 6 254 euros par an et location de 191 m² pour LNC Entreprise à partir du 1er juillet 2011 soit 76 654 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

Le lecteur est invité à se reporter au paragraphe 16.1 du Rapport de gestion figurant en Annexe 1 du présent Document de Référence.

9 Examen de la performance commerciale et de la situation financière

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 se fait progressivement à compter 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.

L'évolution des principaux indicateurs d'activité de la Société en 2011 est commentée au point 1.2 du Rapport de gestion qui figure en Annexe 1 au présent Document de Référence.

9.2 Comparaison des exercices clos aux 31 décembre 2011 et 31 décembre 2010 (référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne)

Nous renvoyons le lecteur au chapitre 20 (« Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de LNC ») du présent Document de Référence ainsi qu'au Rapport de gestion fourni en Annexe.

10 Trésorerie et capitaux

Pour les trois paragraphes suivants (10.1, 10.2, 10.3), nous renvoyons le lecteur au chapitre 20 (« Information financière concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de LNC ») du présent Document de Référence ainsi qu'au Rapport de gestion fourni en Annexe.

10.1 Informations sur les capitaux du Groupe

10.2 Flux de trésorerie

10.3 Information sur les conditions d'emprunt et structure de financement

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 partielle ou totale 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.

11 Recherche et développement, propriété intellectuelle

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 et le nom Cabrita utilisé par la nouvelle filiale toulousaine. 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.

Dans le but de l'optimisation de ses opérations, la Société développe en interne et de manière continue des progiciels de gestion et de contrôle d'activité. Il conduit en outre des études dans le domaine des procédés de construction notamment en matière de performance énergétique et de développement durable.

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.

Suite à l'acquisition des sociétés Cabrita Promotion et Cabrita Développement le 28 juillet 2011, le Groupe dispose également du droit d'utiliser le nom CABRITA dans le cadre de l'activité de ces deux filiales.

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.

12 Informations sur les tendances

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 2012.

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.

Du fait de l'environnement macroéconomique en dégradation, du contexte des taux d'intérêts qui augmentent et des incitations fiscales en diminution, le Groupe estime que le marché du neuf en France devrait se contracter en 2012 par rapport à 2011 pour représenter un volume d'activité prévisionnel compris entre 80 000 et 90 000 ventes (contre 100 000 en 2011).

En revanche, le marché de la Bavière en général, et de Munich en particulier, qui est la seule région allemande où le Groupe réalise des programmes de promotion immobilière, devrait être globalement stable en 2012 par rapport à 2011.

12.2 Informations sur les principaux marchés

Nous invitons le lecteur à se reporter au paragraphe 1.2 du Rapport de gestion annexé au présent Document de Référence.

12.3 Événements récents

Au 4 mars 2012 (fin de semaine 9) les réservations nettes au niveau du Groupe atteignent 535 unités contre 416 pour la même période un an plus tôt, soit une hausse de 29 %.

En France, le nombre de réservations sur les neuf premières semaines de l'année s'élève à 371 unités, en hausse de 71 % par rapport aux 217 de la même période de 2011. En accession, la comparaison s'établit à 327 unités contre 199.

À l'étranger, le nombre de réservations sur les neuf premières semaines de l'année s'élève à 164 unités, contre 199 pour la même période de 2011. Parmi les 164 unités réservées, 59 l'ont été en Allemagne, 15 en Espagne et 90 en Indonésie.

Enfin, le 21 mars 2012, Les Nouveaux Constructeurs a procédé à la cession de sa filiale Premier-LNC-Singapore dont l'objet était de porter la participation de 51 % dans la société de promotion immobilière indonésienne Premier Qualitas Indonesia.

13 Prévisions ou estimations du bénéfice

En 2011, LNC a pu poursuivre ses efforts en termes de projets nouveaux, tout en demeurant très vigilant sur les critères d'acquisition de ces projets. Ainsi, l'offre commerciale LNC s'est étoffée, et les ventes de logements ont été dynamiques tout au long de l'année, en particulier au 4e trimestre.

En France, la taille du carnet de commandes de LNC, la qualité de son portefeuille foncier, ainsi que sa capacité à continuer à maîtriser sélectivement des opportunités en immobilier d'entreprise, permettent d'envisager l'avenir avec confiance. En Allemagne aussi, l'activité et le carnet de commandes de la filiale Concept Bau ont substantiellement augmenté.

LNC aborde l'exercice 2012 avec une bonne visibilité, tout en maintenant une grande sélectivité en matière de développement foncier et d'adéquation de ses produits à la demande.

Compte tenu de la volatilité des conditions actuelles de marché en termes micro et macro-économiques, LNC ne communique pas de prévisions de résultat pour l'horizon 2012-2013.

La réalisation des objectifs de LNC 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.

14 Organes de direction et de surveillance

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 ;
- Henri Guitelmacher *, Membre du Conseil de surveillance ;
- Gérard Margiocchi *, 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 koweitien 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 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.

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.

* *Ces membres du Conseil de surveillance sont considérés comme indépendants au regard des critères énoncés au paragraphe 16.4 du présent Document de référence.*

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 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 d'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 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.

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 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).

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 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.

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

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

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. 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 2013.

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 1er 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 ont été au nombre de six jusqu'au 31 mars 2011, puis au nombre de cinq à compter de cette date et jusqu'au 31 décembre 2011, savoir :

- Olivier Mitterrand en qualité de Président ;
- Guy Welsch en qualité de Directeur Général jusqu'au 31 mars 2011, date de son départ à la retraite ;

- Fabrice Desrez en qualité de Directeur Général ;
- Jean Tavernier en qualité de membre depuis le 1er juillet 2008 ;
- Moïse Mitterrand en qualité de membre depuis le 1er janvier 2011 ;
- Ronan Arzel en qualité de membre depuis le 1er janvier 2011.

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 en 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 39 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 était mandataire social de la Société depuis 2001. Ayant fait valoir ses droits à la retraite, il a quitté le Groupe le 31 mars 2011.

Fabrice Desrez

Date de première nomination : 20 décembre 2007 avec effet à compter du 1er janvier 2008.

Date d'échéance du mandat : Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31.12.2013.

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-Trévise (ex-DP de Noisy-le-Grand). En 2004, il rejoint le siège de la Société en qualité Directeur Délégué en charge de l'Île-de-France et de l'Immobilier d'Entreprise et membre du Comité de direction.

Il a été nommé en qualité de Directeur Général à compter du 1er janvier 2011 en remplacement de Guy Welsch qui a fait valoir ses droits à la retraite. Il est en charge, principalement, de l'ensemble des activités résidentielles France.

Jean Tavernier

Date de première nomination : 12 mars 2008 avec effet à compter du 1er 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 España. 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.

Ronan Arzel

Date de première nomination : 17 décembre 2010 avec effet à compter du 1er janvier 2011.

Date d'échéance du mandat : Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31.12.2013.

Adresse professionnelle :

Tour Montparnasse, 33 avenue du Maine, 75015 Paris.

Ronan Arzel, précédemment membre du Comité de direction, est nommé membre du Directoire à compter du 1er janvier 2011.

Il continuera à encadrer les activités de développement foncier en Ile-de-France en tandem avec **Jean Tavernier,** membre du Directoire depuis le 1er juillet 2008. Il est par ailleurs en charge des consultations, des ventes en blocs et des relations investisseurs. **Ronan Arzel** a intégré **LNC** en février 1998. Diplômé de HEC, puis du Master of Business Administration de l'Université de Columbia, il a créé et développé l'activité **LNC** en Indonésie. Il est ensuite revenu en France en tant que Directeur du Développement en Ile-de-France, avant de prendre les fonctions de Directeur de la Stratégie, des relations investisseurs et des ventes en blocs. Il a rejoint le Comité de direction en janvier 2007.

Moïse Mitterrand

Date de première nomination : 17 décembre 2010 avec effet à compter du 1er janvier 2011.

Date d'échéance du mandat : Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31.12.2013.

Adresse professionnelle : Tour Montparnasse, 33 avenue du Maine, 75015 Paris.

Moïse Mitterrand est en charge du suivi de l'activité Immobilier d'Entreprise et de celle de la promotion immobilière développée à Munich par la filiale Concept Bau-Premier.

Moïse Mitterrand a intégré **LNC** en septembre 2007. Diplômé de HEC, il a démarré sa carrière en tant que consultant au cabinet Boston Consulting Group, puis au sein du fonds d'investissement Cinven. En arrivant chez **LNC**, il s'est vu confier la responsabilité du développement de l'activité Immobilier d'Entreprise, puis a assumé des responsabilités de gestion de programmes résidentiels dans la Direction de Programmes de Noisy-le-Grand.

Par communiqué en date du 13 janvier 2012, la Société a annoncé l'arrivée au Directoire d'un nouveau membre en la personne de Paul-Antoine Lecocq.

Paul-Antoine Lecocq, précédemment membre du Comité de direction, est nommé membre du Directoire à compter du 1er janvier 2012. En charge des finances du Groupe, Il continuera principalement, à encadrer le contrôle de gestion, la trésorerie et la Direction Financière, à animer le Comité d'audit et le contrôle interne, et à suivre la communication financière, les relations avec les investisseurs et les relations avec les Commissaires aux comptes. Diplômé de HEC, il a démarré sa carrière au sein de l'ancien groupe Arthur Andersen en qualité d'auditeur, senior auditeur et manager d'audit, puis a rejoint le groupe Mazars en qualité de Directeur de Filiale avant de devenir senior manager d'audit. Il a ensuite occupé le poste de Directeur Financier au sein de la société de promotion immobilière Hermitage Immobilier, le tout pour partie en France et pour partie à l'étranger. **Paul-Antoine Lecocq** a intégré **LNC** en décembre 2007.

Depuis le 13 janvier 2012, le Directoire se compose de :

- Olivier Mitterrand, Président ;
- Fabrice Desrez, Directeur Général ;
- Ronan Arzel ;
- Moïse Mitterrand ;
- Jean Tavernier ;
- Paul-Antoine Lecocq.

14.1.3 Déclarations relatives aux membres du Conseil de surveillance et du Directoire

► 14.1.3.1 Autres mandats

Le lecteur est invité à se reporter au paragraphe 11 du Rapport de gestion figurant en Annexe 1 du présent Document de Référence afin de consulter le détail des autres mandats et fonctions exercés au cours des cinq dernières années par chacun des membres du Directoire et du Conseil de surveillance.

► 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, et de M. Moïse Mitterrand, membre du Directoire.

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 5 membres du Directoire (Voir tableau récapitulatif au paragraphe 11.2.2 du Rapport de gestion figurant en Annexe 1 du présent Document de Référence). 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

Le lecteur est invité à se reporter au paragraphe 11.2.1 du Rapport de gestion figurant en Annexe 1 du présent Document de Référence détaillant les rémunérations et avantages alloués aux membres du Conseil de surveillance au titre des exercices 2010 et 2011.

15.1.2 Membres du Directoire

► 15.1.2.1 Synthèse

Le lecteur est invité à se reporter au paragraphe 11.2.2 du Rapport de gestion figurant en Annexe 1 du présent Document de Référence détaillant les rémunérations, options et actions attribuées à chaque dirigeant mandataire social.

► 15.1.2.2 Options de souscription ou d'achat d'actions attribuées durant l'exercice à chaque dirigeant mandataire social

Le détail des plans d'option d'achat d'actions attribuées lors d'exercices précédents aux dirigeants mandataires sociaux figure au 17.2.2 et 17.3.3.

► 15.1.2.3 Options de souscription ou d'achat d'actions levées durant l'exercice par chaque dirigeant mandataire social

Néant.

► 15.1.2.4 Actions de performance attribuées à chaque dirigeant mandataire social

Aucun nouveau plan d'actions gratuites n'a été attribué à des dirigeants mandataires sociaux au cours de l'exercice.

Les Plans en cours sont les suivants :

Mandataire	N° et date du Plan	Nombre d'actions attribuées	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

► 15.1.2.5 Actions de performance devenues disponibles durant l'exercice pour chaque dirigeant mandataire social

Néant.

15.2 Retraites et autres avantages

Il n'existe aucun autre engagement en dehors des informations visées au point 15.1 ci-dessus et au point 11.2.2 du Rapport de gestion figurant en Annexe 1 du présent document de référence, qui ait été pris par la société LNCSA ou l'une quelconque des sociétés du Groupe concernant les membres du Conseil de surveillance ou du Directoire (autre, le cas échéant, que ceux constatés au moyen de provisions pour engagements envers les salariés) en matière de pensions de retraite et indemnités assimilées ou autres avantages.

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 2011, les quotes-parts de bénéfices réparties à ce titre ont été les suivantes :

- « Premier Investissement SAS » 18 681,45 euros

  Contrôlée par Olivier Mitterrand

  Président du Directoire de LNC
- « GW SARL » 46 286,88 euros

  Contrôlée par Guy Welsch

  Directeur Général de LNC jusqu'au 31 mars 2011
- « PB SARL » 22 372,84 euros

  Contrôlée par Patrick Bertin

  Membre du Conseil de surveillance de LNC depuis le 20.05.2008.

Depuis le 1er 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.

16 Fonctionnement des organes d'administration, de direction et de surveillance

La Société est une société anonyme à Directoire et Conseil de surveillance. La Direction de la Société est assumée par un Directoire composé de cinq personnes. Le Conseil de surveillance est composé de huit 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, 19 février 2010, 18 février 2011 et 23 mars 2012, 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 2011, le Conseil de surveillance s'est réuni huit fois et le taux de présence des membres a été de l'ordre de 89 %. Il a également été consulté par voie électronique une 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

La société Premier Investissement est le principal actionnaire de LNC, détenant au 31 décembre 2011, 76,76 % de son capital et 87,24 % 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 1er 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 1er 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 18 février 2011 a approuvé le budget prévisionnel 2011.

Depuis le 1er 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. La rémunération des membres du Directoire de LNC est directement prise en charge par Premier Investissement, à hauteur de 90 % pour l'un des membres (Fabrice Desrez, Directeur Général), et à hauteur de 10 % pour les autres. 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.

Les honoraires perçus par Premier Investissement au titre de cette convention se sont élevés à 1 200 000 euros HT en 2009, 1 200 000 euros HT en 2010 et 1 280 000 euros HT en 2011.

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. Il est prévu que cette licence puisse prendre fin en cas de cessation du contrôle par Premier Investissement de LNC.

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 8 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 250 euros HT.

16.2.2 Convention avec Philippe Poindron, Président du Conseil de surveillance de LNC

Le Conseil de surveillance en date du 18 octobre 2005 a autorisé la Société à confier à Philippe POINDRON, pris en sa qualité de conseil indépendant, une mission d'assistance pour la prise de participation par LNC dans la société de droit allemand ZAPF et pour le suivi de cet investissement. Le Conseil de surveillance en date du 27 mars 2007 a autorisé que soit confiée à Philippe POINDRON l'exécution des missions suivantes :

- par la Société : une mission de suivi des accords signés avec les partenaires financiers associés au capital de la société ZAPF ;
- par Premier Investissement : une mission d'assistance générale en matière de recherche foncière, de relations bancaires et de croissance externe du Groupe.

Enfin, le Conseil de surveillance en date du 4 novembre 2011 a autorisé la Société à confier à Philippe POINDRON l'exécution des missions suivantes :

- le suivi de l'activité de la filiale allemande ZAPF, suivi portant en partie sur la stratégie du Groupe au regard de son investissement dans cette société ;
- et le suivi de l'activité des filiales indonésiennes Premier LNC SINGAPOUR et Premier QUALITAS INDONESIE, suivi portant sur l'exécution de la stratégie du Groupe au regard de son investissement dans ces sociétés telle que décidée lors de la réunion du Conseil de surveillance du 13 mai 2011.

Les honoraires perçus par Philippe Poindron au titre des missions qui lui ont été confiées par la Société se sont élevés à 403 478,88 euros HT en 2009, 558 640 euros HT en 2010 et 292 429 euros HT en 2011.

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 2011.

Les montants perçus par la société APARTIA au titre de ce contrat se sont élevés à 377 080,54 euros HT en 2009, 542 894,92 euros HT en 2010 et 666 974 euros HT en 2011.

16.2.4 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.

Les honoraires perçus par Patrick Bertin au titre de la mission qui lui a été confiée par la Société se sont élevés à 12 826,10 euros HT en 2009, 9 975 euros HT en 2010 et 1 235 euros HT en 2011.

16.2.5 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).

16.2.6 Conventions avec les membres du Comité des rémunérations et du Comité d'audit

Le Conseil de surveillance dans sa séance du 30 juillet 2010 a décidé de rémunérer, au moyen d'honoraires de prestations de service, les membres des Comités au titre de leurs divers travaux de recherche, de préparation, de contrôle et de compte rendu à l'attention du Conseil. La rémunération a été fixée, selon le cas, à la somme de 2 500 ou 2 000 euros par membre.

Les membres concernés sont : Philippe Poindron, Gérard Margiocchi, Louis-David Mitterrand, Anne-Charlotte Rousseau, Henri Guitelmacher et Michèle Wils.

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 cinq fois en 2011.

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 des Directeurs Fonctionnels du siège.

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.

À compter de l'année 2012, le Comité des rémunérations se réunira au moins une 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 deux fois en 2011.

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

En 2011, le Comité de direction était composé de 11 membres jusqu'au 31 mars 2011, puis de 10 membres à compter de cette date (Monsieur Guy Welsch ayant fait valoir ses droits à la retraite), tous 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.

Depuis le 1er janvier 2012, le Comité de direction est composé de onze membres :

- Olivier Mitterrand, Président du Directoire ;
- Fabrice Desrez, Directeur Général ;
- Jean Tavernier, membre du Directoire ;
- Moïse Mitterand, membre du Directoire ;
- Ronan Arzel, membre du Directoire ;
- Paul-Antoine Lecocq, membre du Directoire ;
- Olivier Sartral, Directeur Délégué en charge des Ressources Humaines et du Service juridique ;
- Frédéric Selle, Directeur ;
- Stéphane Le Moël, Directeur Délégué Immobilier d'entreprise ;
- Emmanuel Thomas, Directeur Allemagne ;
- Hervé Bertin, Directeur Délégué Produits.

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 être mandataire social de la Société depuis plus de douze ans.

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 » en vigueur 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 (1.6 du Rapport du Président du Conseil de surveillance sur l'organisation des travaux du Conseil de surveillance et le contrôle interne pour l'année 2011) 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

Le lecteur est invité à se reporter au paragraphe 16.2.1. du Rapport de gestion figurant en Annexe 1 du présent Document de Référence.

17.1.2 Organisation et durée du temps de travail

Le lecteur est invité à se reporter au paragraphe 16.2.2. du Rapport de gestion figurant en Annexe 1 du présent Document de Référence.

17.1.3 Rémunérations

Le lecteur est invité à se reporter au paragraphe 16.2.3. du Rapport de gestion figurant en Annexe 1 du présent Document de Référence.

17.1.4 Représentation du personnel et représentation syndicale

Le lecteur est invité à se reporter au paragraphe 16.2.4. du Rapport de gestion figurant en Annexe 1 du présent Document de Référence.

17.1.5 Conditions d'hygiène et de sécurité

Le lecteur est invité à se reporter au paragraphe 16.2.5. du Rapport de gestion figurant en Annexe 1 du présent Document de Référence.

17.1.6 Politique sociale

Le lecteur est invité à se reporter au paragraphe 16.2.6. du Rapport de gestion figurant en Annexe 1 du présent Document de Référence.

17.1.7 Œuvres sociales

Le lecteur est invité à se reporter au paragraphe 16.2.7. du Rapport de gestion figurant en Annexe 1 du présent Document de Référence.

17.2 Participations des mandataires sociaux et stock-options

17.2.1 Participation des mandataires sociaux dans le capital de la Société au 23 mars 2012

Actionnaires (directement et indirectement)	Nombre d'actions	Pourcentage du capital	Nombre de droits de vote ***	Pourcentage des droits de vote
Olivier Mitterrand *	11 700 429	76,76 %	21 376 209	87,24 %
Fabrice Desrez	93 555 **	0,61 %	94 745	0,39 %
Jean Tavernier	69 226 **	0,45 %	94 702	0,39 %
Philippe Poindron	15	ns	30	ns
Pierre Féraud	15	ns	30	ns
Patrick Bertin	1 190 **	ns	2 380	ns
Louis-David Mitterrand	15	ns	30	ns
Henri Guitelmacher	15	ns	30	ns
Gérard Margiocchi	15	ns	30	ns
Anne-Charlotte Rousseau	15	ns	30	ns
Michèle Wils	15	ns	30	ns
TOTAL	**11 864 505**	**77,82 %**	**21 568 246**	**88,02 %**

* *Regroupe la participation dans LNC de Premier Investissement en plus de celle d'Olivier Mitterrand.*
** *Y compris, d'une part, les actions acquises dans le cadre de l'Offre réservée aux salariés émises à l'occasion de l'introduction en Bourse de la Société, et, d'autre part, les actions attribuées dans le cadre du programme d'attribution gratuite d'actions de performance.*
*** *Total des droits de vote exerçables en Assemblées.*

17.2.2 Stock-options

Aucun mandataire social ne détient d'option de souscription ou d'achat d'actions.

Des informations complémentaires concernant les stock-options et actions de performance figurent au 21.1.5

17.3 Intéressement et participation

17.3.1 Participation et Intéressement

Le lecteur est invité à se reporter au paragraphe 16.2.8. du Rapport de gestion figurant en Annexe 1 du présent Document de Référence.

17.3.2 Plan Épargne Entreprise et Plan Épargne Groupe

Le lecteur est invité à se reporter au paragraphe 16.2.9. du Rapport de gestion figurant en Annexe 1 du présent Document de Référence.

17.3.3 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. Ces plans étaient tous échus au 31 décembre 2011, de sorte qu'il n'y a plus aucun plan d'options d'achat et de souscription d'actions en vigueur à la date du présent document.

► Historique des attributions d'options de souscription ou d'achat d'actions en cours de validité

Néant.

17.3.4 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.

La période d'attribution est arrivée à échéance le 5 avril 2011, date à laquelle le Directoire a procédé à l'augmentation de capital social de la Société par la création d'actions nouvelles.

► 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 d'actions attribuées au 31.12.2010	283 980	49 440	99 630	84 135	201 000
• Nombre total d'actions attribuées au 31.12.2011	283 980	43 260	99 630	90 315	193 000

* *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, à la date de publication du présent Document de référence, le nombre d'actions, le pourcentage de capital et le pourcentage de droits de vote correspondants détenus par les actionnaires de la Société dont, le capital social est actuellement fixé à 15 242 354 euros divisé en 15 242 354 actions d'un nominal de 1 euro chacune, à la suite à l'augmentation de capital intervenue le 5 avril 2011 en application des plans d'attribution gratuite d'actions décidé par le Directoire le 6 avril 2009 :

Actionnaires	Nombre d'actions	% du capital	Nombre de droits de vote	% des droits de vote
Premier Investissement (1)	11 700 429	76,76 %	21 376 209	87,24 %
Autocontrôle (2)	533 250	3,50 %	-	-
Actions propres (4)	16 009	0,1 %	-	-
Autres dirigeants (3)	190 641	1,25 %	219 807	0,90 %
Salariés (dont ORS et Actions gratuites)	383 358	2,52 %	396 516	1,62 %
Autres actionnaires individuels au nominatif	272 486	1,79 %	365 241	1,48 %
Public	2 146 181 (4)	14,1 %	2 146 181	8,76 %
TOTAL	**15 242 354**	**100 %**	**24 503 954 (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 33,14 % du capital, ses 6 enfants détenant ensemble 66,86 % 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) La mention « autres dirigeants » désigne les membres du Directoire et du Conseil de surveillance. Comprend les actions acquises dans le cadre de l'ORS.
(4) Au 31.03.2012.
(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 2011 et jusqu'à la date de publication du présent document.

18.1.2 Évolution de l'actionnariat au cours des trois derniers exercices

Le tableau ci-dessous indique la répartition du capital de la Société aux dates indiquées.

Actionnariat	Situation au 31.12.2009			Situation au 31.12.2010			Situation au 31.12.2011		
	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	11 655 939	80,21	89,58	11 657 839	80,22	89,34	11 700 429	76,76	87,24
O. Mitterrand	37 590	0,26	0,32	37 590	0,26	0,32	-	-	-
Autres dirigeants	103 586	0,71	0,61	103 586	0,71	0,78	190 641	1,25	0,90
Salariés	31 226	0,21	0,13	31 226	0,21	0,27	451 566	2,96	1,96
Autres actionnaires Individuels au nominatif	317	0,01	0,01	747	0,01	0,01	204 278	1,34	1,13
Public	2 170 261	14,93	9,35	2 167 961	14,92	9,28	2 142 690	14,06	8,77
Autocontrôle	533 250	3,67	-	533 250	3,67	-	533 250	3,50	-
Autodétention	-	-	-	-	-	-	19 500	0,13	-
Divers	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	**14 532 169**	**100,00**	**100,00**	**14 532 169**	**100,00**	**100,00**	**15 242 354**	**100,00**	**100,00**

** Sur la base de 24 500 463 droits de vote exerçables en Assemblées existant au 31 décembre 2011.*

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.

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. Au 31 décembre 2011, la Société est donc contrôlée à hauteur de 76,76 %du capital et 87,24 % des droits de vote par la société PREMIER INVESTISSEMENT, elle-même contrôlée par Olivier Mitterrand (voir chapitre 21.2.6), Président du Directoire de la Société.

Toutefois, la forme dualiste de la Société permet un contrôle effectif de l'organe dirigeant de la Société, le Directoire, par son organe de contrôle, le Conseil de surveillance.

L'effectivité de ce contrôle est encore renforcée par l'ensemble des mesures, s'inspirant des recommandations AFEP/MEDEF, qui sont mises en œuvre dans le cadre de la gouvernance de la Société. À cet égard, peuvent être soulignés les points suivants :

- la moitié des membres du Conseil de surveillance sont des membres indépendants au sens des critères retenus par l'AFEP/MEDEF ;
- des Comités d'audit et des rémunérations ont été créés par décisions du Conseil de surveillance en date du 19 septembre 2006 et deux tiers des membres de ces Comités (composés de 3 membres) sont des membres indépendants du Conseil de surveillance.

Pour davantage de précisions sur le fonctionnement de la gouvernance de la Société, le rôle des Comités et la composition des organes de la Société, il convient de se référer aux chapitres 14 et 16 du présent document 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.

19 Opérations avec des apparentés

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 2011 figurant en Annexe 3 au présent Document de Référence, ainsi qu'au point 16.2 ci-avant.

Depuis le 1er janvier 2012, la convention suivante relevant de l'article L. 225-86 et suivants du Code de commerce a été autorisée :

- convention de prêt d'un montant de 4,5 m€ de LNC SA à ZAPF. Taux EURIBOR 3 mois + 300 points de base. La durée du prêt est indéterminée.

19.2 Autres conventions

LNC assume, dans l'ensemble des filiales françaises de LNCI, 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 LNCI.

LNC a conclu avec LNCI, le 10 janvier 2003, une convention d'intégration fiscale, qui prévoit 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 et déduction dont la société LNCI 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.

19.3 Fondation d'entreprise

La **Fondation d'entreprise *Les Nouveaux Constructeurs – Premier*** a été créée en 2006 pour une durée de cinq ans, prorogeable 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.

Suite à la décision du Conseil d'administration de décembre 2010, la prorogation de la fondation pour 5 ans a été approuvée par la Préfecture de Paris en juin 2011. Le Programme d'Actions Pluriannuel 2011-2015 est de 800 000 euros.

Les programmes d'actions 2011 sont les suivants :

19.3.1 Les actions de solidarité internationale

► Au Niger, région de Zinder

- En partenariat avec l'association française **Esafro (Education et Santé sans Frontière)** 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 :
  - septembre 2011 : accueil de 8 nouveaux enfants portant l'effectif à 73 enfants, dont 36 garçons et 37 filles ;
- 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'Activités Génératrices de Revenus, mises en place dans les villages d'origine des enfants ; mise en place d'actions de soutien scolaire dans des écoles de village.

► En République Centrafricaine

- Projet parrainé par un collaborateur.
- Prise en charge de la scolarité et l'habillement de 15 orphelins rendus vulnérables à cause du Sida (OEV).

► En Haïti, Port-au-Prince

- Projet parrainé par un membre du Conseil d'administration de la Fondation.
- 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.

► Au Sénégal, région de M'Bour

- Projet parrainé par un collaborateur.
- Soutien à l'école du village de Malicounda pour la rénovation de salles de classe.

► Au Burkina Faso

- Projet parrainé par un collaborateur.
- En 2011, prise en charge des cours d'alphabétisation de 30 jeunes filles et parrainage de 20 apprenantes en formation couture, tissage et tricot.

19.3.2 Les actions de solidarité nationale

Soutien de quatre associations :

- **Le Valdocco**, Lyon : contribution au programme de lutte conte 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 Étrangers (MIE) créé en 2002.

19.3.3 Journée de Solidarité

En chiffres :

89 collaborateurs engagés/Taux de participation de **51 %**.

En 2010 naissait la première édition de la Journée de Solidarité. L'objectif de cette journée est de permettre aux collaborateurs de l'entreprise Les Nouveaux Constructeurs de mener des actions solidaires avec les associations partenaires de la Fondation LNC Premier situées en France, ou avec une association agissant dans le domaine du développement durable, axe fort de l'entreprise Les Nouveaux Constructeurs-Premier.

Pour cette nouvelle édition 2011 il a une nouvelle fois été proposé aux collaborateurs de chaque Direction de Programmes de découvrir le quotidien de ces associations et d'échanger avec leurs bénéficiaires :

7 activités ont été proposées avec **6 associations partenaires**

Île-de-France :

- activité accrobranche au parc de Saint-Cloud avec les mineurs isolés étrangers du Centre Enfants du Monde du Kremlin Bicêtre de la Croix-Rouge française ;
- visite du musée du Louvre avec les jeunes femmes du Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS) de l'association Clair Logis à Champigny sur Marne ;
- travaux de la salle de bain du Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS) de l'association Clair Logis à Champigny sur Marne ;
- journée au domaine de Chantilly avec les jeunes enfants de l'association Le Valdocco à Argenteuil.

Lyon :

- activité accrobranche avec les adolescents de l'association Le Valdocco – Lyon.

Marseille :

- ateliers « éco-pratiques » avec les jeunes enfants de la cité Rougière du quartier est de Marseille en partenariat avec l'Atelier Méditerranéen de l'Environnement (AME).

Biot :

- randonnée « écologique » le long de la rivière de la Brague avec les enfants issus des familles modestes de Mandelieu La Napoule en partenariat avec le Cycle de l'Enfant de la Mairie de cette ville.

20 Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de LNC

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 consolidés au 31 décembre 2011 **79**

A. Comptes consolidés au 31 décembre 2011 établis en normes comptables IFRS 79

B. Comptes sociaux SA Les Nouveaux Constructeurs 138

20.2 Politique de distribution des dividendes **162**

20.3 Procédures judiciaires et d'arbitrage **162**

20.4 Changement significatif de la situation financière ou commerciale **163**

20.5 Tableau des honoraires des Commissaires aux comptes **164**

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 consolidés au 31 décembre 2011

A. Comptes consolidés au 31 décembre 2011 établis en normes comptables IFRS

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 2011, 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.

II. Justification des appréciations

Les estimations comptables concourant à la préparation des comptes ont été réalisées dans un environnement incertain, lié à la crise des finances publiques de certains pays de la zone euro. Cette crise s'accompagne d'une crise économique et de liquidité, qui rend difficile l'appréhension des perspectives économiques. C'est dans ce contexte que, en application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce, nous avons procédé à nos propres appréciations et que nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- 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.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Dijon et Paris-La Défense, le 4 avril 2012

Les Commissaires aux comptes

AGM AUDIT LEGAL

Yves Llobell

ERNST & YOUNG et Autres

François Carrega

Sébastien Huet

Compte de résultat consolidé

(en milliers d'euros)	Notes	31.12.2011	31.12.2010 corrigé
Chiffre d'affaires	3.1	524 083	539 964
Coûts des ventes	3.1	- 395 372	- 429 605
Marge brute	**3.1**	**128 711**	**110 359**
Charges de personnel	4.1	- 49 542	- 46 156
Autres charges et produits opérationnels courants	4.1	- 43 384	- 34 937
Impôts et taxes		- 1 765	- 1 685
Charges liées aux amortissements		- 4 078	- 3 489
Sous-total Résultat opérationnel courant		**29 942**	**24 092**
Autres charges et produits opérationnels non courants		0	0
Résultat opérationnel		**29 942**	**24 092**
Coût de l'endettement financier brut	4.2	- 5 498	- 7 054
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	4.2	1 510	874
Coût de l'endettement net		**- 3 988**	**- 6 180**
Autres charges financières	4.2	- 3 458	- 3 984
Autres produits financiers	4.2	1 035	1 717
Résultat financier		- 6 411	- 8 447
Résultat des activités avant impôts		**23 531**	**15 645**
Impôts sur les bénéfices	4.3	- 7 656	- 199
Quote-part dans les résultats des entreprises associées		- 609	563
Résultat net de l'ensemble consolidé		**15 266**	**16 009**
Dont part revenant aux intérêts non contrôlés		118	866
Dont Résultat Net Part du Groupe		**15 148**	**15 143**
Résultat net par action **(en euros)**	4.5	1,04	1,08
Résultat net par action après dilution **(en euros)**	4.5	1,04	1,03

Par souci d'optimisation de la lecture financière, les charges liées aux garanties financières d'achèvement présentées en 2010 dans le coût d'endettement brut ont été reclassées et apparaissent dorénavant en autres charges financières (cf. note 4.2).

État des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres

(en milliers d'euros)	31.12.2011	31.12.2010
Résultat net de l'ensemble consolidé	**15 266**	**16 009**
Écart de conversion	670	- 462
RÉSULTAT GLOBAL	**15 936**	**15 547**
dont quote-part du Groupe	*15 673*	*14 807*
dont quote-part revenant aux intérêts non contrôlés	*263*	*740*

Bilan consolidé

► Bilan – Actif

(en milliers d'euros)	Notes	31.12.2011	31.12.2010
Écarts d'acquisition nets	5.1	6 844	6 433
Immobilisations incorporelles nettes		292	95
Immobilisations corporelles nettes	5.2	38 889	35 321
Autres actifs financiers non courants	5.4	2 885	2 014
Impôts différés actifs	4.3	6 625	5 102
TOTAL ACTIFS NON COURANTS		**55 535**	**48 965**
Stocks et encours	5.5	324 782	261 530
Clients et comptes rattachés	5.6	46 225	49 452
Créances d'impôts		135	135
Autres actifs courants	5.8	46 605	37 090
Titres disponibles à la vente		808	1 002
Actifs financiers courants	5.4	15 129	12 914
Trésorerie et équivalent de trésorerie	5.9	151 613	172 514
TOTAL ACTIFS COURANTS		**585 297**	**534 637**
TOTAL ACTIF		**640 832**	**583 602**

► Bilan – Passif

(en milliers d'euros)	Notes	31.12.2011	31.12.2010
Capital	6.1	15 242	14 532
Primes liées au capital		77 115	77 115
Réserves et résultats accumulés		95 952	88 242
Résultat net part du Groupe		15 148	15 143
Capitaux propres part du Groupe		**203 457**	**195 032**
Part revenant aux intérêts non contrôlés		4 809	1 306
Capitaux propres de l'ensemble		**208 266**	**196 338**
Dettes financières non courantes	6.5	71 071	47 497
Provisions non courantes	6.3	2 570	2 898
Impôts différés passifs	4.3	6 921	5 622
TOTAL PASSIFS NON COURANTS		**80 562**	**56 017**
Dettes financières courantes	6.5	63 313	102 042
Provisions courantes	6.3	15 428	15 982
Fournisseurs et autres créditeurs		117 852	114 282
Dettes d'impôts		2 389	763
Autres passifs courants	6.6	140 646	87 927
Autres passifs financiers courants	6.7	12 376	10 251
TOTAL PASSIFS COURANTS		**352 004**	**331 247**
TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES		**640 832**	**583 602**

Tableau de variation des capitaux propres

(en milliers d'euros)	Capital Social	Primes liées au capital	Réserves et résultats accumulés	Actions auto-détenues	Capitaux propres Groupe	Part revenant aux intérêts non contrôlés	Total
Capitaux propres au 31.12.2009	**14 532**	**77 115**	**92 749**	**- 435**	**183 961**	**4 077**	**188 038**
Écart de conversion			- 336		- 336	- 126	- 462
TOTAL DES VARIATIONS DIRECTEMENT RECONNUES SUR LES COMPTES DE RÉSERVES (A)			**- 336**		**- 336**	**- 126**	**- 462**
Résultat de l'exercice (b)			15 143		15 143	866	16 009
TOTAL DES PRODUITS ET CHARGES COMPTABILISÉS (A) + (B)			**14 807**		**14 807**	**740**	**15 547**
Variation de capital							
Dividendes versés			- 6 996		- 6 996	- 884	- 7 880
Mouvements sur actions propres			- 51		- 51		- 51
Paiements en actions et stocks options			631		631		631
Impacts des mouvements de périmètre			2 276		2 276	- 2 739	- 463
Autres variations			403		403	112	515
TOTAL DES MOUVEMENTS LIÉS AUX OPÉRATIONS SUR LES ACTIONNAIRES			**- 3 737**		**- 3 737**	**- 3 511**	**- 7 248**
Capitaux propres au 31.12.2010	**14 532**	**77 115**	**103 820**	**- 435**	**195 032**	**1 306**	**196 338**
Écart de conversion			525		525	145	670
TOTAL DES VARIATIONS DIRECTEMENT RECONNUES SUR LES COMPTES DE RÉSERVES (A)			**525**		**525**	**145**	**670**
Résultat de l'exercice (b)			15 148		15 148	118	15 266
TOTAL DES PRODUITS ET CHARGES COMPTABILISÉS (A) + (B)			**15 673**		**15 673**	**263**	**15 936**
Variation de capital	710		- 710				
Dividendes versés			- 7 349		- 7 349	- 806	- 8 155
Mouvements sur actions propres			- 86		- 86		- 86
Paiements en actions et stocks options			271		271		271
Impacts des mouvements de périmètre			- 4 275		- 4 275	4 046	- 229
Autres variations			4 191		4 191		4 191
TOTAL DES MOUVEMENTS LIÉS AUX OPÉRATIONS SUR LES ACTIONNAIRES	**710**		**- 7 958**		**- 7 248**	**3 240**	**- 4 008**
Capitaux propres au 31.12.2011	**15 242**	**77 115**	**111 535**	**- 435**	**203 457**	**4 809**	**208 266**

L'impact des mouvements de périmètre correspond au rachat des parts et des comptes-courants des minoritaires dans Premier Investment, filiale de Premier Polska, au 30 décembre 2011.

► Tableau de variation de la trésorerie consolidée

TFT (en milliers d'euros)	Notes	31.12.2011	31.12.2010 corrigé
Résultat net de l'ensemble consolidé		**15 266**	**16 009**
Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie		271	631
Élimination des amortissements et provisions		- 592	- 819
Élimination des profits/pertes de réévaluation (juste valeur)		849	2 822
Élimination des plus ou moins values de cession		12	- 99
Élimination du résultat des mises en équivalence		609	- 563
= Capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts		**16 415**	**17 981**
Élimination des charges (produits) d'intérêt nettes	4.2	3 988	6 180
Élimination de la charge d'impôt (y compris impôts différés)	4.3	7 656	199
= Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts		**28 059**	**24 360**
Incidence de la variation du BFR liée à l'activité		- 4 490	121 942
Intérêts versés nets		- 4 006	- 7 026
Impôts payés		- 7 887	- 11 076
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles		**11 676**	**128 200**
Incidence des variations de périmètre *		- 5 878	- 2 144
Cession de sociétés intégrées, après déduction de la trésorerie cédée		- 709	- 80
Acquisition d'immobilisations incorporelles et corporelles		- 3 200	- 2 056
Acquisition d'actifs financiers		- 2 799	- 81
Cession d'immobilisations incorporelles et corporelles		12	210
Cession et remboursement d'actifs financiers		400	532
Dividendes reçus des sociétés associées		691	410
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement		**- 11 483**	**- 3 209**
Incidence des variations de périmètre **		- 200	- 450
Dividendes payés aux actionnaires de la société mère	6.1	- 7 349	- 6 996
Dividendes payés aux minoritaires des sociétés intégrées		- 806	- 884
Acquisition et cession d'actions propres		- 86	- 51
Encaissements/(Décaissements) provenant de nouveaux emprunts		- 12 797	- 98 937
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement		**- 21 238**	**- 107 318**
Incidence des variations des cours des devises		180	179
Variation de trésorerie		**- 20 865**	**17 852**
Trésorerie d'ouverture		**171 922**	**154 070**
Trésorerie de clôture		**151 057**	**171 922**
dont Trésorerie de clôture actif		151 613	172 514
dont Trésorerie de clôture passif		556	592
Trésorerie de clôture		**151 057**	**171 922**

* *Sur l'exercice 2011, l'incidence des variations de périmètre correspond à trois éléments :*
- *la trésorerie versée pour le rachat d'actifs d'Estelit par ZAPF pour - 2,6 m€ ;*
- *la variation nette de trésorerie liée au rachat de Cabrita par LNCI et LNCSA pour - 2,1 m€ ;*
- *la variation nette de trésorerie liée au rachat de la SCI Lyon Prévost 2 par Chatenay EPP pour - 1,1 m€.*

Pour rappel, sur l'exercice 2010, l'incidence des variations de périmètre correspond à la trésorerie versée pour le rachat d'actifs de Classic Garagen par ZAPF pour - 2,1 m€.

** *L'amendement de la norme IAS 7 relatif aux transactions entre actionnaires a un impact sur la présentation du tableau de flux de trésorerie et conduit le Groupe à reclasser les flux des transactions entre actionnaires des activités d'investissement aux activités de financement. Sur l'exercice 2010, le Groupe LNC classe donc l'acquisition des 18,07 % de titres ZAPF par LNCSA en activité de financement.*

L'incidence détaillée de la variation du BFR liée à l'activité est la suivante :

(en milliers d'euros)	31.12.2011	31.12.2010 corrigé
Incidence de la var. des stocks et en cours nets	- 52 848	78 014
Incidence de la var. des clients & autres débiteurs nets	17 960	108 875
Incidence de la var. des fournisseurs & autres créditeurs	30 398	- 64 947
Incidence de la variation du BFR liée à l'activité	**- 4 490**	**121 942**

La variation du BFR est de 4 m€ en 2011.

Le principal facteur de cette hausse est l'augmentation des stocks, particulièrement notable en France, en lien avec la maîtrise de nouveaux terrains significatifs.

Annexe aux états financiers consolidés

1 Principes et méthodes comptables 87
1.1 Référentiel comptable 87
1.2 Comparabilité des comptes 89
1.3 Principes comptables 89
2 Événements significatifs et variations de périmètre 94
2.1 Événements significatifs au 31 décembre 2011 94
2.2 Événements significatifs au 31 décembre 2010 95
2.3 Périmètre de consolidation 96
3 Informations sectorielles 96
3.1 Au 31 décembre 2011 96
3.2 Au 31 décembre 2010 97
4 Note d'information sur le compte de résultat 98
4.1 Résultat opérationnel 98
4.2 Coût de l'endettement et autres produits et charges financières 99
4.3 Impôts 99
4.4 Résultat par action 102
5 Note d'information sur l'état de situation financière – actif 103
5.1 Écarts d'acquisition 103
5.2 Immobilisations corporelles 103
5.3 Participations dans les co-entreprises 105
5.4 Autres actifs financiers non courants 105
5.5 Stocks et en cours 106
5.6 Clients et comptes rattachés 107
5.7 Contrats de construction et VEFA 108
5.8 Autres actifs courants 109
5.9 Trésorerie et équivalents de trésorerie 109
6 Note d'information sur l'état de situation financière – passif 109
6.1 Éléments relatifs aux capitaux propres 109
6.2 Plan d'actions 110
6.3 Provisions 112
6.4 Engagements avec le personnel 113
6.5 Dettes financières 115
6.6 Autres passifs courants 117
6.7 Autres passifs financiers courants 117
7 Informations complémentaires 117
7.1 Risques de marche 117
7.2 Effectifs à la clôture 119
7.3 Engagements hors bilan 119
7.4 Parties liées 121
7.5 Événements postérieurs à la clôture 122
8 Périmètre de consolidation au 31 décembre 2011 123

1 Principes et méthodes comptables

► 1.1 Référentiel comptable

Les comptes consolidés annuels du Groupe LNC sont établis conformément aux normes IFRS (International Financial Reporting Standards) publiées par l'IASB (International Accounting Standards Board) telles qu'adoptées par l'Union européenne au 31 décembre 2011.

Les comptes consolidés annuels ont été arrêtés par le Directoire du 19 mars 2012.

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.

Le référentiel est publié sur le site officiel de l'Union européenne :

(http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias/index_fr.htm).

1.1.1 Nouvelles normes, interprétations et amendements appliqués par le Groupe à compter du 1er janvier 2011.

Les normes suivantes sont applicables à compter du 1er janvier 2011 mais n'ont pas d'impact significatif sur l'information financière présente :

- Annual improvements 2010 –Amélioration annuelle des normes IFRS publiée en mai 2010 ;
- IAS 24 révisée – Parties liées - applicable aux exercices ouverts au 1er janvier 2011 ;
- Amendements à IAS 32 – Classement des droits de souscription émis - applicable aux exercices ouverts au 1er février 2010 ;
- IFRIC 19 « Extinction d'une dette financière par émission d'actions », applicable aux exercices ouverts à compter du 1er juillet 2010 ;
- Amendement d'IFRIC 14 relatif aux paiements d'avance d'exigences de financement minimal, applicable aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2011 ;
- Amendement d'IFRS 1 relatif à l'exemption limitée de l'obligation de fournir des informations comparatives selon IFRS 7 pour les premiers adoptants, applicable aux exercices ouverts à compter du 1er juillet 2010. Cette norme a été adoptée par l'Union européenne le 30 juin 2010.

Ces nouveaux textes n'ont pas eu d'incidence significative sur les comptes du Groupe lors de leur première application. Les règles et méthodes comptables ont été mises à jour des modifications induites.

1.1.2 Normes, interprétations et amendements adoptés par l'Union européenne et d'application optionnelle en 2011

- Amendement IFRS 7 « Instruments financiers » : informations à fournir dans le cadre de transferts d'actifs financiers (applicable à compter du 1er juillet 2011) ;
- Amendements à IFRS 7 « Informations à fournir - Transferts d'actifs financiers » applicables à compter du 1er juillet 2011.

1.1.3 Normes, interprétations et amendements non encore adoptés par l'Union européenne

- IFRS 9 « Instruments financiers » applicable à compter du 1er janvier 2015 ;
- Amendements à IAS 12 « Impôt différé : recouvrement des actifs sous-jacents ». Ces amendements sont applicables aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2012 ;
- Amendements à IAS 19 « Avantages au personnel, comptabilisation des régimes à prestations définies », applicables à compter du 1er janvier 2013 ;
- Amendement à IFRS 1 « Hyperinflation grave et suppression des dates d'application ferme pour les premiers adoptants » applicables à compter du 1er juillet 2011 ;
- Amendement à IAS 1 « Présentation des autres éléments du résultat global » applicables à compter du 1er juillet 2012 ;
- Amendement IAS 32 – Compensation des actifs et passifs financiers (applicable aux périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2014) ;
- IAS 27 « États financiers individuels ». Cette nouvelle version applicable aux périodes ouvertes à compter du 1er janvier 2013 pour l'IASB n'a pas fait l'objet d'une adoption européenne à ce jour ;
- IAS 28 « Participation dans des entreprises associées ». IAS 28 a été modifié pour être conforme aux modifications apportées suite à la publication d'IFRS 10 "États financiers consolidés", IFRS 11 "Accords conjoints" et IFRS 12 "Informations à fournir sur les participations dans les autres entités". Cette nouvelle version d'IAS 28 applicable aux périodes ouvertes à compter du 1er janvier 2013 pour l'IASB n'a pas fait l'objet d'une adoption européenne à ce jour ;
- IFRS 9 – Instruments financiers : classifications et évaluations (applicable aux périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2015) ;
- IFRS 10 « Consolidated Financial Statements ». La date d'entrée en vigueur obligatoire d'IFRS 10 est fixée par l'IASB au 1er janvier 2013 ;
- IFRS 11 « Joint Arrangements » annule et remplace IAS 31 « Participation dans des coentreprises » et SIC – 13 « Entités contrôlées conjointement – Apports non monétaires par des co-entrepreneurs », la date d'entrée en vigueur est le 1er janvier 2013.

- IFRS 12 « Disclosure of Interests in Other Entities ». IFRS 12 est applicable à partir du 1er janvier 2013.
- IFRS 13 « Fair Value Measurement ». La date d'application fixée par l'IASB concerne les périodes annuelles débutant le 1er janvier 2013 ou après et non adoptée encore par l'UE.

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'établissement des comptes de certaines filiales fondé sur l'hypothèse de continuité d'exploitation de ces dernières. Compte tenu de la crise immobilière en Espagne, la principale filiale concernée par ce jugement au 31 décembre 2011 est Premier España ;

  Depuis fin 2008, la société Premier España a négocié le rééchelonnement et/ou la réduction de son endettement arrivant à échéance. Ces démarches ont permis de réduire l'endettement de Premier España de 89 m€ sur les trois dernières années. Au 31 décembre 2011, celui-ci s'élève à 38 m€. Compte tenu des difficultés du marché immobilier espagnol, la situation de cette filiale reste toutefois fragile. Par ailleurs, Premier España présente au bilan un stock net de 42 m€, dont 8 m€ de stock durs (46 logements achevés non vendus) et 7 m€ de terrains gelés.

  La continuité d'exploitation de cette filiale a été fondée sur des hypothèses structurantes notamment basées sur le plan de trésorerie de Premier España, établi à partir du business-plan de la filiale et des accords négociés qui permet de conclure à la viabilité financière de la filiale sur les 12 prochains mois ;
- l'évaluation du résultat à l'avancement des programmes immobiliers basée sur l'estimation des marges à terminaison (cf. notes 1.3.1 et 3.1) ; 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 ;
- les tests de dépréciation des écarts d'acquisition (cf. notes 1.3.7 et 5.1) ; pour effectuer ces tests de dépréciation, 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, incluse dans le coût des ventes (cf. notes 1.3.10 et 5.5) ; celle-ci intervenant en particulier dans le cas où des pertes à terminaison sont identifiées ;
- l'évaluation des provisions et des avantages au personnel (cf. notes 1.3.19 et 6.3) ; pour le provisionnement des avantages au personnel, la Société retient les hypothèses statistiques et financières pertinentes au moment où les calculs actuariels sont effectués.

En raison des incertitudes inhérentes à tout processus d'évaluation, le Groupe LNC révise 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 España 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. Au 31 décembre 2011, l'impact négatif sur les fonds propres consolidés d'une telle éventualité et de la déconsolidation qui s'ensuivrait est estimé aux alentours de - 5 m€. Bien que LNC SA n'ait pas conféré de garanties contractuelles aux créanciers de cette filiale, la performance financière du Groupe pourrait donc s'en trouver affectée.

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.

La norme IAS 27 révisée présente à compter du 1er janvier 2010 les états financiers consolidés d'un groupe comme ceux d'une entité économique unique ayant deux catégories de propriétaires : les propriétaires de la société mère d'une part (actionnaires de LNC), et les détenteurs de participations ne donnant pas le contrôle d'autre part (actionnaires minoritaires des filiales).

Lors de rachats d'intérêts minoritaires de sociétés déjà contrôlées par le Groupe LNC, le Groupe comptabilise depuis le 1er janvier 2010 la différence entre le coût d'acquisition et la valeur comptable des intérêts minoritaires en variation des capitaux propres attribuables aux actionnaires de LNC.

Les frais attachés à ces opérations sont également enregistrés au sein des capitaux propres.

► 1.2 Comparabilité des comptes

Le Groupe a procédé le 28 juillet 2011 à l'acquisition de l'ensemble des titres composant le capital du promoteur immobilier Cabrita (cf. note 2.1). Cette société est consolidée dans les comptes du 2e semestre 2011 et contribue à hauteur de 16 millions d'euros au chiffre d'affaires consolidé de l'exercice.

Au 30 décembre 2011, LNCSA a procédé au rachat pour une valeur symbolique de 45 % du capital de Premier Investment, filiale de Premier Polska, portant sa participation de 55 % à 100 %. LNCSA a également acquis les comptes-courants des actionnaires sortant. Cette opération a été traitée comme une transaction avec les intérêts non contrôlés sans perte de contrôle et donc comptabilisée directement en capitaux propres.

L'entité Châtenay EPP a acquis le 31 juillet 2011 la SCI Lyon Prévost 2. Cette société est consolidée dans les comptes du 2e semestre 2011.

La société LNC Entreprise a été créée le 7 juin 2011, destinée à abriter l'activité immobilier d'entreprise du Groupe. Elle est consolidée dans les comptes du 2e semestre 2011.

► 1.3 Principes comptables

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 ».

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 1er 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. La perte à terminaison est comptabilisée en provision sur stocks et est présentée dans le compte de résultat dans le poste « Coûts des ventes ».

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 décideur opérationnel, le Directoire.

Le Groupe LNC opère dans un seul secteur d'activité : la promotion immobilière notamment d'immeubles résidentiels collectifs, de maisons individuelles et dans une moindre mesure de bureaux ainsi que la production de garages préfabriqués.

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.

1.3.4 Écarts d'acquisition

IFRS 3 Révisée modifie les modalités d'application de la méthode de l'acquisition depuis le 1er janvier 2010.

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. Les coûts directement attribuables à la prise de contrôle sont désormais comptabilisés en charge.

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. À la date de prise de contrôle et pour chaque regroupement, le Groupe a la possibilité d'opter soit pour un écart d'acquisition partiel (se limitant à la quote-part acquise par le Groupe) soit pour un écart d'acquisition complet. Dans le cas d'une option pour la méthode de l'écart d'acquisition complet, les intérêts minoritaires sont évalués à la juste valeur et le Groupe comptabilise un écart d'acquisition sur l'intégralité des actifs et passifs identifiables. Les regroupements d'entreprises antérieurs au 1er janvier 2010 avaient été traités selon la méthode de l'écart d'acquisition partiel, seule méthode applicable.

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.

- 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 est 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.

Par ailleurs, les compléments de prix sont inclus dans le coût d'acquisition à leur juste valeur dès la date d'acquisition et quelque soit leur probabilité de survenance.

IFRS 3 révisée modifie le traitement des impôts différés actifs puisqu'elle impose de reconnaître en produit les impôts différés actifs qui n'auraient pas été reconnus à la date d'acquisition ou durant la période d'évaluation.

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 (confère § 1.3.7).

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 sont ensuite déstockées au fur et à mesure de l'avancement pris en résultat ;
- 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.

1.3.10 Stocks et encours 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 charges de période. Il inclut pour les programmes lancés à compter du 1er janvier 2009 les frais financiers relatifs aux acquisitions 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 encours de production est inférieure à leur prix de revient, des dépréciations sont comptabilisées.

1.3.11 Coûts d'emprunt

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 pour les opérations immobilières démarrées à compter du 1er janvier 2009 (confère § 4.5.1).

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 encours 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 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 (réglé) 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.

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.

À défaut d'avoir une vision sur l'échéance des différentes provisions comptabilisées par le Groupe LNC, celles-ci sont classées en provisions courantes. Il demeure cependant une exception, à savoir la provision pour indemnité de départ à la retraite, qui elle est classée en provision non courante.

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 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 euros, 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.

2 Événements significatifs et variations de périmètre

► 2.1 Événements significatifs au 31 décembre 2011

Au cours de l'exercice 2011, les événements significatifs sont les suivants :

- En France, le chiffre d'affaires de l'immobilier résidentiel s'établit à 266,1 m€, en retrait de 10 % par rapport à celui de l'exercice précèdent. Ce recul est la conséquence de la baisse temporaire de la production technique de logements en 2011, elle-même liée au bas niveau du portefeuille foncier en 2009. Le promoteur toulousain Cabrita, consolidé depuis le 1er août 2011, contribue à hauteur de 16 m€ au chiffre d'affaires de l'exercice ;
- En ce qui concerne l'activité Immobilier d'entreprise, après la fin de la réalisation des deux CPI de Montevrain, le chiffre d'affaires est réduit à 7,2 m€ contre 34,6 m€ en 2010. Cette activité a néanmoins reconstitué son portefeuille foncier avec la maîtrise des importants terrains de Boulogne et Montrouge, qui à eux deux représentent un CA potentiel d'environ 160 m€ ;
- En Espagne, le chiffre d'affaires s'inscrit à 54,7 m€ contre 42,2 m€ en 2010. Cette hausse de 30 % résulte principalement de la livraison en 2011 des deux premiers programmes madrilènes à prix maîtrisés, représentant 114 appartements. Elle s'explique également par la vente en bloc effectuée par Premier España à un établissement bancaire, portant sur un terrain gelé d'une part, et 42 logements achevés d'autre part, et contribuant au désendettement de la filiale à hauteur de 14 m€ ;
- En Allemagne, le chiffre d'affaires 2011 de Concept Bau est en légère progression à 62,7 m€, la société ayant livré 149 logements en 2011, avec une forte proportion de produits à prix unitaires élevés, contre 183 unités en 2010 ;
- Le chiffre d'affaires de ZAPF progresse nettement et s'inscrit à 125,1 m€, contre 98,9 m€ l'année précédente. En 2011, ZAPF a livré 313 logements et 15 251 garages. Grâce à sa capacité de production récemment renforcée par l'acquisition des actifs d'Estelit, ZAPF est aujourd'hui le leader du secteur des garages préfabriqués avec une part de marché de l'ordre de 20 %.

La société Les Nouveaux Constructeurs a procédé le 28 juillet 2011 à l'acquisition de l'ensemble des titres composant le capital du promoteur immobilier Cabrita. Situé à Toulouse, 4e agglomération de France, bénéficiant d'une dynamique démographique et économique particulièrement favorable, Cabrita emploie une quinzaine de collaborateurs et dispose d'une capacité de production d'environ 200 logements par an, ce qui représenterait une contribution au chiffre d'affaires estimée à environ 40 m€ par an. Cette société est consolidée dans les comptes du 2e semestre 2011 et contribue à hauteur de 16 m€ au chiffre d'affaires consolidé de l'exercice. Par ailleurs, si Cabrita avait été consolidé depuis le début de l'exercice, le chiffre d'affaires consolidé aurait été de 37,8 m€. À titre informatif, l'écart d'acquisition a conduit à une réévaluation de stocks nette de 2,8 m€, qui se décompose en une réévaluation brute de 4,2 m€ et d'un impôt différé passif de 1,4 m€.

L'actif net acquis de Cabrita, après la réévaluation des stocks, se décompose comme suit :

(en milliers d'euros)	
Trésorerie active	11 210
Immobilisations corporelles	163
Titres de participations	62
Dépôts	7
Stocks	9 708
Clients	20 971
Créances fiscales	2 299
Autres créances	125
Provisions	- 353
Dettes fournisseurs	- 4 300
Dette sur acqu./actifs	- 16
Dettes sociales/fiscales	- 4 935
Impôt différé passif	- 1 165
Comptes courants	- 13
Autres dettes	- 18 045
Concours bancaires (dettes)	- 2 379
Actif net	**13 339**
Part des intérêts non contrôlés	
Actif net acquis	**13 339**
Trésorerie acquise	- 11 210
Trésorerie décaissée	- 2 130

L'entité Châtenay EPP a acquis le 31 juillet 2011 la SCI Lyon Prévost 2. Cette société est consolidée dans les comptes du 2e semestre 2011.

L'activité Immobilier d'Entreprises a donné lieu à la création de LNC Entreprises le 7 juin 2011. Cette société est consolidée dans les comptes du 2e semestre 2011.

En 2011, ZAPF a acquis des actifs industriels et des stocks de la société Estelit, renforçant sa présence et sa capacité de production de garages dans la région Nord Ouest de l'Allemagne, et générant un écart d'acquisition de 0,4 m€ (cf. notes 5.1).

► 2.2 Événements significatifs au 31 décembre 2010

Au cours de l'exercice 2010, les événements significatifs étaient les suivants :

- en France, le chiffre d'affaires de l'année 2010 s'élevait à 329,4 millions d'euros, en recul de 16 % par rapport à 2009. Cette évolution était essentiellement imputable à la baisse de 48 millions d'euros du chiffre d'affaires de l'immobilier d'entreprise, avec l'achèvement du programme Copernic 2 l'année précédente, qui à lui seul avait contribué à hauteur de 66 millions d'euros au chiffre d'affaires de l'exercice 2009 ;
- après prise en compte de l'entrée de Dominium dans le périmètre de consolidation en 2010, générant 20 millions d'euros de chiffre d'affaires au cours de l'exercice, le chiffre d'affaires de l'immobilier résidentiel s'inscrivait en recul de 4 % par rapport à 2009. Cette évolution résultait d'une baisse de la production de logements en 2010, liée au creux d'activité commerciale du deuxième semestre 2008, et au bas niveau du portefeuille foncier en 2009 ;
- en Espagne, le chiffre d'affaires s'établissait à 42,2 millions d'euros en 2010, en repli de 22 millions d'euros par rapport à 2009. Cette baisse de 34 % s'expliquait par un effet de base défavorable lié à la réalisation de deux transactions avec des banques en 2009 pour un montant total de 33,6 millions d'euros, ces transactions ayant permis un désendettement de la filiale à due concurrence. Sans l'impact de ces deux transactions, le chiffre d'affaires 2010 serait en hausse de 38 % par rapport 2009 ;
- en Allemagne, le chiffre d'affaires 2010 de Concept Bau-Premier s'établissait à 60,1 millions d'euros contre 90,3 millions d'euros en 2009, la société ayant livré seulement 183 logements en 2010, contre 281 en 2009.

  Le chiffre d'affaires de ZAPF s'élevait à 98,9 millions d'euros en 2010 contre 97,6 millions d'euros en 2009, période où il avait été consolidé en intégration proportionnelle à 50 % pendant 4 mois.
- En décembre 2010, LNC avait procédé à l'acquisition auprès du dernier investisseur financier de ZAPF de 18,07 % du capital, ce qui portait sa participation de 50,00 % à 68,07 %. LNC s'était en outre porté acquéreur de créances détenues par un associé financier. Les termes de cette transaction avaient servi de référence pour la mise à la juste valeur de certaines dettes financières de ZAPF, ce qui s'était traduit par une charge financière de 2,9 m€ sur l'exercice. Cette acquisition a eu un impact de 2,3 m€ sur les réserves consolidées, attribuable aux actionnaires de LNCSA.
- Sur 2010, ZAPF avait acquis des actifs industriels et un fonds de commerce de la société Classic Garagen, générant un écart d'acquisition de 0,9 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 (cf. note 8 Détail du périmètre de consolidation) :

- sociétés intégrées globalement : 265 au 31 décembre 2011 contre 205 au 31 décembre 2010 ;
- sociétés consolidées en intégration proportionnelle : 48 au 31 décembre 2011 contre 46 au 31 décembre 2010 ;
- sociétés mises en équivalence (programmes immobiliers) : 16 au 31 décembre 2011 contre 14 au 31 décembre 2010.

3 Informations sectorielles

▸ 3.1 Au 31 décembre 2011

(en milliers d'euros)	France HORS IE	IE *	Allemagne ZAPF	Allemagne hors ZAPF	Espagne	Autres	Total
Compte de résultat							
Total du chiffre d'affaires	**266 113**	**7 168**	**125 063**	**62 658**	**54 747**	**8 334**	**524 083**
Total du chiffre d'affaires par secteur	266 150	8 030	135 629	62 658	54 747	8 334	535 548
Ventes interactivités éliminées (groupe)	- 37	- 862	- 10 566				- 11 465
Total du coût des ventes	- 202 980	- 4 216	- 85 830	- 49 092	- 46 824	- 6 430	- 395 372
Marge brute	63 133	2 952	39 233	13 566	7 923	1 904	128 711
% Marge brute/Chiffre d'affaires	23,72 %	41,18 %	31,37 %	21,65 %	14,47 %	22,85 %	24,56 %
Résultat opérationnel courant	**15 101**	**464**	**5 734**	**3 898**	**4 987**	**- 242**	**29 942**
Résultat opérationnel	**15 101**	**464**	**5 734**	**3 898**	**4 987**	**- 242**	**29 942**
% résultat opérationnel/Chiffre d'affaires	5,67 %	6,47 %	4,58 %	6,22 %	9,11 %	- 2,90 %	5,71 %
Bilan							
Actifs sectoriels	358 993	9 609	88 028	87 057	73 387	23 758	640 832
Passifs sectoriels	174 529	8 048	76 072	62 479	76 003	35 435	432 566
dont dettes financières	41 362	- 6 385	21 179	25 091	44 288	8 849	134 384
Flux de trésorerie							
Mouvements s/amortissements et provisions s/actif immobilisé	2 152	- 9	- 853	- 30	- 14	- 69	1 177
Investissements corporels et incorporels	495	36	2 618	12	5	34	3 200
Cessions d'actifs corporels et incorporels	7	0	5	0	0	0	12

* *Immobilier d'entreprise.*

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 préfabrication industrielle de garages, 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, Singapour, la Pologne et le Portugal.

► 3.2 Au 31 décembre 2010

(en milliers d'euros)	France HORS IE	IE *	Allemagne ZAPF	Allemagne hors ZAPF	Espagne	Autres **	Total
Compte de résultat							
Total du chiffre d'affaires	**294 810**	**34 575**	**98 884**	**60 046**	**42 205**	**9 444**	**539 964**
Total du chiffre d'affaires par secteur	295 065	35 674	98 884	60 046	42 205	9 444	541 318
Ventes interactivités éliminées (groupe)	- 255	- 1 099					- 1 354
Total du coût des ventes	- 240 043	- 31 926	- 68 151	- 48 176	- 32 879	- 8 430	- 429 605
Marge brute	54 767	2 649	30 733	11 870	9 326	1 014	110 359
% Marge brute/Chiffre d'affaires	18,58 %	7,66 %	31,08 %	19,77 %	22,10 %	10,73 %	20,44 %
Résultat opérationnel courant	**15 134**	**- 406**	**2 307**	**2 978**	**4 490**	**- 411**	**24 092**
Résultat opérationnel	**15 134**	**- 406**	**2 307**	**2 978**	**4 490**	**- 411**	**24 092**
% résultat opérationnel/Chiffre d'affaires	5,13 %	- 1,17 %	2,33 %	4,96 %	10,64 %	- 4,35 %	4,46 %
Bilan							
Actifs sectoriels	314 681	21 607	73 580	63 407	90 254	20 073	583 602
Passifs sectoriels	126 630	20 511	65 251	42 568	95 161	37 143	387 264
dont dettes financières	26 701	- 4 898	21 240	21 529	67 813	17 154	149 539
Flux de trésorerie							
Mouvements s/amortissements et provisions s/actif immobilisé	- 363	0	- 2 979	125	- 22	- 73	- 3 312
Investissements corporels et incorporels	347	0	1 630	69	3	6	2 055
Cessions d'actifs corporels et incorporels	10	0	196	0	0	3	209

* *Immobilier d'entreprise.*
** *Les autres pays sont l'Indonésie, Singapour, la Pologne et le Portugal.*

4 Note d'information sur le compte de résultat

► 4.1 Résultat opérationnel

4.1.1 Charges de personnel

(en milliers d'euros)	31.12.2011	31.12.2010
Rémunération du personnel	- 37 523	- 35 940
Avantages au personnel	- 387	1 527
Charges sociales	- 11 361	- 11 214
Stocks options et actions gratuites	- 271	- 529
TOTAL CHARGES DE PERSONNEL	**- 49 542**	**- 46 156**

La hausse des charges de personnel s'explique principalement par l'entrée de Cabrita dans le Groupe fin juillet 2011 pour - 0,8 m€ et une augmentation des effectifs de ZAPF entraînant une hausse de la masse salariale de - 2,3 m€.

Les avantages au personnel se composent principalement des impacts d'attributions d'actions gratuites (0,2 m€), des provisions retraites ainsi que l'impact du complément de prix lié à l'acquisition de Dominium en 2009 pour - 0.4 m€. Ce dernier est calculé sur la base des deux compléments contractuels pondérés de la probabilité de réalisation (soit 0,5 m€ en décembre 2011 et un montant estimé à 0,4 m€ en décembre 2013), actualisé au taux du coût moyen pondéré du capital et répartis au *prorata temporis*.

4.1.2 Autres charges et produits opérationnels courants

(en milliers d'euros)	31.12.2011	31.12.2010
Locations et charges locatives	- 8 548	- 7 929
Rémunérations d'intermédiaires, honoraires et personnel extérieur	- 18 444	- 10 465
Services extérieurs	- 18 747	- 17 199
Plus ou moins values sur cessions d'immobilisation	- 56	21
Autres produits et autres charges	2 411	635
TOTAL AUTRES CHARGES ET PRODUITS OPÉRATIONNELS COURANTS	**- 43 384**	**- 34 937**

L'augmentation globale des autres produits et charges provient principalement d'une hausse de 5,3 m€ des honoraires commerciaux externes en France, en lien avec un recours accru à ce mode de vente, incluant l'intégration de Cabrita sur l'exercice contribuant pour 1,5 m€.

Les charges extérieures augmentent sur l'année pour - 2,6 m€, principalement du fait de la hausse des lancements commerciaux, qui donne lieu à des frais variables de publicité et commercialisation.

Le détail des honoraires des Commissaires aux comptes est le suivant :

(en milliers d'euros)	Ernst & Young Montant HT		AGM Audit Légal Montant HT		Horwath Montant HT		Autres Montant HT	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010
Audit								
• Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés								
• Émetteur	188	173	179	184				
• Filiales intégrées globalement	327	299	297	305	231	236	93	37
• Autres diligences et prestations directement liées à la mission du Commissaire aux comptes								
• Émetteur	8	15		2				
• Filiales intégrées globalement								
TOTAL	**523**	**487**	**476**	**491**	**231**	**236**	**93**	**37**

► 4.2 Coût de l'endettement et autres produits et charges financières

(en milliers d'euros)	31.12.2011	31.12.2010 corrigé	31.12.2010 publié
Charges d'intérêts sur emprunts et sur lignes de crédit	- 5 498	- 7 054	- 7 906
Coût de l'endettement brut	**- 5 498**	**- 7 054**	**- 7 906**
Produits d'intérêts de la trésorerie et équivalents de trésorerie	1 510	874	874
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	**1 510**	**874**	**874**
COÛT DE L'ENDETTEMENT NET	**- 3 988**	**- 6 180**	**- 7 032**
Autres charges financières	- 3 458	- 3 984	- 3 132
Autres produits financiers	1 909	1 586	1 586
Ajustement juste valeur sur instruments financiers	- 874	131	131
Autres produits et charges financiers	**- 2 423**	**- 2 267**	**- 1 415**
RÉSULTAT FINANCIER	**- 6 411**	**- 8 447**	**- 8 447**

Par souci d'optimisation de la lecture financière, les charges liées aux garanties financières d'achèvement présentées en 2010 dans le coût d'endettement brut ont été reclassées et apparaissent dorénavant en autres charges financières.

Le coût de l'endettement financier brut intègre donc à présent uniquement les intérêts, frais et commissions liés aux emprunts.

Il s'élevait à - 7,1 m€ sur l'exercice 2010 contre - 5,5 m€ sur l'exercice 2011, soit une réduction de 1,6 m€ ou - 22,5 %. En application de la norme IAS 23 révisée depuis le 1er janvier 2009, un montant de frais financiers a été activé pour 2,9 m€ sur l'exercice 2011 contre 1,9 m€ sur l'exercice 2010. Ainsi, la charge totale d'intérêts (en charge et en stocks) passe de 9 m€ à 8,4 m€.

Après retraitement des apports promoteurs (apports réalisés par les partenaires du Groupe LNC dans le cadre des opérations de copromotion immobilière et classés en dettes financières non courantes), l'endettement brut moyen est de 146 m€ sur l'exercice 2011 contre 162 m€ en 2010, soit une baisse d'assiette de 10 %, qui explique l'essentiel de la baisse des coûts d'emprunts.

Sur cette base, les intérêts d'emprunt et agios, exprimés en base annuelle s'élèvent à 5,8 % en 2011 contre 5,5 % en 2010 (après retraitement des apports promoteurs et prise en compte des intérêts activés selon IAS 23).

► 4.3 Impôts

Il existe trois groupes d'intégration fiscale en France :

- LNC SA ;
- Comepar (SARL) ;
- EPP Chatenay SARL.

4.3.1 Analyse de la charge d'impôt

(en milliers d'euros)	31.12.2011	31.12.2010
Impôts exigibles	- 9 526	- 6 250
Impôts différés	1 870	6 051
Charge totale d'impôt comptabilisée en résultat	**- 7 656**	**- 199**
Impôts sur éléments comptabilisés en capitaux propres et autres *	**- 1 645**	**96**

* *Sur l'exercice 2011 : dont - 1,2 m€ suite à l'acquisition de Cabrita et - 0,5 m€ suite à l'acquisition de Lyon Prévost 2 par Châtenay EPP.*

4.3.2 Actifs et passifs d'impôts différés par nature

(en milliers d'euros)	31.12.2011	31.12.2010
Impôts différés actifs liés à des différences temporaires		
• Différences temporaires	164	206
• Provisions pour engagements liés au personnel	324	337
• Provisions non déductibles	120	91
• Passage achèvement/avancement	303	178
• Provisions d'actifs intragroupe déductibles	0	289
• Juste valeur dettes ZAPF	856	856
• Autres retraitements	255	221
• Impôts différés actifs liés à des reports déficitaires	9 964	7 205
Compensation IDA/IDP par entité	- 5 361	- 4 281
TOTAL IMPÔTS DIFFÉRÉS ACTIFS	**6 625**	**5 102**
Impôts différés passifs liés à des différences temporaires		
• Différences temporaires	5 116	4 968
• Provisions non déductibles	2 183	904
• Écart d'évaluation sur stock	2 522	1 459
• Mise à la juste valeur du compte courant (ZAPF)	1 801	1 801
• Harmonisation du calcul des honoraires de gestion (Dominium)	262	219
• Passage achèvement/avancement	300	0
• Autres retraitements	98	552
Compensation IDA/IDP par entité	- 5 361	- 4 281
TOTAL IMPÔTS DIFFÉRÉS PASSIFS	**6 921**	**5 622**
Position nette	**- 296**	**- 520**

4.3.3 Preuve d'impôt

(en milliers d'euros)	31.12.2011	31.12.2010
Charge d'impôt théorique au taux en vigueur en France	**33,33 %**	**33,33 %**
Résultat net de l'ensemble consolidé	15 266	16 009
Impôt sur les résultats	7 656	199
Résultat des sociétés mises en équivalence	609	- 563
Résultat avant impôt et charges et produits	**23 531**	**15 645**
Charge (produit) d'impôt théorique	**7 843**	**5 215**
Impact des différences de taux d'imposition des sociétés étrangères	- 159	922
Impact des différences de taux d'imposition sociétés françaises	206	87
Incidence des différences permanentes	734	- 2 963
Incidence des reports déficitaires créés sur l'exercice non activés	883	381
Incidence des reports déficitaires antérieurs activés	- 2 779	- 2 874
Incidence des Quote-part de minoritaires non fiscalisées	324	- 382
Incidence des minoritaires des sociétés transparentes	- 76	- 369
Incidence des sociétés transparentes mises en équivalence	- 127	231
Autres impacts*	807	- 49
Charge d'impôt effective	**7 656**	**199**
Taux d'imposition effectif	**32,54 %**	**1,27 %**

* *Dont 1 m€ de redressement fiscal chez LNC SA sur l'exercice 2011.*

4.3.4 Déficits reportables en base

(en milliers d'euros)	Déficits reportables 31.12.2011 en base			Expiration
	Montant	Part activée	Part non activée	
France	**16 754**	**13 827**	**2 927**	**illimitée**
1er España	44 420	5 993	38 427	18 ans
Inversiones	1 087	815	272	18 ans
Portugal	836	0	836	6 ans
Concept Bau (Berlin et Munich)	20 521	11 197	9 324	illimitée
Pologne	2 180	0	2 180	5 ans
ZAPF	19 794	7 463	12 331	illimitée
1er Deutschland (Francfort)	594	0	594	illimitée
Sous total Étranger	**89 432**	**25 468**	**63 964**	
TOTAL	**106 186**	**39 295**	**66 891**	

(en milliers d'euros)	Déficits reportables 31.12.2010 en base			Expiration
	Montant	Part activée	Part non activée	
France	**11 501**	**11 501**	**0**	**illimitée**
1er España	44 621	3 621	41 000	15 ans
Inversiones	1 720	1 720	0	15 ans
Portugal	575	0	575	6 ans
Concept Bau (Berlin et Munich)	23 200	7 937	15 263	illimitée
Pologne	1 710	0	1 710	5 ans
ZAPF	17 900	6 912	10 988	illimitée
1er Deutschland (Francfort)	474	0	474	illimitée
Sous total Étranger	**90 200**	**20 190**	**70 010**	
TOTAL	**101 701**	**31 691**	**70 010**	

► 4.4 Résultat par action

	31.12.2011	31.12.2010
Résultat net, part du Groupe (en milliers d'euros)	**15 148**	**15 143**
Nombre moyen d'actions sur la période	15 054 829	14 532 169
Impact des actions en autocontrôle	*- 533 987*	*- 533 250*
Impact des actions propres	*- 14 713*	*- 5 401*
Nombre moyen d'actions en circulation pendant la période	**14 506 129**	**13 993 518**
Résultat net par action (en euros)	**1,04**	**1,08**
Résultat net, part du Groupe (en milliers d'euros)	**15 148**	**15 143**
Nombre moyen d'actions en circulation pendant la période	**14 506 129**	**13 993 518**
Impact des plans de stock options pouvant être exercés **(en nombre)**	*0*	*0*
Impact des plans d'actions gratuites pouvant être exercés **(en nombre)**	*0*	*516 026*
Nombre moyen d'actions en circulation après effets de dilution	**14 506 129**	**14 509 544**
Résultat net part du Groupe par action dilué (en euros)	**1,04**	**1,03**

5 Note d'information sur l'état de situation financière – actif

▸ 5.1 Écarts d'acquisition

(en milliers d'euros)	31.12.2011			31.12.2010		
	Valeur brute	Pertes de valeur	Valeur nette	Valeur brute	Pertes de valeur	Valeur nette
Opérations CFH	9 745175	- 4 268	5 477	9 745	- 4 269	5 476
Opérations ZAPF/Classic Garagen/Estelit	1 367	0	1 367	957	0	957
TOTAL ÉCARTS D'ACQUISITION	**11 112**	**- 4 268**	**6 844**	**10 702**	**- 4 269**	**6 433**

Sur l'exercice 2010, ZAPF a acquis les actifs industriels et fonds de commerce de Classic Garagen, ce qui l'avait conduit à un écart d'acquisition de 957 k€. Au terme de la période d'évaluation de 12 mois, aucun ajustement n'a été nécessaire.

Sur l'exercice 2011, ZAPF a acquis les actifs industriels et les stocks d'Estelit. L'opération a été analysée comme un regroupement d'entreprises et a conduit LNC à dégager un écart d'acquisition de 410 k€.

L'acquisition de Cabrita n'a pas donné lieu à la constatation d'un écart d'acquisition dans le bilan consolidé, l'écart de première consolidation ayant été en totalité affecté en stocks (cf. note 2.1).

Tests de dépréciation des écarts d'acquisition

Les tests de dépréciation ont été réalisés au 31 décembre.

Pour CFH (UGT correspondant aux programmes de maisons individuelles), la valeur recouvrable a été estimée à partir de la valeur d'utilité correspondant à 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 de 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 2011 n'ont pas fait apparaître de nécessité de déprécier l'écart d'acquisition de CFH qui reste inchangé par rapport à 2010.

L'écart d'acquisition attaché à ZAPF a été également testé à partir des flux prévisionnels de cash flow relatifs à cette UGT (usine de garages préfabriqués de Neuenburg). Aucune perte de valeur n'est nécessaire au 31 décembre 2011.

▸ 5.2 Immobilisations corporelles

5.2.1 Au 31 décembre 2011

Valeurs brutes

(en milliers d'euros)	Valeur brute 31.12.2010	Augmen-tations	Diminutions	Effet de variation de périmètre	Autres mouvements	Variation de change	Valeur brute 31.12.2011
Terrains	15 564	-	- 44	91	- 91	- 7	15 513
Constructions	21 778	262	- 9	191	- 109	- 33	22 080
Autres immobilisations corporelles	49 938	2 610	- 841	2 141	- 193	- 3	53 652
TOTAL VALEURS BRUTES	**87 280**	**2 872**	**- 894**	**2 423**	**- 393**	**- 43**	**91 245**

Amortissements

(en milliers d'euros)	Amortissements 31.12.2010	Augmen-tations	Diminutions	Effet de variation de périmètre	Autres mouvements	Variation de change	Amortissements 31.12.2011
Terrains	- 33	- 8	44	-	- 6 408	-	- 6 405
Constructions	- 9 333	- 38	740	- 128	6 545	17	- 2 197
Autres immobilisations corporelles	- 42 593	- 1 786	818	- 204	8	2	- 43 755
TOTAL AMORTISSEMENTS	**- 51 959**	**- 1 832**	**1 602**	**- 332**	**145**	**19**	**- 52 357**

Valeurs nettes

(en milliers d'euros)	Valeur nette 31.12.2010	Augmen-tations	Diminutions	Effet de variation de périmètre	Autres mouvements	Variation de change	Valeur nette 31.12.2011
Terrains	15 531	- 8	-	91	- 6 499	- 7	9 108
Constructions	12 445	224	731	63	6 436	- 16	19 883
Autres immobilisations corporelles	7 345	824	- 23	1 937	- 185	0	9 898
TOTAL VALEURS NETTES	**35 321**	**1 040**	**708**	**2 091**	**- 248**	**- 23**	**38 889**

En 2011, la société ZAPF a procédé à la reprise de la perte de valeur constatée sur l'usine de Weindenberg, comptabilisée en autres produits opérationnels courants, initialement constatée en 2008 pour 2 m€ (ZAPF étant consolidée en intégration proportionnelle à 50 % en 2008, l'impact était de 1 m€). Cette reprise est justifiée par l'assainissement de la situation financière et des perspectives de la société, se traduisant par l'utilisation à pleine capacité de l'usine concernée.

L'augmentation des immobilisations corporelles est principalement liée à l'acquisition par ZAPF des actifs industriels de la société Estelit pour 1,8 m€.

5.2.2 Au 31 décembre 2010

Valeur brutes

(en milliers d'euros)	Valeur brute 31.12.2009	Augmen-tations	Diminutions	Effet de variation de périmètre	Autres mouvements	Variation de change	Valeur brute 31.12.2010
Terrains	15 562	-	-	-	-	2	15 564
Constructions	21 809	44	- 30	-	- 55	10	21 778
Autres immobilisations corporelles	52 366	1 855	- 5 421	1 101	-	37	49 938
TOTAL VALEURS BRUTES	**89 737**	**1 899**	**- 5 451**	**1 101**	**- 55**	**49**	**87 280**

Amortissements

(en milliers d'euros)	Amortissements 31.12.2009	Augmen-tations	Diminutions	Effet de variation de périmètre	Autres mouvements	Variation de change	Amortissements 31.12.2010
Terrains	- 8	- 8	-	-	- 17	-	- 33
Constructions	- 8 209	- 1 177	41	-	17	- 5	- 9 333
Autres immobilisations corporelles	- 45 860	- 2 116	5 408	- 1	-	- 24	- 42 593
TOTAL AMORTISSEMENTS	**- 54 077**	**- 3 301**	**5 449**	**- 1**	**-**	**- 29**	**- 51 959**

Valeur nettes

(en milliers d'euros)	Valeur nette 31.12.2009	Augmen-tations	Diminutions	Effet de variation de périmètre	Autres mouvements	Variation de change	Valeur nette 31.12.2010
Terrains	15 554	- 8	-	-	- 17	2	15 531
Constructions	13 600	- 1 133	11	-	- 38	5	12 445
Autres immobilisations corporelles	6 506	- 261	- 13	1 100	-	13	7 345
TOTAL VALEURS NETTES	**35 660**	**- 1 402**	**- 2**	**1 100**	**- 55**	**20**	**35 321**

► 5.3 Participations dans les co-entreprises

Les participations dans les co-entreprises concernent essentiellement la France (programmes en co-promotions).

(en milliers d'euros)	31.12.2011						
	Bilan					Compte de résultat	
SOCIÉTÉS	Actifs non courants	Actifs courants	Passifs non courants	Passifs courants	Capitaux Propres	Produits	Charges
Total France	**9**	**21 229**	**3 800**	**16 275**	**1 163**	**21 845**	**- 19 537**
Total étranger	**111**	**9 217**	**3 755**	**6 083**	**- 510**	**6 142**	**- 6 072**
TOTAL	**120**	**30 446**	**7 555**	**22 358**	**653**	**27 987**	**- 25 609**

► 5.4 Autres actifs financiers non courants

5.4.1 Valeur nette au 31 décembre 2011

(en milliers d'euros)	31.12.2011	Part courante	Part non courante
Prêts	641	0	641
Comptes courants co-promotions et SCI	13 643	13 643	0
Investissements court terme	1 486	1 486	0
Dépôts et cautionnements versés	1 596	0	1 596
Autres immobilisations financières	647	0	647
Autres créances financières non courantes	1		1
TOTAL AUTRES ACTIFS FINANCIERS – NETS	**18 014**	**15 129**	**2 885**

(en milliers d'euros)	31.12.2010	Part courante	Part non courante
Prêts	606	2	604
Comptes courants co-promotions et SCI	12 777	12 777	0
Investissements court terme	69	69	0
Dépôts et cautionnements versés	363	0	363
Autres immobilisations financières	1 045	0	1 045
Autres créances financières non courantes	2		2
Instruments dérivés actif	66	66	0
TOTAL AUTRES ACTIFS FINANCIERS – NETS	**14 928**	**12 914**	**2 014**

Les autres actifs financiers courants comprennent les investissements court terme et les instruments dérivés actifs.

► 5.5 Stocks et en cours

5.5.1 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)	31.12.2011			31.12.2010		
	France *	Étranger	Total	France	Étranger	Total
Réserves foncières	0	24 600	24 600	0	31 723	31 723
Encours de frais financiers stockés	906	3 256	4 162	213	2 678	2 891
Promotions en cours de construction **	151 481	164 091	315 572	90 432	159 522	249 954
VALEUR BRUTE	**152 387**	**191 947**	**344 334**	**90 645**	**193 923**	**284 568**
Pertes de valeur	- 267	- 19 285	- 19 552	- 500	- 22 538	- 23 038
VALEUR NETTE	**152 120**	**172 662**	**324 782**	**90 145**	**171 385**	**261 530**

* *Dont l'évaluation résiduelle affectée aux stocks à fin décembre 2011 pour 4 219 k€ pour Chatenay, 1 941 k€ pour Cabrita et 1 407 k€ pour Lyon Prévost 2, suite à l'acquisition de ces sociétés.*

** *Dont terrains avec permis de construire et indemnités d'immobilisations versées.*

Au 31 décembre 2011, l'acquisition de Cabrita contribue à l'augmentation des stocks du Groupe pour 11,3 m€ et celle de la SCI Lyon Prévost 2 pour 5,1 m€.

Suite à la norme IAS 23 R, les coûts d'emprunt liés aux projets immobiliers mis en place depuis le 1er janvier 2009 sont activés dans la rubrique Encours de frais financiers stockés. Sur l'exercice 2011, 2,9 m€ de frais financiers ont été stockés contre 1,9 m€ en 2010. En parallèle, la marge brute a été impactée par le déstockage de frais financiers antérieurs à hauteur de - 1,7 m€ contre - 0,2 m€ en 2010.

5.5.2 Détails des stocks étranger

(en milliers d'euros)	31.12.2011			
	Espagne	Allemagne	Autres	Total étranger
Réserves foncières	7 254	5 669	11 677	24 600
Encours de frais financiers stockés	210	3 046	0	3 256
Promotions en cours de construction	66 131	86 050	11 910	164 091
VALEUR BRUTE	**73 595**	**94 765**	**23 587**	**191 947**
Pertes de valeur	- 9 280	- 518	- 9 487	- 19 285
VALEUR NETTE	**64 315**	**94 247**	**14 100**	**172 662**

(en milliers d'euros)	31.12.2010			
	Espagne	Allemagne	Autres	Total étranger
Réserves foncières	13 016	6 418	12 289	31 723
Encours de frais financiers stockés	0	2 678	0	2 678
Promotions en cours de construction	84 789	63 086	11 647	159 522
VALEUR BRUTE	**97 805**	**72 182**	**23 936**	**193 923**
Pertes de valeur	- 11 090	- 1 935	- 9 513	- 22 538
VALEUR NETTE	**86 715**	**70 247**	**14 423**	**171 385**

5.5.3 Pertes de valeur

Le détail des mouvements affectant le montant des pertes de valeur sur les stocks est le suivant :

(en milliers d'euros)	31.12.2011	31.12.2010
SOLDE À L'OUVERTURE	**- 23 038**	**- 36 686**
Dotations de l'exercice	- 2 324	- 3 215
Reprises de l'exercice	5 086	17 089
Variation de change	724	- 226
SOLDE À LA CLÔTURE	**- 19 552**	**- 23 038**

En 2011, les dotations sur les dépréciations de stocks ont été comptabilisées principalement :

- pour - 1,1 m€ en Espagne sur des terrains non encore cédés ;
- pour - 0,3 m€ au Portugal, pour dépréciation des terrains gelés ;
- pour - 0,5 m€ en Pologne ;
- pour - 0,4 m€ en France.

Les évaluations des terrains ont été réalisées par des experts professionnels de l'immobilier appartenant à des réseaux internationaux ou agréés par les banques créancières. Dans les marchés les plus volatiles, tels que l'Espagne, les évaluations sont remises à jour chaque semestre.

En 2011, les reprises sur les dépréciations de stocks ont été comptabilisées principalement en Espagne pour 2,9 m€, du fait de la vente d'actifs (terrain nu et stocks durs) à une banque, et chez ZAPF pour 1,1 m€ en lien avec d'anciens terrains non développés qui ont pu être vendus.

► 5.6 Clients et comptes rattachés

(en milliers d'euros)	31.12.2011			31.12.2010		
	Valeur brute	Pertes de valeur	Valeur nette 31.12.2011	Valeur brute	Pertes de valeur	Valeur nette 31.12.2010
Créances clients et comptes rattachés France	21 793	- 20	21 773	33 566	- 20	33 546
Créances clients et comptes rattachés étranger	25 378	- 926	24 452	16 954	- 1 048	15 906
TOTAL CRÉANCES CLIENTS	**47 171**	**- 946**	**46 225**	**50 520**	**- 1 068**	**49 452**

5.6.1 Détail par antériorité

Le détail par antériorité du compte « Créances clients et comptes rattachés » est le suivant :

(en milliers d'euros)	0 à 30 jours	31 à 90 jours	> 90 jours	Total 31.12.2011
Créances clients et comptes rattachés (1)	13 114	2 504	8 834	24 452

(en milliers d'euros)	0 à 30 jours	31 à 90 jours	> 90 jours	Total 31.12.2010
Créances clients et comptes rattachés (1)	8 781	1 575	5 550	15 906

(1) La balance âgée ci-dessus ne concerne que les filiales étrangères, qui représentent 52,9 % de l'ensemble des créances. L'information pour le périmètre France est indisponible.

5.6.2 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)	31.12.2011	31.12.2010
SOLDE À L'OUVERTURE	**- 1 068**	**- 1 280**
Dotations de l'exercice	0	- 87
Reprises de l'exercice	135	306
Variation de périmètre	- 13	0
Reclassement	0	- 7
SOLDE À LA CLÔTURE	**- 946**	**- 1 068**

► 5.7 Contrats de construction et VEFA

5.7.1 Actif

(en milliers d'euros)	31.12.2011	31.12.2010
Montant dû par les clients France (a)	20 661	33 412
Montant dû par les clients de LNCSA (b)	1 132	154
Montant dû par les clients à l'étranger (c)	25 378	16 954
Montant dû par les clients (a) + (b) + (c)	**47 171**	**50 520**

5.7.2 Passif

(en milliers d'euros)	31.12.2011	31.12.2010
Montant dû aux clients	**93 264**	**51 626**

► 5.8 Autres actifs courants

(en milliers d'euros)	31.12.2011			31.12.2010		
	Valeur brute	Pertes de valeur	Valeur nette	Valeur brute	Pertes de valeur	Valeur nette
Fournisseurs : avances et acomptes versés	16 365		16 365	9 384		9 384
Charges constatées d'avance	1 397		1 397	893		893
Autres créances (y compris fiscales hors IS et sociales)	29 208	- 365	28 843	27 212	- 399	26 813
TOTAL AUTRES ACTIFS COURANTS	**46 970**	**- 365**	**46 605**	**37 489**	**- 399**	**37 090**

L'augmentation du montant des autres actifs courants au 31 décembre 2011 provient essentiellement des créances de TVA et des avances et acomptes versés sur commande.

► 5.9 Trésorerie et équivalents de trésorerie

(en milliers d'euros)	31.12.2011	31.12.2010
Investissements court terme	79 047	107 659
Équivalents de trésorerie (a)	**79 047**	**107 659**
Disponibilités (b)	**72 566**	**64 855**
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE (A) + (B)	**151 613**	**172 514**

Les investissements à court terme représentent essentiellement des SICAV monétaires euro.

La trésorerie et les équivalents de trésorerie comprennent des soldes bancaires détenus par les filiales (notamment SCI de programmes) 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 sont néanmoins librement utilisables pour le paiement de toutes les charges des filiales concernées. En accord avec les termes des concours et garanties bancaires, en fin de programme, les soldes de trésorerie qui représentent alors les fonds propres investis et la marge dégagée redeviennent librement rapatriables. Ces soldes s'élèvent à 75 m€ au 31 décembre 2011 (dont 44 m€ en investissements court terme et 31 m€ en disponibilités) et 52 m€ au 31 décembre 2010.

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.

6 Note d'information sur l'état de situation financière – passif

► 6.1 Éléments relatifs aux capitaux propres

6.1.1 Capital

(en euros)	31.12.2011		31.12.2010	
	Nombre	Capital social	Nombre	Capital social
Actions émises :				
Entièrement libérées	15 242 354	15 242 354	14 532 169	14 532 169

Le capital de la société LNC SA est composé de 15 242 354 actions d'une valeur nominale de 1 euro.

6.1.2 Nombre d'actions en circulation

(en euros)	Nombre d'actions	Montant en euros
Au 31.12.2010		
Actions composant le capital	14 532 169	14 532 169
Actions propres et d'autocontrôle	- 540 950	- 540 950
Actions en circulation au 31.12.2010	**13 991 219**	**13 991 219**
Variation de l'exercice		
Augmentation du capital	710 185	710 185
Acquisitions nettes de titres d'auto-contrôle et d'actions propres	- 1 000	0
Annulation actions propres	- 10 800	- 10 800
Au 31.12.2011		
Actions composant le capital	15 242 354	15 242 354
Actions propres et d'autocontrôle	- 552 750	- 551 750
Actions en circulation au 31.12.2011	**14 689 604**	**14 690 604**

Suite à l'attribution des plans d'actions gratuites le 6 avril 2011, le capital de LNCSA a été augmenté de 710 185 € par incorporation de réserves.

De plus, suite au refus de l'attribution du plan d'actions gratuites par un salarié, 1 000 actions ont été requalifiées en actions d'auto-contrôle. Ces actions étant gratuites à l'origine, elles sont valorisées à 0 €.

Au 31 décembre 2011, suite à la mise en place d'un contrat de liquidité en 2010, LNCSA détient 18 500 actions propres.

6.1.3 Dividendes

(en milliers d'euros)	31.12.2011	31.12.2010
Dividendes versés aux actionnaires de LNC SA	7 349	6 996
TOTAL	**7 349**	**6 996**

Le montant des dividendes ci-dessus ne prend pas en compte les dividendes versés à la part revenant aux intérêts non contrôlés. Par ailleurs, le Directoire propose une distribution de 0,5 € par action.

6.1.4 Gestion du capital

La gestion de capital de la Société vise à assurer sa liquidité et à optimiser sa structure financière.

► 6.2 Plan d'actions

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.

6.2.1 Stock options

Les plans OAA n° 6 et OAA n° 7 sont arrivés à échéance respectivement le 29 juin 2011 et le 9 décembre 2011.

L'impact au 31 décembre 2011 sur les stocks options est une charge de 79 k€.

6.2.2 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	43 260	99 630	90 315	201 000
Nombre de bénéficiaires	6	7	6	18	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

Les actions gratuites des plans ci-dessus (710 185 actions) ont été attribuées le 6 avril 2011. Un salarié a refusé de bénéficier des 1 000 actions gratuites auxquelles il avait droit. Celles-ci ont donc été requalifiées en actions d'auto-contrôle.

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 m€. Sur 2011, les droits acquis en fonction des actions attribuées ont été constatés au compte de résultat (charges de personnel) en contrepartie des capitaux propres pour un montant de - 192 k€.

► 6.3 Provisions

(en milliers d'euros)	31 décembre 2010	Prise en compte des effets de variation de périmètre	Dotations	Provisions consommées	Provisions excédentaires ou devenues sans objet	Autres mouvements	31 décembre 2011
Provisions pour risques	**13 822**	**353**	**3 403**	**- 2 323**	**- 1 867**	**776**	**14 167**
dont provision pour garantie	*7 970*	*0*	*1 795*	*- 595*	*- 1 148*	*0*	*8 022*
France	836	0	57	- 2	- 35	0	856
Allemagne	7 134	0	1 738	- 593	- 1 113	0	7 166
dont provision pour litiges clients	*1 912*	*11*	*34*	*- 515*	*0*	*0*	*1 441*
Allemagne	29	0	34	0	0	0	63
Espagne	1 883	0	0	- 515	0	0	1 368
dont provision pour litiges fournisseurs	*224*	*0*	*168*	*- 98*	*- 2*	*0*	*292*
France	0	0	0	0	0	0	0
Allemagne	224	0	168	- 98	- 2	0	292
dont provision autres risques	*3 717*	*342*	*1 406*	*- 1 115*	*- 717*	*776*	*4 412*
France	2 346	342	977	- 1 077	- 310	776	3 054
Allemagne	1 274	0	0	- 38	- 407	0	829
Autres	97	0	429	0	0	0	529
Provisions pour charges	**2 160**	**0**	**835**	**- 1 498**	**- 235**	**- 1**	**1 261**
dont charges Service Clients	*356*	*0*	*36*	*0*	*0*	*0*	*392*
Espagne	356	0	36	0	0	0	392
dont charges de restructuration	*418*	*0*	*332*	*- 384*	*- 100*	*0*	*266*
Allemagne	418	0	332	- 384	- 100	0	266
dont autres charges	*1 386*	*0*	*467*	*- 1 114*	*- 135*	*- 1*	*603*
France	1 381	0	422	- 1 108	- 135	0	560
Allemagne	- 1	0	0	0	0	0	- 1
Espagne	0	0	39	0	0	0	39
Autres	6	0	6	- 6	0	- 1	5
Indemnités de retraite	**2 898**	**0**	**110**	**- 142**	**- 299**	**5**	**2 570**
France	904	0	22	- 114	0	0	812
Allemagne	1 875	0	33	- 28	- 299	0	1 581
Autres	121	0	55	0	0	5	177
TOTAL	**18 880**	**353**	**4 348**	**- 3 963**	**- 2 402**	**780**	**17 997**
dont : résultat opérationnel	*18 880*	*353*	*4 348*	*- 3 963*	*- 2 402*	*780*	*17 997*
résultat financier	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
dont : relevant des passifs courants	*15 982*	*353*	*4 238*	*- 3 820*	*- 2 103*	*775*	*15 428*
*relevant des passifs non courants ***	*2 898*	*0*	*110*	*- 142*	*- 299*	*5*	*2 570*

*** Les passifs non courants sont essentiellement composés des provisions pour indemnités de retraite.*
La colonne « Autres mouvements » correspond à des reclassifications effectuées ente les comptes de provisions et les titres mis en équivalence.

Passif éventuel

À l'issue d'une vérification de comptabilité relative aux exercices 2007 et 2008, une proposition de rectification a été adressée à Premier España le 31 mai 2011. Le montant du redressement s'élève à 3,1 m€, se décomposant en 1,7 m€ d'impôt sur les sociétés et 1,4 m€ de TVA, hors éventuels intérêts et pénalités.

Premier España a fait part de ses observations à l'administration fiscale espagnole en juin et juillet 2011.

L'administration ayant maintenu sa position, Premier España poursuit actuellement son argumentation, dans le cadre d'un recours contentieux devant le tribunal administratif.

Aucune provision n'a été enregistrée dans les comptes arrêtés au 31 décembre 2011 au titre de cette procédure, la Société et ses conseils considérant avoir de solides arguments juridiques.

► 6.4 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 2011 sont les suivantes :

31 décembre 2011	France	Allemagne
Taux d'actualisation	4,1 %	5,10 %
Table de mortalité	TF-TH 00 02	Richttafeln 2005 G
Départs à la retraite	Sur l'initiative des salariés	65 ans
Âge de départ à la retraite	67 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 %

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 2010 sont les suivantes :

31 décembre 2010	France	Allemagne
Taux d'actualisation	4,1 %	5,10 %
Table de mortalité	TF-TH 00 02	Richttafeln 2005 G
Départs à la retraite	Sur l'initiative des salariés	65 ans
Âge 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)	2011			2010		
	Engagement couvert	Engagement non couvert	Total	Engagement couvert	Engagement non couvert	Total
DETTE ACTUARIELLE À L'OUVERTURE (1)		**2 587**	**2 587**		**2 146**	**2 146**
Coûts des services rendus au cours de l'exercice		125	125		84	84
Coût financier de l'exercice		128	128		122	122
Coût des prestations passées						
COÛTS DE LA PÉRIODE (2)		**253**	**253**		**206**	**206**
Variation de périmètre (3)		0	0		0	0
Prestations versées (4)		144	144		- 55	- 55
Pertes (gains) actuariels générés au cours de l'exercice au titre de l'obligation (5)		- 405	- 405		226	226
Autres (6)		- 10	- 10		64	64
DETTE ACTUARIELLE À LA CLÔTURE (A) **(A) = (1) + (2) + (3) + (4) + (5) + (6)**		**2 569**	**2 569**		**2 587**	**2 587**
Valeur des actifs de couverture						

Montants comptabilisés au bilan et au compte de résultat (en milliers d'euros)	2011			2010		
	Engagement couvert	Engagement non couvert	Total	Engagement couvert	Engagement non couvert	Total
Coûts des services rendus à la clôture		2 569	2 569		2 587	2 587
Juste valeur des actifs de couverture			0			0
		2 569	**2 569**		**2 587**	**2 587**
Coûts des services passés non comptabilisés			0			0
PASSIF COMPTABILISÉ AU BILAN		**2 569**	**2 569**		**2 587**	**2 587**
Coûts des services rendus au cours de l'exercice		125	125		84	84
Coût financier de l'exercice		128	128		122	122
Rendement des actifs			0			0
Pertes (gains) actuariels comptabilisés sur l'exercice		- 405	- 405		226	226
Coût des prestations passées comptabilisées		0	0		0	0
Effet de réduction ou liquidation de régime			0			0
CHARGE COMPTABILISÉE AU COMPTE DE RÉSULTAT		**- 152**	**- 152**		**432**	**432**

Variations du passif net comptabilisé au bilan (en milliers d'euros)	2011			2010		
	Engagement couvert	Engagement non couvert	Total	Engagement couvert	Engagement non couvert	Total
PASSIF NET D'OUVERTURE		**2 587**	**2 587**		**2 146**	**2 146**
Charge comptabilisée au compte de résultat		- 152	- 152		432	432
Cotisations versées		144	144		- 55	- 55
Variation de périmètre			0			0
Impact écart de change			0			0
Autres		- 10	- 10		64	64
PASSIF NET À LA CLÔTURE		**2 569**	**2 569**		**2 587**	**2 523**

► 6.5 Dettes financières

6.5.1 Dettes financières non courantes, courantes et endettement

(en milliers d'euros)	31.12.2011			31.12.2010		
	Non courant	Courant	Total endettement brut	Non courant	Courant	Total endettement brut
Emprunts auprès des établissements de crédit	58 577	62 543	121 120	31 778	99 930	131 708
Autres emprunts et dettes assimilées *	12 494	770	13 264	15 719	2 112	17 831
TOTAL ENDETTEMENT BRUT	**71 071**	**63 313**	**134 384**	**47 497**	**102 042**	**149 539**

* *Ces sommes incluent les apports promoteurs pour un montant de 12,1 m€ (dont 10,3 m€ en France et 1,8 m€ en Indonésie) contre 12,3 m€ au 31 décembre 2010 (dont 6,6 m€ en France, 3,9 m€ en Pologne et 1,6 m€ en Indonésie).*

L'endettement brut à la clôture baisse de 10 % entre le 31 décembre 2010 et 31 décembre 2011.

6.5.2 Détail par échéance des dettes financières non courantes

Au 31 décembre 2011

(en milliers d'euros)	31.12.2011		
	Non courant	> 1 an et < 5 ans	> 5 ans
Emprunts auprès des établissements de crédit	58 577	52 685	5 892
Autres emprunts et dettes assimilées	12 494	12 484	10
TOTAL ENDETTEMENT BRUT	**71 071**	**65 169**	**5 902**

Au 31 décembre 2010

(en milliers d'euros)	31.12.2010		
	Non courant	> 1 an et < 5 ans	> 5 ans
Emprunts auprès des établissements de crédit	31 778	31 178	600
Autres emprunts et dettes assimilées	15 719	15 719	0
TOTAL ENDETTEMENT BRUT	**47 497**	**46 897**	**600**

6.5.3 Détail par pays des dettes financières

Au 31 décembre 2011

(en milliers d'euros)	31.12.2011			
	non courant	courant	Total	%
France	39 267	9 994	49 261	36,7 %
Espagne	4 620	38 435	43 055	32,0 %
Portugal	0	3 350	3 350	2,5 %
Allemagne hors ZAPF	19 111	5 980	25 091	18,7 %
ZAPF	6 321	2 489	8 810	6,6 %
Pologne	0	3 065	3 065	2,3 %
1er Qualitas	1 752	0	1 752	1,3 %
TOTAL ENDETTEMENT BRUT	**71 071**	**63 313**	**134 384**	**100**

Au 31 décembre 2010

(en milliers d'euros)	31.12.2010			
	non courant	courant	Total	%
France	22 656	8 133	30 789	20,6 %
Espagne	9 821	57 992	67 813	45,3 %
Portugal	0	3 750	3 750	2,5 %
Allemagne hors ZAPF	5 975	15 555	21 530	14,4 %
ZAPF	3 411	10 544	13 955	9,3 %
Pologne	3 936	6 068	10 004	6,7 %
1er Qualitas	1 698	0	1 698	1,1 %
TOTAL ENDETTEMENT BRUT	**47 497**	**102 042**	**149 539**	**100**

FRANCE

Les dettes financières enregistrent une augmentation de 18,5 m€, provenant principalement de l'acquisition de nouveaux terrains dans le cadre de la reconstitution du portefeuille foncier.

ESPAGNE

La réduction de 24,8 m€ du solde d'endettement a été permise par les livraisons de la période et par la cession en bloc à BBVA qui a permis une réduction du crédit de 14 m€.

ALLEMAGNE HORS ZAPF

L'augmentation de 3,6 m€ s'explique par l'achat de nouveaux terrains au cours de l'année chez Concept Bau.

POLOGNE

Les dettes financières baissent de 6,9 m€, principalement en lien avec le rachat par LNCSA des comptes-courants des minoritaires de Premier Investment, qui représentaient environ 4 m€.

ZAPF

L'endettement de ZAPF a continué de baisser en 2011 grâce au remboursement du crédit long terme Weindenberg consenti par l'ancien pool bancaire. Noter toutefois qu'un refinancement partiel de ce dernier crédit a été mis en place, à hauteur de 6 m€, auprès de deux banques locales.

Il n'y a pas eu d'évolution notable pour les autres implantations.

6.5.4 Utilisation des lignes de crédit et autres emprunts et dettes (hors apports promoteurs)

(en milliers d'euros)	31.12.2011	31.12.2010	Échéance crédits
Crédits sur opérations de promotion	343 370	282 545	*
TOTAL LIGNES DE CRÉDIT AUTORISÉES	**343 370**	**282 545**	
MONTANT UTILISÉ - EMPRUNTS SUR ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT ET AUTRE	**122 329**	**137 241**	

* *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 31.12.2011) ;
– 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.

► 6.6 Autres passifs courants

(en milliers d'euros)	Note	31.12.2011	31.12.2010
Montant dû aux clients **	5.7	93 264	51 626
Dettes sociales		12 593	11 462
Dettes fiscales *		18 867	14 571
Autres dettes d'exploitation		15 922	10 268
TOTAL AUTRES PASSIFS COURANTS		**140 646**	**87 927**

* *Y compris dettes fiscales (TVA) sur PCA.*
** *Concerne les contrats de construction et VEFA.*

► 6.7 Autres passifs financiers courants

Ils concernent des comptes courants créditeurs (SCI) pour un montant de 12 376 k€ au 31 décembre 2011 contre 10 251 k€ au 31 décembre 2010.

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 92 % dans la fourchette de maturité 1 an-5 ans.

Au 31 décembre 2011, l'encours d'emprunt s'établit à 134 m€ et se répartit dans les différents pays où le Groupe est présent (cf. note 6.5).

Il est rappelé que la Société confère des garanties aux partenaires financiers de ses filiales étrangères de manière limitée et ce à titre exceptionnel. Au 31 décembre 2011, ce type de garantie a seulement été accordé aux partenaires financiers de LNC de Inversiones à hauteur de 9,9 m€, de Premier Portugal à hauteur de 3,4 m€ et de Concept Bau à hauteur de 1,6 m€. La société n'a pas émis de garantie au profit des créanciers des autres filiales étrangères. Pour rappel, face au rééchelonnement de l'endettement de la société Premier España (cf. note 1.1.4), la Société n'a pas conféré de garantie auprès d'elle.

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 gênerait 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 7.3.6 ci-après. 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).

7.1.2 Risque de taux

Emprunts

(en millions d'euros)	31.12.2011	31.12.2010
Emprunt supérieur à cinq ans	5,9	0,6
Emprunt de un à cinq ans	53,1	34,6
Emprunt à moins d'un an	63,3	102,0
TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES	**122,3**	**137,2**

La quasi-totalité de l'endettement hors « apports promoteurs » est à taux variable.

Compte tenu d'un solde de trésorerie et équivalents qui dépasse celui de son endettement, le Groupe se trouve en situation de trésorerie nette consolidée positive au 31 décembre 2011, ce qui était déjà le cas à fin 2010.

Une hausse de 1 % des taux d'intérêt sur une année pleine et sur la base de la trésorerie nette du Groupe au 31 décembre 2011 n'aurait de ce fait pas d'impact négatif significatif sur le résultat courant avant impôt.

La politique de gestion des risques a pour objectif de se couvrir du risque d'augmentation des taux d'intérêt et de leurs répercussions sur le résultat et les flux de trésorerie. Pour cela, la société LNC SA a mis en place des instruments de couverture de taux consistant en deux Swap d'une durée de deux ans, l'un actif et l'autre à départ différé, portant chacun sur un montant notionnel de 25 m€.

Ils sont comptabilisés au bilan à leur juste valeur dans les actifs financiers courants selon les valorisations effectuées sur le marché à date du 31 décembre 2011 par des experts financiers.

Le groupe LNCSA n'a pas opté pour la comptabilité de couverture au sens IFRS. Les instruments financiers sont évalués à leur juste valeur en contrepartie du compte de résultat (cf. note 4.2 Coût de l'endettement et autres produits et charges financières).

Nature		Montant notionnel (en millions d'euros)	Taux garanti	Échéance	Valeur de marché 31 décembre 2011 (en milliers d'euros)
SWAP France	Achat	25	1,750 %	15.06.2013	- 207
SWAP France	Achat	25	2,225 %	25.06.2014	- 600

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 2011 à 152 m€, détenue à hauteur de 65 m€ 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 31 décembre 2011, la Société ne détient pas d'actions autres que celles de ses filiales et que 552 750 actions d'autocontrôle.

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) sont détenues par PREMIER SARL et 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.

1 000 actions sont détenues par LNC SA dans le cadre de l'exécution du plan d'actions gratuites du 6 avril 2011. En effet, suite au refus d'un salarié de l'attribution de ces actions, celles-ci deviennent donc des actions d'autocontrôle.

Les 18 500 actions restantes sont détenues dans le cadre d'un contrat de liquidité chez LNCSA, depuis l'exercice 2011.

► 7.2 Effectifs à la clôture

Effectif	31.12.2011	31.12.2010
France	238	210
Espagne	27	28
Indonésie	47	46
Allemagne hors ZAPF	36	39
ZAPF	736	541
Portugal	0	0
Pologne	2	2
TOTAL	**1 086**	**866**

► 7.3 Engagements hors bilan

7.3.1 Locations simples (France)

Locations (en milliers d'euros)	31.12.2011	31.12.2010
Loyers minimaux à payer au titre des contrats de location simple non résiliables	**19 853**	**3 599**
Dont :		
• À moins d'un an	1 824	1 690
• D'un à cinq ans	10 208	1 909
• Au-delà de cinq ans	7 821	0
Charges locatives de location simple	**519**	**503**

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.

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.

7.3.2 Engagements reçus

(en milliers d'euros)	31.12.2011	31.12.2010
Avals et garanties reçus	14 911	15 461
TOTAL ENGAGEMENTS REÇUS	**14 911**	**15 461**

Les engagements de rachats de parts correspondent au prix des titres dans le cadre d'une promesse de rachat des titres d'une filiale par une autre filiale du groupe.

Les garanties de passif correspondent aux garanties consenties par les vendeurs de titres acquis dans le cadre de la croissance externe du groupe.

7.3.3 Engagements donnés

(en milliers d'euros)	31.12.2011	31.12.2010
Autres avals et garanties donnés	39 934	20 671
Indemnités d'immobilisation	5 292	7 174
Loyers immobiliers non échus	32 722	13 633
Engagements illimités en qualité d'associé de SNC	273	308
TOTAL ENGAGEMENTS DONNÉS	**78 221**	**41 786**

Les avals et garanties donnés dans le cadre du financement ou du déroulement des opérations réalisées par les filiales de construction-vente françaises et par les filiales étrangères correspondent principalement à des cautions au profit des établissements bancaires qui financent les opérations immobilières garantissant le remboursement des prêts ainsi consenties en cas de défaillance des sociétés du groupe emprunteuses.

Les autres avals et garanties correspondent d'une part 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, et d'autre part à un complément de prix d'acquisition de titres acquis dans le cadre de la croissance externe du groupe.

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 illimité 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)	31.12.2011	31.12.2010
Promesses de vente unilatérales ou synallagmatiques	111 826	12 217
TOTAL ENGAGEMENTS RÉCIPROQUES	**111 826**	**12 217**

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.

7.3.5 Dettes bancaires garanties par des sûretés

(en milliers d'euros)	31.12.2011	31.12.2010
Créances données en garantie	10 357	5 742
Nantissement de titres et autres	0	0
TOTAL NANTISSEMENTS, GARANTIES ET SÛRETÉS	**10 357**	**5 742**

Les créances cédées 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 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'à l'étranger, la société LNC SA peut être 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 certaines filiales étrangères, tant LNC SA que LNCI peuvent être amenées à subordonner le remboursement de tout ou partie des créances en compte-courant ou des créances au titre de prêts qu'elles détiennent contre ces filiales, 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 ces filiales et leur assurance que ces filiales seront 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.

Dans le cadre de l'acquisition par Premier Investissement des titres détenus par un des actionnaires financiers de ZAPF, qui a porté sur une participation de 25,9 % et dans le cadre de laquelle LNC SA s'était désistée de son droit de préemption en faveur de Premier Investissement, cette dernière s'est engagée vis-à-vis de sa filiale à lui rétrocéder 85 % de l'éventuelle plus-value qu'elle pourrait retirer de la vente de ces titres pendant une période de 10 ans.

► 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 2011, membres des organes de direction et d'administration du Groupe.

Mandataires sociaux 31.12.2011 (en euros)	Salaires bruts *		Jetons de présence	Honoraires et frais	Avantages en nature	Assurance-vie	Total rémunération
	Fixe	Variable					
Directoire	1 149 665	632 186			11 889	11 018	1 804 758
Conseil de surveillance			118 000	1 012 381			1 130 381
TOTAL	**1 149 665**	**632 186**	**118 000**	**1 012 381**	**11 889**	**11 018**	**2 935 139**

* *Perçus directement ou indirectement via Premier Investissement ou LNC Entreprise.*

Mandataires sociaux 31.12.2010 (en euros)	Salaires bruts *		Jetons de présence	Honoraires et frais	Avantages en nature	Assurance-vie	Total rémunération
	Fixe	Variable					
Directoire	788 050	670 653			67 108	8 010	1 533 821
Conseil de surveillance			125 500	1 124 085			1 249 585
TOTAL	**788 050**	**670 653**	**125 500**	**1 124 085**	**67 108**	**8 010**	**2 783 406**

* *Perçus directement ou indirectement via Premier Investissement ou LNC Entreprise.*

7.4.1 Parties liées avec (société mère)

Relations avec les parties liées (en milliers d'euros)	31.12.2011	31.12.2010
Bail de sous-location	- 41	- 40
Contrat de prestation de services	- 15	- 15
Montant des transactions nettes *	1 280	1 200
Convention de management	5 866	5 873
TOTAL	**7 090**	**7 018**

* *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 76,76 % au 31 décembre 2011.

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)	31.12.2011	31.12.2010
Contrat de prestation de services	- 3	- 6
Montant des transactions nettes *	22	153
TOTAL	**19**	**147**

* *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 dans les SCI du Groupe.

Depuis le 1er 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 copromotion

Relations avec les parties liées (en milliers d'euros)	31.12.2011	31.12.2010
Créances associées	13 643	12 777
Dettes associées	12 376	10 251
TOTAL	**26 019**	**23 028**

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

En date du 21 mars 2012, Les Nouveaux Constructeurs a procédé à la cession de sa filiale Premier-LNC-Singapore dont l'objet était de porter la participation de 51 % dans la société de promotion immobilière indonésienne Premier Qualitas Indonesia. Il est précisé que ces deux sociétés n'avaient pas d'incidence significative sur le résultat de la Société et du groupe. Par cette transaction, LNC cesse d'intervenir en Indonésie, où elle ne conserve que quelques lots immobiliers non significatifs à finir de livrer, et qui sont logés dans son autre filiale en cours d'extinction, Premier Indonesia.

8 Périmètre de consolidation au 31 décembre 2011

N°	NOM SOCIÉTÉ	SIÈGE	N° SIREN	Contrôle Groupe	Intérêts Groupe	Méthode conso
Sociétés France						
Holdings						
LNCSA	LNCSA	Avenue du Maine 75755 Paris cedex 15	722032778	100,00	100,00	Globale (IG)
LNCI	LNC INVESTISSEMENT	Avenue du Maine 75755 Paris cedex 15	325356079	99,26	99,26	Globale (IG)
1ERLNC	PREMIER LNC EX PATRIMOINE	Avenue du Maine 75755 Paris cedex 15	333286466	100,00	100,00	Globale (IG)
CFHI	CFHI (EX DOME INDUSTRIE)	86 rue du Dôme 92100 Boulogne-Billancourt	451326961	100,00	100,00	Globale (IG)
DOMINIUM	DOMINIUM SAS	1227 avenue du Mondial 98 34000 Montpellier	380293654	100,00	100,00	Globale (IG)
1415	CABRITA PROMOTION	4 allée Paul-Sabatier 31000 Toulouse	438734188	100,00	99,93	Globale (IG)
1416	CABRITA DÉVELOPPEMENT	4 allée Paul-Sabatier 31000 Toulouse	410695845	100,00	99,26	Globale (IG)
SCI France						
901484	PATRIMOINE 5	Avenue du Maine 75755 Paris cedex 15	338622772	100,00	99,26	Globale (IG)
902831	RUE DE LA MARE	Avenue du Maine 75755 Paris cedex 15	447966599	100,00	99,26	Globale (IG)
902865	SARTROUVILLE 2	Avenue du Maine 75755 Paris cedex 15	490306378	50,00	49,64	Proportionnelle (IP)
902866	DREUX	Avenue du Maine 75755 Paris cedex 15	488009069	50,00	50,00	Proportionnelle (IP)
902874	MEAUX CENTRE	Avenue du Maine 75755 Paris cedex 15	488600834	100,00	99,26	Globale (IG)
902879	ANTONY LECLERC	Avenue du Maine 75755 Paris cedex 15	484560164	50,00	49,64	Proportionnelle (IP)
902916	SENTES VERNOUILLET	Avenue du Maine 75755 Paris cedex 15	453399388	50,00	49,64	Proportionnelle (IP)
902918	NOISY CENTRE	Avenue du Maine 75755 Paris cedex 15	481741346	100,00	99,26	Globale (IG)
902919	COPERNIC II	Avenue du Maine 75755 Paris cedex 15	499537637	100,00	99,26	Globale (IG)
902921	DRAVEIL	Avenue du Maine 75755 Paris cedex 15	478010937	100,00	99,26	Globale (IG)
902923	EVRY CENTRE	Avenue du Maine 75755 Paris cedex 15	452722135	100,00	99,26	Globale (IG)
902945	MASSY SOGAM	Avenue du Maine 75755 Paris cedex 15	480446251	50,00	49,64	Proportionnelle (IP)
902946	ALFORTVILLE VERT DE MAISON	Avenue du Maine 75755 Paris cedex 15	452520661	100,00	99,26	Globale (IG)
902950	CERGY LES TOULEUSES	Avenue du Maine 75755 Paris cedex 15	482725181	100,00	99,26	Globale (IG)

N°	NOM SOCIÉTÉ	SIÈGE	N° SIREN	Contrôle Groupe	Intérêts Groupe	Méthode conso
902960	ANTONY PYRÉNÉES	Avenue du Maine 75755 Paris cedex 15	478091507	50,00	49,64	Proportionnelle (IP)
902968	PLESSIS ROBINSON	Avenue du Maine 75755 Paris cedex 15	479132888	100,00	99,26	Globale (IG)
902969	LA COURNEUVE	Avenue du Maine 75755 Paris cedex 15	479057994	100,00	99,26	Globale (IG)
902978	NOISIEL FERME DU BUISSON	Avenue du Maine 75755 Paris cedex 15	480178409	100,00	99,26	Globale (IG)
902983	MAGNY COURTALIN	Avenue du Maine 75755 Paris cedex 15	480566694	100,00	99,26	Globale (IG)
902991	LES LILAS RUE DU COQ FRANÇAIS	Avenue du Maine 75755 Paris cedex 15	483095949	100,00	99,26	Globale (IG)
902993	CHESSY III	Avenue du Maine 75755 Paris cedex 15	483336616	100,00	99,26	Globale (IG)
902994	NOGENT-SUR-MARNE LIBÉRATION	Avenue du Maine 75755 Paris cedex 15	483615829	50,00	49,64	Proportionnelle (IP)
902995	EPONE VILLAGE	Avenue du Maine 75755 Paris cedex 15	485157648	100,00	99,26	Globale (IG)
902999	ARGENTEUIL BARBUSSE	Avenue du Maine 75755 Paris cedex 15	482797552	100,00	99,26	Globale (IG)
9021001	CHAVILLE CLOS DE LA SOURCE	Avenue du Maine 75755 Paris cedex 15	490609724	100,00	99,26	Globale (IG)
9021003	MORANGIS VILLAGE	Avenue du Maine 75755 Paris cedex 15	489679159	100,00	99,26	Globale (IG)
9021004	CLICHY PALLOY	Avenue du Maine 75755 Paris cedex 15	488044579	60,00	59,56	Globale (IG)
9021010	SAINT-DENIS CATULIENNE	Avenue du Maine 75755 Paris cedex 15	488958794	100,00	99,26	Globale (IG)
9021014	NANTEUIL VILLAGE	Avenue du Maine 75755 Paris cedex 15	489177931	100,00	99,26	Globale (IG)
9021021	LE RÉSIDENTIEL DE VITRY	Avenue du Maine 75755 Paris cedex 15	492157714	100,00	99,26	Globale (IG)
9021025	LES ALLÉES DU RAINCY	Avenue du Maine 75755 Paris cedex 15	493180780	100,00	99,26	Globale (IG)
9021028	BOULOGNE - RUE D'AGUESSEAU	Avenue du Maine 75755 Paris cedex 15	491336509	100,00	99,26	Globale (IG)
9021029	CHATOU CLOS DES CORMIERS	Avenue du Maine 75755 Paris cedex 15	492157920	100,00	99,26	Globale (IG)
9021040	MEUDON - HÔTEL DE VILLE	Avenue du Maine 75755 Paris cedex 15	492958475	100,00	99,26	Globale (IG)
9021044	SAINT-DENIS NOZAL	Avenue du Maine 75755 Paris cedex 15	494263353	100,00	99,26	Globale (IG)
9021047	PRINGY VILLAGE	Avenue du Maine 75755 Paris cedex 15	493015879	100,00	99,26	Globale (IG)
9021050	FONTAINE RIS ORANGIS	Avenue du Maine 75755 Paris cedex 15	502203490	100,00	99,26	Globale (IG)
9021051	MONTEVRAIN BUREAUX EX LYON FRANCHEVILLE	Bd Vivier-Merle 69003 Lyon	493086235	100,00	99,26	Globale (IG)

N°	NOM SOCIÉTÉ	SIÈGE	N° SIREN	Contrôle Groupe	Intérêts Groupe	Méthode conso
9021061	FONTENAY TRESIGNY	Avenue du Maine 75755 Paris cedex 15	494687841	100,00	99,26	Globale (IG)
9021063	MEAUX LUXEMBOURG	Avenue du Maine 75755 Paris cedex 15	494687957	100,00	99,26	Globale (IG)
9021103	ÉPINAY RÉPUBLIQUE	Avenue du Maine 75755 Paris cedex 15	501071914	100,00	99,26	Globale (IG)
9021146	SAINT-CLOUD GOUNOD	Avenue du Maine 75755 Paris cedex 15	498458629	100,00	99,26	Globale (IG)
9021148	NOISIEL CÔTÉ PARC	Avenue du Maine 75755 Paris cedex 15	499341303	50,00	49,64	Proportionnelle (IP)
9021153	CERGY CROIX PETIT	Avenue du Maine 75755 Paris cedex 15	500795356	100,00	99,26	Globale (IG)
9021156	COULOMMIERS - RUE JEAN MOULIN	Avenue du Maine 75755 Paris cedex 15	499391290	100,00	99,26	Globale (IG)
9021160	SAINT-JAMES	Avenue du Maine 75755 Paris cedex 15	477515506	100,00	99,26	Globale (IG)
9021161	JARDINS DE NEUILLY-SUR-MARNE	Avenue du Maine 75755 Paris cedex 15	500796875	100,00	99,26	Globale (IG)
9021162	LES MUREAUX CENTRE-VILLE	Avenue du Maine 75755 Paris cedex 15	499010932	50,00	49,64	Proportionnelle (IP)
9021176	CHEVRY PÉPINIÈRE	Avenue du Maine 75755 Paris cedex 15	501388912	30,00	29,79	Mise en équivalence (MEE)
9021181	ROSNY GABRIEL-PÉRI	Avenue du Maine 75755 Paris cedex 15	501952246	62,50	62,04	Proportionnelle (IP)
9021182	PARIS RUE PAJOL	Avenue du Maine 75755 Paris cedex 15	501151393	100,00	99,26	Globale (IG)
9021231	MONTEVRAIN STÉ DES NATIONS	Avenue du Maine 75755 Paris cedex 15	512665704	100,00	99,26	Globale (IG)
9021253	LA GARENNE PLAISANCE	Avenue du Maine 75755 Paris cedex 15	514728062	100,00	99,26	Globale (IG)
9021255	HERBLAY CHEMIN DES CHÊNES	Avenue du Maine 75755 Paris cedex 15	501151682	100,00	99,26	Globale (IG)
9021256	MASSY PARIS AMPÈRE	58 rue Beaubourg 75003 Paris	515128544	50,00	49,64	Proportionnelle (IP)
9021258	LA FERME DU BUISSON	30 rue Péclet 75015 Paris	514036052	50,00	49,64	Proportionnelle (IP)
9021261	NOISY-LE-SEC - PAUL VAILLANT COUTURIER	Avenue du Maine 75755 Paris cedex 15	520807447	100,00	99,26	Globale (IG)
9021267	DRANCY SADI CARNOT	Avenue du Maine 75755 Paris cedex 15	494322340	100,00	99,26	Globale (IG)
9021270	TREMBLEY PRÉVERT	Avenue du Maine 75755 Paris cedex 15	521724658	50,00	49,64	Proportionnelle (IP)
9021271	TREMBLEY RÉPUBLIQUE	Avenue du Maine 75755 Paris cedex 15	523357788	50,00	49,64	Proportionnelle (IP)
9021295	PARIS 173 GAMBETTA	Avenue du Maine 75755 Paris cedex 15	520733023	100,00	99,26	Globale (IG)
9021298	VALENTON CENTRE	Avenue du Maine 75755 Paris cedex 15	522469592	100,00	99,26	Globale (IG)

N°	NOM SOCIÉTÉ	SIÈGE	N° SIREN	Contrôle Groupe	Intérêts Groupe	Méthode conso
9021301	CLICHY RUE ANATOLE FRANCE	Avenue du Maine 75755 Paris cedex 15	521031906	100,00	99,26	Globale (IG)
9021302	CARRIÈRES LA CHAPELLE	Avenue du Maine 75755 Paris cedex 15		100,00	99,26	Globale (IG)
9021311	ARGENTEUIL LUCÈTE	Avenue du Maine 75755 Paris cedex 15	527724389	100,00	99,26	Globale (IG)
9021316	LE PERREUX - RUE DE LA STATION	Avenue du Maine 75755 Paris cedex 15	524352143	100,00	99,26	Globale (IG)
9021313	CERGY SAINTE-APOLLINE	Avenue du Maine 75755 Paris cedex 15	522779784	100,00	99,26	Globale (IG)
9021320	ROSNY AVENUE KENNEDY	Avenue Édouard-Vaillant 92100 Boulogne-Billancourt	524224276	50,00	49,64	Proportionnelle (IP)
9021322	CHAMPIGNY-SUR-MARNE RUE JEAN-JAURÈS	Avenue du Maine 75755 Paris cedex 15	528232473	100,00	99,26	Globale (IG)
9021338	GIF GOUSSONS	Avenue du Maine 75755 Paris cedex 15	524056900	100,00	99,26	Globale (IG)
9021353	DRANCY 7 RUE BALZAC	Avenue du Maine 75755 Paris cedex 15		100,00	99,26	Globale (IG)
907465	NOISY BUREAU 4 LE COPERNIC	Avenue du Maine 75755 Paris cedex 15	391805629	100,00	99,26	Globale (IG)
908794	VALEO LYON BACHUT	Bd Vivier-Merle 69003 Lyon	488056789	60,00	59,56	Globale (IG)
908809	LYON SAINTE-FOY	Bd Vivier-Merle 69003 Lyon	443508973	100,00	99,26	Globale (IG)
908873	SAINTE-FOY CHEMIN DE FONTS	Bd Vivier-Merle 69003 Lyon	488800905	100,00	99,26	Globale (IG)
908897	LYON SAINT PRIEST	Bd Vivier-Merle 69003 Lyon	448553990	100,00	99,26	Globale (IG)
908922	LYON MIONS	Bd Vivier-Merle 69003 Lyon	452985534	100,00	99,26	Globale (IG)
908985	LES BALCONS DE JOLIOT CURIE	Bd Vivier-Merle 69003 Lyon	484216403	100,00	99,26	Globale (IG)
908986	VILLEURBANNE DEDIEU	Bd Vivier-Merle 69003 Lyon	481962959	100,00	99,26	Globale (IG)
9081009	BOURGOIN ROUSSEAU	Bd Vivier-Merle 69003 Lyon	492664701	100,00	99,26	Globale (IG)
9081013	MONT D'OR CHAVANNES	Bd Vivier-Merle 69003 Lyon	492157698	100,00	99,26	Globale (IG)
9081045	LYON QUAI DE SAÔNE	Bd Vivier-Merle 69003 Lyon	492153945	100,00	99,26	Globale (IG)
9081074	VAUX-EN-VELIN RÉPUBLIQUE	Bd Vivier-Merle 69003 Lyon	497868471	100,00	99,26	Globale (IG)
9081081	LYON TASSIN JULES FERRY	Bd Vivier-Merle 69003 Lyon	494945321	100,00	99,26	Globale (IG)
9081084	LYON TASSIN LE SAXO	Bd Vivier-Merle 69003 Lyon	493976914	100,00	99,26	Globale (IG)
9081085	LYON GRÉZIEU LES ALLÉES PÉNÉLOPES	Bd Vivier-Merle 69003 Lyon	493981542	100,00	99,26	Globale (IG)

N°	NOM SOCIÉTÉ	SIÈGE	N° SIREN	Contrôle Groupe	Intérêts Groupe	Méthode conso
9081086	LYON VILLEURBANNE VILLA JESSY	Bd Vivier-Merle 69003 Lyon	493981344	100,00	99,26	Globale (IG)
9081091	LYON TASSIN NOËL	Bd Vivier-Merle 69003 Lyon	493976500	100,00	99,26	Globale (IG)
9081094	LYON LES ALLÉES DU BOURG	Bd Vivier-Merle 69003 Lyon	488536681	100,00	99,26	Globale (IG)
9081096	LYON LES JARDINS DE JUSTINE	Bd Vivier-Merle 69003 Lyon	477890099	70,00	69,49	Globale (IG)
9081097	LYON LA COUR DE L'ORANGERIE	Bd Vivier-Merle 69003 Lyon	488159070	20,00	19,87	Mise en équivalence (MEE)
9081159	LYON SAINT-PRIEST MOZART	Bd Vivier-Merle 69003 Lyon	498722800	100,00	99,26	Globale (IG)
9081227	LYON VILLEURBANNE CLÉMENT	Bd Vivier-Merle 69003 Lyon	504912684	80,00	79,41	Globale (IG)
9081249	SAINT-PRIEST GRISARD	Bd Vivier-Merle 69003 Lyon	513067132	100,00	99,26	Globale (IG)
9081262	LYON CALUIRE LA VIRE	129 rue Servient 69326 Lyon	518299086	100,00	99,26	Globale (IG)
9081269	LYON MILLERY LES GELTINES	129 rue Servient 69326 Lyon	520282492	100,00	99,26	Globale (IG)
9081305	LYON FEYZIN BEAUREGARD	129 rue Servient 69326 Lyon	522460013	100,00	99,26	Globale (IG)
9081314	LYON BASTIE	129 rue Servient 69326 Lyon	524281607	100,00	99,26	Globale (IG)
9081317	VIEILLEURBANNE SONGIEU	129 rue Servient 69326 Lyon	524278504	100,00	99,26	Globale (IG)
9081318	LYON VERRIERS	129 rue Servient 69326 Lyon	528170426	100,00	99,26	Globale (IG)
909773	MARSEILLE BRETEUIL	Rue P. Berthier 13855 Aix-en-Provence	435180898	60,00	59,56	Globale (IG)
909800	ANTIBES THIERS MIRABEAU	950 avenue de Roumanille 06410 BIOT	441399078	60,00	59,56	Globale (IG)
909817	MARSEILLE LES AYGALADES	10 place de la Joliette 13002 Marseille	443630124	100,00	99,26	Globale (IG)
909818	MARSEILLE CLERISSY	10 place de la Joliette 13002 Marseille	447577693	60,00	59,56	Globale (IG)
909872	MARSEILLE LES DIABLERETS	10 place de la Joliette 13002 Marseille	484858519	60,00	59,56	Globale (IG)
909877	CORNICHE FLEURIE	950 avenue de Roumanille 06410 BIOT	484653316	100,00	99,26	Globale (IG)
909878	SAINT-ZACHARIE CENTRE	10 place de la Joliette 13002 Marseille	484695580	100,00	99,26	Globale (IG)
909893	MARSEILLE CANTINI	10 place de la Joliette 13002 Marseille	449727783	100,00	99,26	Globale (IG)
909903	MARSEILLE BELLE DE MAI	10 place de la Joliette 13002 Marseille	451119887	100,00	99,26	Globale (IG)
909913	MARSEILLE MAZARGUES	10 place de la Joliette 13002 Marseille	452093610	75,00	74,45	Globale (IG)

N°	NOM SOCIÉTÉ	SIÈGE	N° SIREN	Contrôle Groupe	Intérêts Groupe	Méthode conso
909971	NICE SAINTE-MARGUERITE	950 avenue de Roumanille 06410 BIOT	484653258	60,00	59,56	Globale (IG)
909976	ORÉE DE MANOSQUE	10 place de la Joliette 13002 Marseille	479959660	60,00	59,56	Globale (IG)
909984	COMEPAR SNDB MANDELIEU	950 avenue de Roumanille 06410 BIOT	398512202	50,00	49,64	Globale (IG)
909987	ANTIBES FOCH	950 avenue de Roumanille 06410 BIOT	481907764	60,00	59,56	Globale (IG)
909990	MARSEILLE ST MITRE CHÂTEAU G.	10 place de la Joliette 13002 Marseille	490401411	100,00	99,26	Globale (IG)
909992	MARSEILLE LES CAILLOLS	10 place de la Joliette 13002 Marseille	483203675	100,00	99,26	Globale (IG)
9091008	NICE MONTEL	950 avenue de Roumanille 06410 BIOT	488902693	100,00	99,26	Globale (IG)
9091011	SALON DE PROVENCE LES V.	10 place de la Joliette 13002 Marseille	489479360	100,00	99,26	Globale (IG)
9091016	CAILLOLS LA DOMINIQUE	10 place de la Joliette 13002 Marseille	489734210	50,00	49,64	Proportionnelle (IP)
9091030	MARSEILLE SAINT-BARTHÉLÉMY	10 place de la Joliette 13002 Marseille	491401469	100,00	99,26	Globale (IG)
9091039	MARSEILLE LA SAUVAGÈRE	10 place de la Joliette 13002 Marseille	494238173	100,00	99,26	Globale (IG)
9091058	LA TRINITÉ MAGISTRE	950 avenue de Roumanille 06410 BIOT	493594022	100,00	99,26	Globale (IG)
9091077	SIX-FOURS LE BRUSC MADELAINE	10 place de la Joliette 13002 Marseille	493692891	100,00	99,26	Globale (IG)
9091101	CORNICHE FLEURIE II	950 avenue de Roumanille 06410 BIOT	498117936	100,00	99,26	Globale (IG)
9091104	BOUC BEL AIR -LE COUGNAOU	1 rue Albert Cohen 13322 Marseille cedex 16	520474248	100,00	99,26	Globale (IG)
9091145	PERTUIS LES MARTINES	950 avenue de Roumanille 06410 BIOT	492065339	100,00	99,26	Globale (IG)
9091147	VALBONNE VALLAURIS LENTA PITTARI	950 avenue de Roumanille 06410 BIOT	498589225	100,00	99,26	Globale (IG)
9091158	MARSEILLE ALLAUCH VILLE	10 place de la Joliette 13002 Marseille	498894187	100,00	99,26	Globale (IG)
9091233	SAINT-LAURENT-DU-VAR	950 avenue de Roumanille 06410 BIOT	507878858	51,00	50,63	Globale (IG)
CHAPTAL2	CHAPTAL MONTPELLIER	avenue du Maine 75755 Paris cedex 15	503314262	75,00	74,68	Globale (IG)
9091252	ALLAUCH LES TOURRES	1 rue Albert Cohen 13322 Marseille cedex 16	520699828	100,00	99,26	Globale (IG)
9091254	MARSEILLE LA TIMONE	1 rue Albert Cohen 13322 Marseille cedex 16	514106095	100,00	99,26	Globale (IG)
9091265	PÉLISSANNE SAINT-PIERRE	1 rue Albert Cohen 13322 Marseille cedex 16	522966753	100,00	99,26	Globale (IG)
9091273	MARSEILLE EOURES	1 rue Albert Cohen 13322 Marseille cedex 16	520500281	100,00	99,26	Globale (IG)

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	Mise en équivalence (MEE)
9091275	14 RUE CAFARELLI - TOULOUSE	1227 avenue du Mondial 98 34000 Montpellier	422185736	42,50	42,50	Mise en équivalence (MEE)
9091277	25 RUE DE LA PROVIDENCE - MONTPELLIER	1227 avenue du Mondial 98 34000 Montpellier	477679260	40,00	40,00	Mise en équivalence (MEE)
9091278	2 QUAI DES JOUTES - AGDE - LE CAP D'AGDE	1227 avenue du Mondial 98 34000 Montpellier	483712063	34,00	34,00	Mise en équivalence (MEE)
9091279	9 RUE FRANKLIN - SÈTE	1227 avenue du Mondial 98 34000 Montpellier	483715264	75,00	75,00	Globale (IG)
9091281	PARC AVENUE - MONTPELLIER	1227 avenue du Mondial 98 34000 Montpellier	490344124	30,00	30,00	Mise en équivalence (MEE)
9091282	12 BD MARÉCHAL FOCH	1227 avenue du Mondial 98 34000 Montpellier	494741903	40,00	40,00	Mise en équivalence (MEE)
9091283	12 RUE JULES FERRY CASTELNAU	1227 avenue du Mondial 98 34000 Montpellier	494753379	40,00	40,00	Mise en équivalence (MEE)
9091284	CANAL AIGUES MORTES	1227 avenue du Mondial 98 34000 Montpellier	495029563	50,00	50,00	Mise en équivalence (MEE)
9091285	GRAND LARGE- LA GRANDE MOTTE	1227 avenue du Mondial 98 34000 Montpellier	507671592	40,00	40,00	Mise en équivalence (MEE)
9091286	8 RUE DE L'ABBE DE L'ÉPÉE- MONTPELLIER	1227 avenue du Mondial 98 34000 Montpellier	511808065	100,00	100,00	Globale (IG)
9091287	QUAI DU COMMANDANT MÉRIC- AGDE	1227 avenue du Mondial 98 34000 Montpellier	517523627	100,00	100,00	Globale (IG)
9091289	13, AVENUE FRANÇOIS-DELMAS	1227 avenue du Mondial 98 34000 Montpellier	51908358	100,00	100,00	Globale (IG)
9091290	24, BD D'ORIENT	1227 avenue du Mondial 98 34000 Montpellier	519084016	100,00	100,00	Globale (IG)
9091291	369, RUE DE L'AIGUELONGUE	1227 avenue du Mondial 98 34000 Montpellier	520093980	100,00	100,00	Globale (IG)
9091292	487 RUE DU TRIOLET - MONTPELLIER	1227 avenue du Mondial 98 34000 Montpellier	521048264	100,00	100,00	Globale (IG)
9091294	VALLLAURIS MANUSCRIT	950 avenue de Roumanille 06410 BIOT	523631703	100,00	99,26	Globale (IG)
9091296	MANDELIEU TRÉSORERIE	950 avenue de Roumanille 06410 BIOT	522228964	100,00	99,26	Globale (IG)
9091299	MARSEILLE BELLE DE MAI II	1 rue Albert Cohen 13322 Marseille cedex 16	502880586	100,00	99,26	Globale (IG)
9091307	JUAN-LES-PINS LOUIS GALLET	950 avenue de Roumanille 06410 BIOT	520595992	100,00	99,26	Globale (IG)

N°	NOM SOCIÉTÉ	SIÈGE	N° SIREN	Contrôle Groupe	Intérêts Groupe	Méthode conso
9091312	CANNES BD DU SOLEIL	950 avenue de Roumanille 06410 BIOT	523475325	100,00	99,26	Globale (IG)
9091324	MARSEILLE 9E - BD DU CHÂLET	1 rue Albert Cohen 13322 Marseille cedex 16	525008785	100,00	99,26	Globale (IG)
9091336	FRA ANGELICO - LIRONDE	1227 avenue du Mondial 98 34000 Montpellier	524952421	45,00	45,00	Proportionnelle (IP)
9091337	VITROLLES L'OLIVERAIE	1 rue Albert Cohen 13322 Marseille cedex 16	523911147	100,00	99,26	Globale (IG)
9091361	DOMAINE DE CAUDALIE - MONTFERRIER	1227 avenue du Mondial 98 34000 Montpellier	529903304	50,00	50,00	Proportionnelle (IP)
1303	ATLANTISPARC	86 rue du Dôme 92100 Boulogne-Billancourt	521466508	100,00	100,00	Globale (IG)
1323	AULNAY PARC	86 rue du Dôme 92100 Boulogne-Billancourt	528908155	100,00	100,00	Globale (IG)
BAILLYEUROPE	LES COTTAGES DU VAL D'EUROPE	86 rue du Dôme 92100 Boulogne-Billancourt	481535862	51,00	51,00	Proportionnelle (IP)
1198	BAILLY GOLF	86 rue du Dôme 92100 Boulogne-Billancourt	497766048	100,00	99,00	Globale (IG)
BAILLYVILLAS	LES VILLAS DE BAILLY ROMAINVILLIERS	86 rue du Dôme 92100 Boulogne-Billancourt	452835150	100,00	100,00	Globale (IG)
BARBUSSE	BARBUSSE MONTCONSEIL VILLEPINTE	86 rue du Dôme 92100 Boulogne-Billancourt	447530858	100,00	100,00	Globale (IG)
BOISARCY	LES VILLAS DE BOIS D'ARCY	86 rue du Dôme 92100 Boulogne-Billancourt	494206337	100,00	100,00	Globale (IG)
BOISVALLEES	BOIS DES VALLEES	86 rue du Dôme 92100 Boulogne-Billancourt	409803509	49,00	49,00	Proportionnelle (IP)
BRUNOY	BRUNOY PARC	86 rue du Dôme 92100 Boulogne-Billancourt	483238051	100,00	100,00	Globale (IG)
1250	BUSSY PARC	86 rue du Dôme 92100 Boulogne-Billancourt	511333643	100,00	100,00	Globale (IG)
CESSONPLAINE	CESSON LA PLAINE	86 rue du Dôme 92100 Boulogne-Billancourt	488939315	100,00	100,00	Globale (IG)
CESSONVILLAS	LES VILLAS DE CESSON	86 rue du Dôme 92100 Boulogne-Billancourt	480990670	100,00	100,00	Globale (IG)
1211	CHANTELOUP MAROTTES	86 rue du Dôme 92100 Boulogne-Billancourt	503865263	100,00	100,00	Globale (IG)
1219	VILLAS DE CHANTELOUP	86 rue du Dôme 92100 Boulogne-Billancourt	503324188	100,00	100,00	Globale (IG)
COUDRAY	LES VILLAS DE COUDRAY MONTCEAUX	86 rue du Dôme 92100 Boulogne-Billancourt	479654345	100,00	100,00	Globale (IG)
9021351	COUPVRAY PARC	86 rue du Dôme 92100 Boulogne-Billancourt	528090640	100,00	100,00	Globale (IG)
DOMEPASTEUR	DOME PASTEUR	86 rue du Dôme 92100 Boulogne-Billancourt	419711056	49,00	49,00	Proportionnelle (IP)
DOMERUEIL	DOME RIVES DE RUEIL	86 rue du Dôme 92100 Boulogne-Billancourt	449160324	49,00	49,00	Proportionnelle (IP)
DOMESEINE	DOME RIVES DE SEINE	86 rue du Dôme 92100 Boulogne-Billancourt	492029590	49,00	49,00	Proportionnelle (IP)

N°	NOM SOCIÉTÉ	SIÈGE	N° SIREN	Contrôle Groupe	Intérêts Groupe	Méthode conso
DOMEVAUGIRAR	DOME CLOS DES VAUGIRARDS	86 rue du Dôme 92100 Boulogne-Billancourt	477767966	49,00	49,00	Proportionnelle (IP)
1293	DRANCY PARC	86 rue du Dôme 92100 Boulogne-Billancourt	520510322	100,00	100,00	Globale (IG)
FONTAINE	FONTAINE DE L'ARCHE	86 rue du Dôme 92100 Boulogne-Billancourt	422517961	24,01	24,01	Mise en équivalence (MEE)
FREPILLON	LES VILLAS DE FREPILLON	86 rue du Dôme 92100 Boulogne-Billancourt	493943914	100,00	100,00	Globale (IG)
GEODE	LES JARDINS DE LA GÉODE	86 rue du Dôme 92100 Boulogne-Billancourt	490616596	42,00	42,00	Proportionnelle (IP)
LISSES	LES VILLAS DE LISSES	86 rue du Dôme 92100 Boulogne-Billancourt	481047405	100,00	100,00	Globale (IG)
1191	MAGNY PARC	86 rue du Dôme 92100 Boulogne-Billancourt	492376892	100,00	100,00	Globale (IG)
MARNELAGNY	TERRASSE MARNE LAGNY	86 rue du Dôme 92100 Boulogne-Billancourt	493820617	42,00	42,00	Proportionnelle (IP)
MASSYPARC	MASSY PARC	86 rue du Dôme 92100 Boulogne-Billancourt	491418729	100,00	100,00	Globale (IG)
MONTEVRAIN	MONTEVRAIN PARC	86 rue du Dôme 92100 Boulogne-Billancourt	479653990	100,00	100,00	Globale (IG)
NORVILLE	LES VILLAS DE NORVILLE	86 rue du Dôme 92100 Boulogne-Billancourt	480706266	100,00	100,00	Globale (IG)
1242	TORCY PARC CFH	86 rue du Dôme 92100 Boulogne-Billancourt	512220070	100,00	100,00	Globale (IG)
1326	LES VILLAS DE CHAMPIGNY	86 rue du Dôme 92100 Boulogne-Billancourt	523780914	100,00	100,00	Globale (IG)
9081411	LYON PRÉVOST 2	129, rue Servient 69006 Lyon	413217092	100,00	93,31	Globale (IG)
1419	ALBATROS	4 allée Paul-Sabatier 31000 Toulouse	494128770	96,00	95,29	Globale (IG)
1420	ARBOISIER	4 allée Paul-Sabatier 31000 Toulouse	529544926	100,00	99,26	Globale (IG)
1418	ARIÈS	4 allée Paul-Sabatier 31000 Toulouse	493636385	96,00	95,29	Globale (IG)
1423	BARBACANE CLOTURE 31-05-2011	4 allée Paul-Sabatier 31000 Toulouse	453139628	91,00	90,33	Globale (IG)
1422	BARONNIES	4 allée Paul-Sabatier 31000 Toulouse	514619220	100,00	99,26	Globale (IG)
1421	BASTIDE D'AUTERIVE	4 allée Paul-Sabatier 31000 Toulouse	480337377	89,33	88,67	Globale (IG)
1424	BERENICE	4 allée Paul-Sabatier 31000 Toulouse	489794859	90,00	89,33	Globale (IG)
1425	BOIS JOLI	4 allée Paul-Sabatier 31000 Toulouse	424945459	20,40	20,25	Mise en équivalence (MEE)
1426	BOURDALAS	4 allée Paul-Sabatier 31000 Toulouse	531759710	100,00	99,26	Globale (IG)

N°	NOM SOCIÉTÉ	SIÈGE	N° SIREN	Contrôle Groupe	Intérêts Groupe	Méthode conso
1427	CARIGNAN	4 allée Paul-Sabatier 31000 Toulouse	531759751	100,00	99,26	Globale (IG)
1428	CASSIOPÉE	4 allée Paul-Sabatier 31000 Toulouse	484462627	75,00	74,45	Globale (IG)
1440	CASTELLET	4 allée Paul-Sabatier 31000 Toulouse	443231121	100,00	99,26	Globale (IG)
1429	CIRRUS	4 allée Paul-Sabatier 31000 Toulouse	492473947	83,00	82,39	Globale (IG)
1431	CLOS BELLEVUE	4 allée Paul-Sabatier 31000 Toulouse	454070657	82,00	81,39	Globale (IG)
1432	CLOS DES VIGNES ROUGES	4 allée Paul-Sabatier 31000 Toulouse	478743289	49,00	48,64	Mise en équivalence (MEE)
1430	CLOS DES VIOLETTES	4 allée Paul-Sabatier 31000 Toulouse	515012243	100,00	99,26	Globale (IG)
1475	FLEUR DES CARAIBES	4 allée Paul-Sabatier 31000 Toulouse	422601245	30,00	29,78	Mise en équivalence (MEE)
1441	GAMAY	4 allée Paul-Sabatier 31000 Toulouse	529545030	100,00	99,26	Globale (IG)
1434	GRANDE FEUILLERAIE	4 allée Paul-Sabatier 31000 Toulouse	522138015	100,00	99,26	Globale (IG)
1461	HÉLIADES	4 allée Paul-Sabatier 31000 Toulouse	529089435	100,00	99,26	Globale (IG)
1438	JARDIN DE DIANE	4 allée Paul-Sabatier 31000 Toulouse	484241310	100,00	99,26	Globale (IG)
1437	JARDINS DE REYS	4 allée Paul-Sabatier 31000 Toulouse	522598036	100,00	99,26	Globale (IG)
1442	OLIVIER DE SERRES	4 allée Paul-Sabatier 31000 Toulouse	497993220	94,00	93,30	Globale (IG)
1444	PICPOUL	4 allée Paul-Sabatier 31000 Toulouse	533059671	100,00	99,26	Globale (IG)
1445	QUERCY	4 allée Paul-Sabatier 31000 Toulouse	514994276	100,00	99,92	Globale (IG)
1446	RICARD	4 allée Paul-Sabatier 31000 Toulouse	454070236	90,00	89,33	Globale (IG)
1447	SHARDONNE	4 allée Paul-Sabatier 31000 Toulouse	529858078	100,00	99,26	Globale (IG)
1462	SYRAH - ALBANA	4 allée Paul-Sabatier 31000 Toulouse	529089492	100,00	99,26	Globale (IG)
1449	TERRA NOSTRA	4 allée Paul-Sabatier 31000 Toulouse	522138072	100,00	99,26	Globale (IG)
1450	TERRASSES LUCIE	4 allée Paul-Sabatier 31000 Toulouse	479496937	94,00	93,30	Globale (IG)
1451	TRESORIER	4 allée Paul-Sabatier 31000 Toulouse	477747554	70,00	69,48	Globale (IG)
1453	VERMEILLE	4 allée Paul-Sabatier 31000 Toulouse	521981746	100,00	99,26	Globale (IG)

N°	NOM SOCIÉTÉ	SIÈGE	N° SIREN	Contrôle Groupe	Intérêts Groupe	Méthode conso
1452	VIA DOMITIA	4 allée Paul-Sabatier 31000 Toulouse	514997980	100,00	99,26	Globale (IG)
1454	VINCA	4 allée Paul-Sabatier 31000 Toulouse	528912306	49,00	48,64	Mise en équivalence (MEE)
1455	VITRUVE	4 allée Paul-Sabatier 31000 Toulouse	483288064	63,33	62,86	Globale (IG)
9021341	JOINVILLE RUE BERNIER	Avenue du Maine 75755 Paris cedex 15	530298397	100,00	99,26	Globale (IG)
9021356	STAINS STALINGRAD	Avenue du Maine 75755 Paris cedex 15	531040210	100,00	93,31	Globale (IG)
9021358	ROMAINVILLE LEVASSEUR	Avenue du Maine 75755 Paris cedex 15	530473982	100,00	93,31	Globale (IG)
9091360	CLERISSY VILLE	1 rue Albert Cohen 13322 Marseille cedex 16	530036367	100,00	93,31	Globale (IG)
9021365	CERGY PARC - CFH	30 avenue du Général Leclerc 92100 Boulogne-Billancourt	530248798	100,00	100,00	Globale (IG)
9091367	CANNES MONTFLEURY	950 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	530154319	100,00	99,26	Globale (IG)
9021368	DOMAINES DE LOUVRES - CFH	30 avenue du Général Leclerc 92100 Boulogne-Billancourt	531002517	100,00	100,00	Globale (IG)
9081372	LYON ABONDANCE	129 rue Servient 69326 Lyon	532924651	100,00	99,26	Globale (IG)
9021374	MAFFLIERS VILLAGE	Avenue du Maine 75755 Paris cedex 15	532027117	100,00	99,26	Globale (IG)
9021377	SEVRAN PERI	Avenue du Maine 75755 Paris cedex 15	531486769	100,00	99,26	Globale (IG)
9021378	ROSNY VOLTAIRE	Avenue du Maine 75755 Paris cedex 15	532291952	100,00	99,26	Globale (IG)
9081382	LYON VILLEURBANNE CYPRIAN	129 rue Servient 69326 Lyon	531806834	80,00	79,41	Globale (IG)
9021383	ISSY VICTOR CRESSON	33 - 43 avenue Georges Pompidou 31131 Balma	531489565	50,00	49,63	Proportionnelle (IP)
9021384	VILLAS DE MONTEVRAIN - CFH	30 avenue du Général Leclerc 92100 Boulogne-Billancourt	532345410	100,00	100,00	Globale (IG)
9021392	VILLAS DE DOMONT - CFH	30 avenue du Général Leclerc 92100 Boulogne-Billancourt	533349213	100,00	100,00	Globale (IG)
9081401	LYON CONFLUENCE BAYARD	129 rue Servient 69326 Lyon	532917994	100,00	99,26	Globale (IG)
9081408	VILLEURBANNE POUDRETTE	129 rue Servient 69326 Lyon	533315214	100,00	99,26	Globale (IG)
9081343	LYON PRÉVOST	129 rue Servient 69326 Lyon	529452831	100,00	99,26	Globale (IG)
9091345	CHATEAUNEUF VILLAGE	1 rue Albert Cohen 13322 Marseille cedex 16	529418501	100,00	99,26	Globale (IG)
9091362	MARSEILLE CHEMIN DE SAINTE-MARTHE	1 rue Albert Cohen 13322 Marseille cedex 16	529418568	100,00	99,26	Globale (IG)

N°	NOM SOCIÉTÉ	SIÈGE	N° SIREN	Contrôle Groupe	Intérêts Groupe	Méthode conso
9021359	VILLEJUIF 49 RÉPUBLIQUE	Avenue du Maine 75755 Paris cedex 15	538315284	51,00	50,62	Globale (IG)
9021375	DOMONT POIRIERS	Avenue du Maine 75755 Paris cedex 15	534014527	100,00	99,26	Globale (IG)
9021385	MONTROUGE VERDIER	Avenue du Maine 75755 Paris cedex 15	534512264	100,00	100,00	Globale (IG)
9021391	BUC PARC - CFH	30 avenue du Général Leclerc 92100 Boulogne-Billancourt	533931374	100,00	100,00	Globale (IG)
9021393	VILLAS DU MESNIL - CFH	30 avenue du Général Leclerc 92100 Boulogne-Billancourt	533931325	100,00	100,00	Globale (IG)
9021394	YERRES PARC - CFH	30 avenue du Général Leclerc 92100 Boulogne-Billancourt	537387359	100,00	100,00	Globale (IG)
9091399	MARSEILLE XVE LOMBARD	Avenue du Maine 75755 Paris cedex 15	534889902	100,00	99,26	Globale (IG)
9021357	BOULOGNE ROUTE DE LA REINE	Avenue du Maine 75755 Paris cedex 15	518189816	100,00	99,26	Globale (IG)
9021400	ARGENTEUIL ROUTE DE PONTOISE	Avenue du Maine 75755 Paris cedex 15	537511743	100,00	99,26	Globale (IG)
9021402	CHAVILLE HÔTEL DE VILLE	Avenue du Maine 75755 Paris cedex 15	537769838	51,00	50,62	Globale (IG)
9021412	DRANCY AUGUSTE BLANQUI	Avenue du Maine 75755 Paris cedex 15	534996186	100,00	99,26	Globale (IG)
9021459	TRAPPES AEROSTAT	Avenue du Maine 75755 Paris cedex 15	534890736	100,00	99,26	Globale (IG)
9021460	PIERREFITTE POÈTES	Avenue du Maine 75755 Paris cedex 15	538101114	100,00	99,26	Globale (IG)
9021464	CHARTRES BEAULIEU	Avenue du Maine 75755 Paris cedex 15	534715339	100,00	99,26	Globale (IG)
9091467	BEZIERS BALMAT VACQUERIN	1227 avenue du Mondial 98 34000 Montpellier	538008822	100,00	100,00	Globale (IG)
9021473	LES JARDINS DE L'ARCHE À NANTERRE	Avenue du Maine 75755 Paris cedex 15	528223769	100,00	99,26	Globale (IG)
9081474	LYON VOURLES	129 rue Servient 69326 Lyon	538192857	100,00	99,26	Globale (IG)
9091469	MARSEILLE VIIIE - LA SÉRANE	Avenue du Maine 75755 Paris cedex 15	538570458	100,00	99,26	Globale (IG)
9021369	STAINS CACHIN	Avenue du Maine 75755 Paris cedex 15	538951351	100,00	99,26	Globale (IG)
9021478	LE CHÂTENAY BUREAU	Avenue du Maine 75755 Paris cedex 15	538951336	100,00	99,26	Globale (IG)
9091350	PIOCH. DE BOUTONNET - DOMINIUM	1227 avenue du Mondial 98 34000 Montpellier	538981614	100,00	100,00	Globale (IG)
9091390	THEROIGNE DE MÉRICOURT	1227 avenue du Mondial 98 34000 Montpellier	538518572	90,00	90,00	Globale (IG)
9091476	3-4, AV CHARLES DE GAULLE	1227 avenue du Mondial 98 34000 Montpellier	537790859	51,00	51,00	Globale (IG)

N°	NOM SOCIÉTÉ	SIÈGE	N° SIREN	Contrôle Groupe	Intérêts Groupe	Méthode conso
Autres sociétés France						
APEX	APEX	Avenue du Maine 75755 Paris cedex 15	328835889	100,00	100,00	Globale (IG)
CHATENAYEPP	CHATENAY EPP	54 rue de paradis 75010 PARIS	428189526	100,00	93,31	Globale (IG)
CHATENAY	CHATENAY	54 rue de paradis 75010 PARIS	428810949	100,00	93,31	Globale (IG)
1EREXBRF	PREMIER SARL EX BRF	Avenue du Maine 75755 Paris cedex 15	562048256	99,98	99,98	Globale (IG)
9011370	MOMA	Avenue du Maine 75755 Paris cedex 15	488579640	100,00	99,26	Globale (IG)
9091272	VALORIS	1227 avenue du Mondial 98 34000 Montpellier	449256999	100,00	100,00	Globale (IG)
LNCE	LNC ENTREPRISE	Avenue du Maine 75755 Paris cedex 15	532987526	100,00	100,00	Globale (IG)
BLGPART	BOULOGNE PARTICIPATION	Avenue du Maine 75755 Paris cedex 15	-	100,00	99,99	Globale (IG)
Sociétés étrangères						
1ERBERLIN	PREMIER CB2 BERLIN	Alte JakobstraBe 76 10179 Berlin		100,00	99,33	Globale (IG)
1ERFRANKFURT	PREMIER DEUTSCHLAND FRANKFURT	Lyoner Strabe 14 60528 Francfurt		100,00	100,00	Globale (IG)
	• PREMIER MAINZER LANDSTRASSE	Lyoner Strabe 14 60528 Francfurt		100,00	100,00	Globale (IG)
	• PREMIER LAHNSTRASSE	Lyoner Strabe 14 60528 Francfurt		100,00	100,00	Globale (IG)
1ERINDO	PREMIER INDONESIA	Mid Plaza I. Jakarta 10220 Indonésie		99,00	99,00	Globale (IG)
	• FOUNTAINE BLEAU GOLF RESIDENCE			50,00	50,00	Proportionnelle (IP)
	• CENTRAL PARK			100,00	100,00	Globale (IG)
	• KAYU PUTIH RESIDENCE			50,00	50,00	Proportionnelle (IP)
	• LA VANOISE VILLAGE			50,00	50,00	Proportionnelle (IP)
	• PREMIER RESIDENCE			50,00	50,00	Proportionnelle (IP)
	• PINANG RANTI MANSIONS			50,00	50,00	Proportionnelle (IP)
	• LES BELLES MAISONS			50,00	50,00	Proportionnelle (IP)

N°	NOM SOCIÉTÉ	SIÈGE	N° SIREN	Contrôle Groupe	Intérêts Groupe	Méthode conso
1EQUALI	PREMIER QUALITAS INDONESIA	Mid Plaza I. Jakarta 10220 Indonésie		51,00	51,00	Proportionnelle (IP)
	• PREMIER PAVILLON			55,00	55,00	Proportionnelle (IP)
	• PREMIER ESTATE			50,00	50,00	Proportionnelle (IP)
	• PREMIER MANSION			50,00	50,00	Proportionnelle (IP)
	• PREMIER GOLF			50,00	50,00	Proportionnelle (IP)
	• PREMIER PARK			50,00	50,00	Proportionnelle (IP)
	• NATURA RESIDENCE			55,00	55,00	Proportionnelle (IP)
	• PREMIER RIVIERA			60,00	60,00	Proportionnelle (IP)
	• PREMIER PARK 2			60,00	60,00	Proportionnelle (IP)
	• KEYBAYORAN PARAMA PROPERTINDO			100,00	100,00	Globale (IG)
1ESINGA	PREMIER SINGAPOUR	Mid Plaza I. Jakarta 10220 Indonésie		100,00	100,00	Globale (IG)
1ERPORT	PREMIER PORTUGAL	Av. de la Républica. 9-9 1020185 Lisbonne		99,99	99,99	Globale (IG)
1ERESPANA	PREMIER ESPANA	C/Balmes 150. 1e-2e 08006 Barcelona		99,90	99,90	Globale (IG)
	• DESARROLLOS IMMOBILARIA MORALEJA			100,00	100,00	Globale (IG)
INVERSIONES	LNC DE INVERSIONES			100,00	100,00	Globale (IG)
CONCEPTBAU	CONCEPT BAU MUNICH	Isartorplatz 80331 Munich		100,00	99,26	Globale (IG)
	• WBE GMBH			33,33	33,00	Proportionnelle (IP)
	• WBE KG			33,33	33,00	Proportionnelle (IP)
	• ISARGARTEN KG			33,33	33,00	Proportionnelle (IP)
	• ISARGARTEN GMBH			33,33	33,00	Proportionnelle (IP)
	• BLITZ GMBH (LINESTR.)			100,00	100,00	Globale (IG)
	• BLITZ GMBH & CO. KG (LINIESTR.)			100,00	100,00	Globale (IG)
	• VIVICO ISARGARTEN GMBH			66,67	66,67	Proportionnelle (IP)
	• VIVICO ISARGARTEN KG			66,67	66,67	Proportionnelle (IP)

N°	NOM SOCIÉTÉ	SIÈGE	N° SIREN	Contrôle Groupe	Intérêts Groupe	Méthode conso
	• IKA FREUDENBERG GMBH & CO.KG			100,00	100,00	Globale (IG)
	• IKA FREUDENBERG GMBH			100,00	100,00	Globale (IG)
	• NYMPHENBURG I & II			100,00	100,00	Globale (IG)
ZAPF2	ZAPF	Nürnberger Strasse 38 95440 Bayreuth		68,07	68,07	Globale (IG)
	• KESTING GMBH & CO.KG			94,50	94,50	Globale (IG)
	• ZAPF FRANCE SARL			100,00	100,00	Globale (IG)
POLSKA	PREMIER POLSKA	Domaniewska 41 Taurus Bldg 02-675 Warszawa		99,99	99,99	Globale (IG)
	• PREMIER INVESTMENTS			100,00	100,00	Globale (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 2011

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 2011, 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

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

Comme indiqué dans l'annexe, 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. 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 Paris-La Défense, le 4 avril 2012

Les Commissaires aux comptes

AGM AUDIT LEGAL

Yves Llobell

ERNST & YOUNG et Autres

François Carrega

Sébastien Huet

Bilan actif

(en euros)	Brut	Amortissements	Net (N) 31.12.2011	Net (N) 31.12.2010
Capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Frais de développement	597 222		597 222	1 650 335
Concession, brevets et droits similaires	42 463	42 463	0	0
Fonds commercial	452 449	452 449	0	0
Autres immobilisations incorporelles	638 576	612 678	25 898	83 831
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	**1 730 710**	**1 107 590**	**623 120**	**1 734 166**
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriel				
Autres immobilisations corporelles	1 712 365	1 107 600	604 765	572 641
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES	**1 712 365**	**1 107 600**	**604 765**	**572 641**
Immobilisations financières				
Participation par M.E.				
Autres participations	111 145 697	13 681 546	97 464 151	88 920 708
Créances rattachées à participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts	14 910 082	3 056 987	11 853 095	2 076 612
Autres immobilisations financières	977 333		977 333	292 942
TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	**127 033 113**	**16 738 533**	**110 294 580**	**91 290 262**
ACTIF IMMOBILISÉ	**130 476 187**	**18 953 723**	**111 522 464**	**93 597 069**
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	84 867		84 867	28 996
Créances clients et comptes rattachés	10 813 411		10 813 411	8 100 270
Autres créances	46 295 215	16 441 692	29 853 523	24 676 225
Capital souscrit et appelé, non versé				
TOTAL CRÉANCES	**57 193 494**	**16 441 692**	**40 751 802**	**32 805 492**
Disponibilités et divers				
Valeurs mobilières de placement	29 632 877		29 632 877	77 004 802
Disponibilités	35 337 959		35 337 959	33 036 511
Charges constatées d'avance	635 967		635 967	557 602
TOTAL DISPONIBILITÉS ET DIVERS	**65 606 804**	**0**	**65 606 804**	**110 598 916**
ACTIF CIRCULANT	**122 800 298**	**16 441 692**	**106 358 606**	**143 404 408**
Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Primes remboursement des obligations				
Écarts de conversion actif	3 319 809		3 319 809	2 651 540
TOTAL GÉNÉRAL	**256 596 294**	**35 395 415**	**221 200 878**	**239 653 016**

Bilan passif

(en euros)	Net (N) 31.12.2011	Net (N) 31.12.2010
Situation nette		
Capital social ou individuel dont versé 15 242 354	15 242 354	14 532 169
Primes d'émission, de fusion, d'apport	77 115 188	77 115 188
Écarts de réévaluation dont écart d'équivalence		
Réserve légale	1 453 217	1 453 217
Réserves statutaires ou contractuelles	24 314	24 314
Réserves réglementées		796 450
Autres réserves	20 816 210	9 899 553
Report à nouveau		
Résultat de l'exercice	**21 174 318**	**18 447 169**
TOTAL SITUATION NETTE	**135 825 600**	**122 268 059**
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées	712 122	582 232
CAPITAUX PROPRES	**136 537 721**	**122 850 291**
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
AUTRES FONDS PROPRES		
Provisions pour risques	4 766 102	4 132 035
Provisions pour charges	1 275 745	2 305 283
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	**6 041 847**	**6 437 317**
Dettes financières		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	853 630	2 792 731
Emprunts et dettes financières divers	61 971 550	95 362 803
TOTAL DETTES FINANCIÈRES	**62 825 180**	**98 155 534**
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes diverses		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	3 666 285	1 991 066
Dettes fiscales et sociales	10 022 540	9 070 521
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	1 750 855	894 037
TOTAL DETTES DIVERSES	**15 439 680**	**11 955 624**
Produits constatés d'avances	50 360	7 394
DETTES	**78 315 220**	**110 118 551**
Écarts de conversion passif	306 090	246 857
TOTAL GÉNÉRAL	**221 200 878**	**239 653 016**

Compte de résultat

(en euros)	France	Export	Net (N) 31.12.2011	Net (N - 1) 31.12.2010
Ventes de marchandises				
Production vendue de services	28 297 904	288 147	28 586 050	26 426 230
Chiffres d'affaires nets	***28 297 904***	***288 147***	***28 586 050***	***26 426 230***
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur amortissements et provisions, transfert de charges			1 892 490	809 118
Autres produits			494 264	416 523
PRODUITS D'EXPLOITATION			**30 972 804**	**27 651 871**
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			11 064 585	10 090 917
TOTAL CHARGES EXTERNES			**11 064 585**	**10 090 917**
Impôts, taxes et versements assimilés			976 498	861 212
Charges de personnel				
Salaires et traitements			14 405 880	14 328 405
Charges sociales			6 044 727	6 276 235
TOTAL CHARGES DE PERSONNEL			**20 450 607**	**20 604 640**
Dotations d'exploitation				
Dotations aux amortissements sur immobilisations			273 963	313 850
Dotations aux provisions sur immobilisations				
Dotations aux provisions sur actif circulant				
Dotations aux provisions pour risques et charges			286 470	1 584 529
TOTAL DOTATIONS D'EXPLOITATION			**560 433**	**1 898 379**
Autres charges d'exploitation			164 860	215 895
CHARGES D'EXPLOITATION			**33 216 984**	**33 671 043**
RÉSULTAT D'EXPLOITATION			**- 2 244 180**	**- 6 019 172**
Bénéfice attribué ou perte transférée				
Perte supportée ou bénéfice transféré				

Compte de résultat

(en euros)	Net (N) 31.12.2011	Net (N - 1) 31.12.2010
Produits financiers		
Produits financiers de participation	20 959 370	20 656 625
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	787	3 537
Autres intérêts et produits assimilés	1 716 746	1 411 765
Reprises sur provisions et transferts de charges	13 872 867	11 752 934
Différences positives de change		6 176
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	1 289 682	1 117 891
	37 839 451	**34 948 927**
Charges financières		
Dotations financières aux amortissements et provisions	8 184 638	6 327 665
Intérêts et charges assimilées	4 833 905	5 623 479
Différences négatives de change	1 621	
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		2 622
	13 020 163	**11 953 767**
RÉSULTAT FINANCIER	**24 819 288**	**22 995 161**
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS	**22 575 108**	**16 975 989**
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
Produits exceptionnels sur opérations en capital	41 205	23 820
Reprises sur provisions et transferts de charges		
	41 205	**23 820**
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	100 185	13 752
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	110 236	11 055
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	129 889	172 602
	340 311	**197 409**
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	**- 299 106**	**- 173 589**
Participation des salariés aux fruits de l'expansion		
Impôts sur les bénéfices	1 101 684	- 1 644 769
TOTAL DES PRODUITS	**68 853 460**	**62 624 618**
TOTAL DES CHARGES	**47 679 142**	**44 177 449**
BÉNÉFICE OU PERTE	**21 174 318**	**18 447 169**

Annexe aux comptes annuels 2011

1 Événements significatifs de l'exercice 145
2 Principes et méthodes comptables 145
Immobilisations incorporelles 145
Immobilisations corporelles 145
Immobilisations financières 145
Disponibilités 146
Créances et dettes libellées en devises étrangères 146
Provisions pour risques commerciaux et juridiques 146
Provisions pour indemnités de départ à la retraite 146
3 Compensation des comptes courants sociétés liées 147
4 Commentaires sur les comptes 147
4.1 Immobilisations incorporelles 147
4.2 Détail des mouvements des postes de l'actif immobilisé 148
4.3 État des créances 149
4.4 Produits à recevoir et comptes de régularisation actif (en euros) 149
4.5 Valeurs mobilières de placement 149
4.6 État des dettes 150
4.7 Charges à payer et comptes de régularisation passif (en euros) 150
4.8 Analyse de la variation des capitaux propres 151
4.9 Tableau des provisions 152
4.10 Situation fiscale latente 153
4.11 État des engagements hors bilan 154
4.12 Entreprises liées 155
4.13 Parties liées 155
4.14 Effectif 157
4.15 Indemnités départ retraite 157
4.16 Rémunération allouées au cours de l'exercice aux organes de surveillance et de direction 157
4.17 Consolidation 157
4.18 Faits postérieurs 157
5 Filiales et des participations 158

1 Événements significatifs de l'exercice

Pour l'exercice 2011, la Société dégage un bénéfice net comptable de 21 174 317,83 €, contre un bénéfice net comptable de 18 447 169,12 € pour l'exercice précédent.

Le chiffre d'affaires de la Société s'élève à 28,5 m€ contre 26,4 m€ en 2010. 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 2011 ces honoraires se sont avérés insuffisants pour couvrir les frais de structure de la Société, résultant en un résultat d'exploitation négatif de 2,2 m€.

Ainsi, le montant des dividendes perçus s'est élevé à 20,6 m€ comme en 2010, essentiellement en provenance de LNC Investissement (15,95 m€) et CFH Investissement (4,6 m€).

Au cours de l'exercice 2011, Les Nouveaux Constructeurs SA a versé 7,6 m€ de dividendes.

Les capitaux propres de la Société s'établissent à 136,5 m€ à fin 2011 contre 122,8 m€ à fin 2010.

Au cours de l'année 2011, Les Nouveaux Constructeurs SA a :

- constitué le 7 juin 2011 la société Les Nouveaux Constructeurs Entreprise, société dédiée entièrement à l'activité d'immobilier d'entreprise ;
- acquis le 28 juillet 2011, la totalité des titres composant le capital de la société CABRITA Promotion, société de promotion immobilière implantée à Toulouse, comptant une vingtaine de salariés et représentant un portefeuille foncier d'environ 500 logements ;
- acquis le 30 décembre 2011, 45 % des titres de la société Premier Investments, société polonaise, détenue à hauteur de 55 % de la filiale Premier Polska, filiale détenue à 100 % par Les Nouveaux Constructeurs SA.

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 1er janvier 2011 au 31 décembre 2011.

► 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.

3 Compensation des comptes courants sociétés liées

Comptes (en euros)		Avant compensation		Après compensation
Créances rattachées à des participations	267	42 059 476	451	39 716 891
Versements à effectuer sur titres de participation non libérés	269	- 1 500 005		- 1 587 274
Dettes rattachées à des participations	458	- 2 429 854	451	
		38 129 617		**38 129 617**

4 Commentaires sur les comptes

► 4.1 Immobilisations incorporelles

Le poste « fonds de commerce » d'un montant de 452 449 € correspond :

- d'une part, à 152 449,02 € 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 € pour le fonds de commerce acquis dans le cadre de l'acquisition des participations dans des SCI du groupe SOLIM.

► 4.2 Détail des mouvements des postes de l'actif immobilisé

(en euros)	Immobilisations					Amortissements/provisions				
	Valeur brute au début de l'exercice	Augmentations		Diminutions	Valeur brute à la fin de l'exercice	Début de l'exercice	Augmentations		Diminutions	Fin de l'exercice
		Fusion	Acquisitions				Fusion	Dotations		
Immobilisations incorporelles										
Frais de prospection d'opérations immobilières [a]	1 650 335	0	1 490 682	2 543 796	597 222	0	0	0	0	0
Concessions et brevets	49 842	0	0	7 379	42 463	49 842	0	0	7 379	42 463
Fonds Commercial	452 449	0	0	0	452 449	452 449	0	0	0	452 449
Autres immobilisations incorporelles	599 256	0	43 805	4 485	638 576	531 125	0	86 038	4 485	612 678
(logiciels)										
Immobilisations incorporelles en cours	15 700	0	0	15 700	0	0	0	0	0	0
Participation à un fonds d'entreprise	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL	**2 767 582**	**0**	**1 534 487**	**2 571 360**	**1 730 710**	**1 033 416**	**0**	**86 038**	**11 864**	**1 107 590**
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	657 547	0	190 534	49 287	798 795	569 671	0	66 140	42 445	593 365
Installations et Aménagements généraux	904 622	0	54 641	317 141	642 122	488 174	0	91 381	302 231	277 324
Matériel de transport	0	0	0	0	0	0	0			0
Matériel et mobilier de bureau	426 761	0	2 880	170 192	259 449	370 445	0	30 404	163 938	236 911
Autres mobiliers de bureau	12 000	0	0	0	12 000	0	0	0	0	0
TOTAL	**2 000 930**	**0**	**248 055**	**536 620**	**1 712 365**	**1 428 290**	**0**	**187 925**	**508 615**	**1 107 600**
Immobilisations financières										
Participations	105 736 288	0	8 510 637	3 101 228	111 145 697	16 815 580	0	846 878	3 980 912	13 681 546
Autres titres immobilisés		0			0	0	0			0
Prêts et autres immobilisations	8 775 407	0	9 962 920	3 828 245	14 910 082	6 698 795	0		3 641 808	3 056 987
Autres immobilisations financières	292 942	0	741 912	57 521	977 333	0	0			0
TOTAL	**114 804 638**	**0**	**19 215 470**	**6 986 995**	**127 033 113**	**23 514 375**	**0**	**846 878**	**7 622 720**	**16 738 533**
TOTAL GÉNÉRAL	**119 573 150**	**0**	**20 998 011**	**10 094 974**	**130 476 187**	**25 976 081**	**0**	**1 120 841**	**8 143 199**	**18 953 723**

(a) Ces montants ne font pas l'objet d'amortissement mais de provisions pour risques et charges pour 293 285 € (cumul).

► 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	14 910 082	10 544 979	4 365 103
Autres Immobilisations Financières	977 333	154 391	822 942
Autres créances clients	10 813 411	10 813 411	0
Personnel et comptes rattachées	14 220	14 220	0
Sécurité sociale & autres organismes sociaux	0	0	
Impôts sur les sociétés	0	0	0
Autres impôts et taxes	267 240	267 240	0
Groupes et associés	45 015 156	45 015 156	0
Débiteurs divers	1 083 467	1 083 467	0
Charges constatées d'avance	635 967	635 967	
TOTAL	**73 716 876**	**68 528 831**	**5 188 045**

► 4.4 Produits à recevoir et comptes de régularisation actif

(en euros)	31/12/2011
Produits à recevoir	**1 770 152**
Liés à la négociation bancaire	424 021
Intérêts à recevoir	1 329 998
Créances clients & diverses	9 857
Produits divers à recevoir	6 276
Dividendes	0
Comptes de régularisation actif	**3 955 776**
• Charges constatées d'avance	635 967
• Écart de conversion actif 1er Indonesia	2 264 913
• Écart de conversion actif 1er Polska	1 054 896

► 4.5 Valeurs mobilières de placement

(en euros)	31.12.2010			31.12.2011			
	Valeur brute	Provision	Valeur nette	Valeur brute	Provision	Valeur nette	Valeur vénale
Actions	0	0	0	0	0	0	0
Obligations	0	0	0	0	0	0	0
Fonds Communs de Placement	59 004 802	0	59 004 802	13 732 877	0	13 732 877	13 733 834
Bons de souscription							
Sicav	0	0	0	0	0	0	0
Certificats de dépôt	18 000 000	0	18 000 000	15 900 000	0	15 900 000	15 900 000
Actions propres	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL	**77 004 802**	**0**	**77 004 802**	**29 632 877**	**0**	**29 632 877**	**29 633 834**

► 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	853 630	853 630		
Emprunts et dettes financières divers	15 323	15 323		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	3 666 285	3 666 285		
Dettes fiscales et sociales	10 022 540	10 022 540		
Dettes sur immobilisations	0	0		
Groupe et associés	63 239 403	63 239 403		
Autres dettes	467 678	467 678		
Produits constatés d'avance	50 360	50 360		
TOTAL	**78 315 220**	**78 315 220**	**0**	**0**

► 4.7 Charges à payer et comptes de régularisation passif (en euros)

(en euros)	31/12/2011
Charges à payer	**7 332 048**
• sur dettes financières	5 913
• sur dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 843 700
• sur dettes fiscales et sociales	4 564 735
• diverses	917 700
Comptes de régularisation passif	**356 450**
• Produits constatés d'avance	50 360
• Écart de conversion actif 1er Singapour	306 090

► 4.8 Analyse de la variation des capitaux propres

(en euros)	Capitaux propres au 31.12.2010 avant affectation résultat	Affectation résultat	Distribution	Augmentation de capital	Affectations diverses	Capitaux propres au 31.12.2011
Capital social [1]	14 532 169			710 185		15 242 354
Prime d'émission, de fusion	77 115 188					77 115 188
Réserve légale	1 453 217					1 453 217
Réserve pl. d'attribution actions gratuites	796 450			- 796 450		0
Réserves réglementées	582 232				129 889	712 122
Réserve ordinaire	24 314					24 314
Réserve facultative	0					0
Autres réserves	9 899 553	10 830 392		86 265		20 816 210
Report à nouveau créditeur	0	0				0
Résultat 2010	18 447 169	- 10 830 392	- 7 616 777			0
Résultat 2011 avant affectation		21 174 318				21 174 318
	122 850 291	**21 174 318**	**- 7 616 777**	**0**	**129 889**	**136 537 721**

(1) Composition du capital social : 15 242 354.
Valeur nominale : 1 €/action.

► 4.9 Tableau des provisions

(en euros)	Provision au 01.01.2011	Dotation	Reprise (provision utilisée)	Reprise (provision non utilisée)	Provision au 31.12.2011
TOTAL DES PROVISIONS	**46 899 128,07**	**8 600 997**	**5 428 392**	**10 137 539,67**	**39 934 194**
TOTAL PROVISIONS RÉGLEMENTÉES	**582 232,04**	**129 889**	**0**	**0,00**	**712 122**
Amortissements dérogatoires	582 232,04	129 889	0	0,00	712 122
TOTAL PROVISIONS RISQUES & CHARGES	**6 437 317,41**	**4 252 412**	**1 549 114**	**3 098 768,27**	**6 041 847**
1) Provisions pour litiges	0,00	0	0	0,00	0
2) Provisions pour garanties données aux clients	519 562,00	56 734	1 900	35 100,00	539 296
3) Provisions pour pertes de change	2 651 540,00	3 319 809	0	2 651 540,00	3 319 809
4) Provisions pour pensions & obligations similaires	852 730,00	0	113 626	0,00	739 104
5) Autres provisions pour risques & charges	2 413 485,41	875 869	1 433 588	412 128,27	1 443 638
a. Autres provisions d'exploitation	1 810 095,64	229 736	1 402 877	141 670,89	495 284
b. Autres provisions financières	603 389,77	646 132	30 711	270 457,38	948 354
TOTAL PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION	**39 879 578,62**	**4 218 696**	**3 879 278**	**7 038 771,40**	**33 180 225**
1) Provisions pour dépréciation des titres de participation	16 815 579,91	846 878	2 552 988	1 427 924,00	13 681 546
2) Provisions pour dépréciation des créances rattachées	16 337 311,69	3 371 818	2 389	3 265 049,00	16 441 692
3) Provisions pour dépréciation des prêts	6 698 795,45	0	1 302 286	2 339 522,19	3 056 987
4) Provisions pour dépréciation des autres immobilisations financières	0,00	0	0	0,00	0
5) Provisions pour dépréciation des débiteurs divers	27 891,57	0	21 615	6 276,21	0
5) Provisions pour dépréciation des VMP	0,00	0	0	0,00	0
TOTAL EXPLOITATION	**3 210 279**	**286 470**	**1 540 018**	**183 047**	**1 773 684**
TOTAL FINANCIER	**43 106 617**	**8 184 638**	**3 888 374**	**9 954 493**	**37 448 388**
TOTAL EXCEPTIONNEL	**582 232**	**129 889**	**0**	**0**	**712 122**

► 4.10 Situation fiscale latente

(en euros)	Base	Décalage temporaire d'imposition	Taux	Situation de l'impôt latent
Réserve spéciale des plus-values à long terme			15,00 %	
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)	42 578	14 193	33,33 %	14 193
Provisions pour risques non déduites fiscalement	1 480 111	493 370	33,33 %	493 370
TOTAL	**1 522 689**	**507 563**		

- Compte tenu du caractère conditionnel de la contribution sociale de 3,30 %, 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 507 563 €. Conformément aux principes énoncés précédemment, ceci conduit à ne pas constater dans les comptes 2011 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 ;
  - Apex SARL ;
  - Premier SARL ;
  - MOMA ;
  - Premier LNC SCS ;
  - SCI Montévrain Bureaux ;
  - SCI Meaux AFL Chenonceaux ;
  - CFH Investissement ;
  - SCI Chanteloup Marottes ;
  - Dominium ;
  - Valoris.

► 4.11 État des engagements hors bilan

Nature de l'engagement	Montant de l'engagement en k€ au 31.12.2010	Dont aux entreprises liées au 31.12.2010	Montant de l'engagement en k€ au 31.12.2011	Dont aux entreprises liées au 31.12.2011
Engagements reçus				
1- Avals et garantis reçus	5 755	0	1 728	0
Engagements donnés				
2 - Avals, garanties et nantissements de titres donnés dans le cadre des				
opérations de construction vente	515	515	215	215
3 - Avals et garanties donnés au titre des filiales étrangères	8 460	8 260	14 554	14 554
3 bis - Autres avals et garanties	1 534		1 684	
4 - loyers non échus	2 581		18 248	
5 - Engagements illimités et solidaires en qualité d'associé de SNC	202	0	201	0
6 - Engagement de rachat d'actions	8 800	8 800	8 800	8 800
TOTAL	**22 092**	**17 575**	**43 702**	**23 569**
7 - Engagements réciproques			21 500	0
8 - Dettes garanties par des sûretés		Montant des sûretés en k€		
Emprunt auprès d'établissements de crédit				
• Nantissement d'espèces	0		0	
• Cessions de créance	0		0	
• Nantissement de titres	0		0	

Autres informations

9 - 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.

10 - Dans le cadre du financement des opérations réalisées par ses filiales étrangères, la Société est amenée à subordonner le remboursement des créances en comptes-courants qu'elle détient contre ses filiales, au remboursement préalable des créances des établissements financiers. LNC SA est amenée à consentir des abandons de créances en compte courant au profit de ses filiales étrangères, de manière à rétablir leur situation nette. Ces abandons peuvent être assortis à des clauses de retour à meilleure fortune.

11 - Suite à l'acquisition par Premier Investissement des titres détenus par ELQ dans le capital de la société ZAPF, et au rachat par LNCSA des intérêts de DBL dans cette même société, Premier Investissement est engagée vis-à-vis de LNC SA à lui reverser 85 % de la plus-value qu'elle pourrait retirer de la vente de ces titres pendant une période de 10 ans.

12 - LNC SA est amenée à confirmer le maintien de sa convention de trésorerie avec ses filiales étrangères.

► 4.12 Entreprises liées

(en euros)	Total brut	Dont entreprises liées
Titres de participation et autres titres immobilisés	111 145 697	111 145 697
Prêts	14 910 082	14 276 074
Avances & acomptes versés sur commandes	84 867	0
Créances clients & comptes rattachés	10 813 411	10 314 439
Autres Créances	46 295 215	45 015 156
Emprunts & dettes auprès des établissements de crédit	853 630	0
Emprunts & dettes financières divers	61 971 550	61 956 227
Dettes fournisseurs & comptes rattachés	3 666 285	467 636
Autres Dettes	1 750 855	1 628 872
Charges financières (yc dotations provisions)	13 020 163	12 246 792
Produits financiers (yc reprises provisions)	37 839 451	36 208 730

► 4.13 Parties liées

4.13.1 Mandataires sociaux

(en euros)	31.12.2011					
	Salaires bruts *					
Mandataires sociaux	Fixe	Variable	Jetons de présence	Honoraires et frais	Avantages en nature	Assurance vie
Directoire						
Olivier MITTERRAND	210 500					
Guy WELSCH	261 102	58 500			980	
Fabrice DESREZ	234 000	191 532			4 137	
Jean TAVERNIER	174 500	118 449			3 592	
Moïse MITTERRAND	135 751	71 788				
Ronan ARZEL	133 812	191 917			3 180	
Conseil de surveillance						
Philippe POINDRON			20 000	312 559		
Louis-David MITTERRAND			16 000	678 974		
Pierre FERAUD			16 000			
Augustin BOU			3 000			
Henri GUITELMACHER			12 000	4 000		
Gérard MARGIOCCHI			16 000	12 000		
Thierry POTOK			4 500			
Anne-Charlotte ROUSSEAU			10 000	8 000		
Michèle WILS			16 000	4 000		
Patrick BERTIN			12 000	1 348		
Extourne provision au titre de l'exercice 2010			- 125 500	- 60 000		
Provisions au titre de l'exercice 2011			118 000	51 500		
TOTAL	**1 149 665**	**632 186**	**118 000**	**1 012 381**	**11 889**	**0**

* *Perçus directement ou indirectement via Premier Investissement ou LNC Entreprise.*

4.13.2 Premier Investissement (société mère)

Relations avec les parties liées	31.12.2011
Placements de trésorerie	0
Bail de sous-location	- 41 320
Contrat de prestations de services	- 15 000
Convention de management	1 280 341
Montant des transactions nettes [1]	5 847 715
TOTAL	**7 071 736**

(1) Dividendes versés à la société mère et honoraires suivant convention de management.

4.13.3 Autres dirigeants

Relations avec les parties liées	31.12.2011
Placements de trésorerie	0
Convention de prestation de services	- 3 000
Montant des transactions nettes	0
TOTAL	**- 3 000**

4.13.4 Autres filiales directes ou indirectes (non détenues à 100 %)

Relations avec les parties liées	31.12.2011
Placements de trésorerie nets	17 919 149
Apport en compte courant	0
Prêts	11 713 021
TOTAL	**6 206 128**
Contrat prestations de services	313 147
Produits financiers	17 192 052
Charges financières	1 169 267
TOTAL	**16 335 932**

► 4.14 Effectif

Effectif à la clôture	178	Cadres	124	Hommes	90
		Non cadres	54	Femmes	88
Effectif moyen	172.97				

► 4.15 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 actuaire, s'élève au 31 décembre à 739 104 €, charges sociales comprises.

► 4.16 Rémunération allouées au cours de l'exercice aux organes de surveillance et de direction

Organes de surveillance

L'Assemblée Générale du 20 mai 2008 a alloué une somme de 200 000 € à titre de jetons de présence et ce, pour chacun des exercices suivants jusqu'à décision nouvelle de l'Assemblée Générale.

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.

► 4.17 Consolidation

La Société Les Nouveaux Constructeurs SA est la société mère du Groupe Les Nouveaux Constructeurs qui publie des comptes consolidés.

► 4.18 Faits postérieurs

Néant.

5 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 %
1 - Filiales étrangères				
LNC US 2280 Wardlow Circle, Suite 250 CORONA 91720 - 2871 États-Unis	INC	$ 10 000	$ -	99,00
PREMIER ESPANA C/BALMES, 150, 1° - 2° 08006 BARCELONE	SA	5 312 994	- 2 948 000	99,90
CONCEPT BAU 2 Engeldamm 64 b 10179 BERLIN	GmbH	1 000 000	- 512 056	10
PREMIER INDONESIA MidPlaza 1, 19th Floor Jalan Jendral Sudirman, Kav. N° 10-11 JAKARTA 10220 INDONESIA	PT	IRP 2 758 900 000	IRP - 13 322 248 183	99,00
PREMIER PORTUGAL Rue Filipe Folque, n° 40,5° 1050 LISBONNE	LDA	1 000 000	- 1 183 865	99,99
PREMIER LNC SINGAPOUR 8 Temasek Boulevard 15-04 Suntec Tower Three SINGAPOUR 0389988	LTD	1 $	1 951 569,61 $	100
PREMIER DEUTSCHLAND Lyoner Strasse 14 60528 FRANKFURT	GmlbH	25 000	- 113 698	100
LNC De INVERSIONES Paseo de la Castellana, n° 60, 5° 28046 MADRID	SA	1 000 000	- 488 508	100
PREMIER POLSKA Sp. Z o.o. Domaniewska 41 Taurus Blgd 02-675 VARSOVIE Pologne	SP	4 000 000 zł	- 21 951 191 zł	99,99
PREMIER INVESTMENTS Sp. Z.o.o. Domaniewska 41 Taurus Blgd 02-675 VARSOVIE Pologne	SP	50 000 zł	- 36 842 623 zł	45
ZAPF Nürnberger Strasse 38 95440 BAYREUTH Allemagne	GMBH	732 110	8 145 171	68,07
Total I				

Valeur comptable des titres		prêts et avances consentis	Cautions et avals donnés	Chiffre d'affaires dernier exercice écoulé	Résultat dernier exercice clos	Dividendes encaissés au cours de l'exercice	Provisions pour dépréciation prêts et créances	Provisions pour risques
Brute	Nette							
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
10 949	10 949	-	-	-	-	-	-	-
6 407 678	3 648 420	-	-	46 325 000	1 311 000	-	-	-
100 000	91 569	-	-	6 993 709	427 746	-	-	-
353 721	0	679 898	-	2 355 830	551 230	-	449 068	2 264 913
1 037 130	0	3 792 763	-	-	- 1 014 028	-	3 792 763	504 701
0	0	3 066 954	-	-	679 912	-	-	-
54 801	27 801	523 524	-	-	- 381 513	-	470 211	-
1 000 000	0	13 470 918	-	7 851 857	633 106	-	89 055	-
1 053 691	0	9 159 276	-	-	- 722 197	-	4 748 459	1 054 896
2	0	2 064 918	-	-	- 102 213	-	2 064 918	-
941 301	289 779	23 043 020	-	126 440 000	2 398 000	-	7 884 206	-
10 959 273	**4 068 519**	**55 801 270**	**0**	**189 966 396**	**3 781 042**	**0**	**19 498 679**	**3 824 510**

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 %
2 - Investissement				
LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS INVESTISSEMENT Tour Maine Montparnasse, 33 av du Maine - BP 18 75755 PARIS CEDEX 15	SA	16 072 245	39 103 617	99,26
CFH 30-32 avenue du Général-Leclerc 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	SAS	10 653 600	6 286 763	100
DOMINIUM 1227 avenue du Mondial 98 34000 MONTPELLIER	SAS	75 000	4 851 000	100
LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS ENTREPRISE Tour Maine Montparnasse, 33 av. du Maine - BP 18 75755 PARIS CEDEX 15	SAS	5 000 000	0	100
CABRITA PROMOTION 4 allée Paul-Sabatier 31000 TOULOUSE	SAS	39 000	2 285 920	90,51
Total II				
3 - Patrimoine				
PREMIER LNC Tour Maine Montparnasse, 33 av du Maine - BP 18 75755 PARIS CEDEX 15	SCS	15 245	21 388	100
Total III				
4 - Amenagement				
CROISSY BEAUBOURG Tour Maine Montparnasse, 33 av du Maine - BP 18 75755 PARIS CEDEX 15	SNC	3 049	-	90
Total IV				
5 - Diversification				
PARANGON Tour Maine Montparnasse, 33 av du Maine - BP 18 75755 PARIS CEDEX 15	SNC	152 449	-	100
DREUX LIÈVRE D'OR Tour Maine Montparnasse, 33 av. du Maine - BP 18 75755 PARIS CEDEX 15	SNC	1 000	-	50
LNC APEX Tour Maine Montparnasse, 33 av. du Maine - BP 18 75755 PARIS CEDEX 15	SARL	15 245	193 135	100
Total V				
TOTAL FILIALES DIRECTES				

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).
SCCV : société coopérative à capital variable de caution mutuelle.

Valeur comptable des titres		prêts et avances consentis	Cautions et avals donnés	Chiffre d'affaires dernier exercice écoulé	Résultat dernier exercice clos	Dividendes encaissés au cours de l'exercice	Provisions pour dépréciation prêts et créances	Provisions pour risques
Brute	Nette							
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
52 820 019	52 820 019	-	-	-	7 493 504	15 951 729	-	-
33 688 043	26 897 252	-	-	6 368 435	4 042 546	4 632 000	-	-
6 145 868	6 145 868	-	-	2 420 170	2 040 623	-	-	
5 000 000	5 000 000	1 022 449	-	811 965	- 338 780	-	-	-
2 297 600	2 297 600	-	-	4 602 800	118 462	-	-	-
99 951 530	**93 160 739**	**1 022 449**	**0**	**14 203 370**	**13 356 356**	**20 583 729**	**0**	**0**
15 245	15 245	-	-	-	- 2 105	-	-	-
15 245	**15 245**	**0**	**0**	**0**	**- 2 105**	**0**	**0**	**0**
2 744	2 744	-	-	-	414	-	-	-
2 744	**2 744**	**0**	**0**	**0**	**414**	**0**	**0**	**0**
152 449	152 449	2 525 963	-	-	1 608	-	-	-
500	500	-	-	-	171 821	-	-	-
63 956	63 956	-	-	-	17 524 087	-	-	-
216 905	**216 905**	**2 525 963**	**0**	**0**	**17 697 516**	**0**	**0**	**0**
111 145 697	**97 464 152**	**59 349 682**	**0**	**204 169 767**	**34 833 223**	**20 583 729**	**19 498 679**	**3 824 510**

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 entre 30 % et 50 % 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 26 mai 2009 n'a pas décidé de versement de dividendes.

L'Assemblée Générale des actionnaires du 21 mai 2010 a décidé le versement d'un dividende de 0,50 euro par action.

L'Assemblée Générale des actionnaires du 20 mai 2011 a décidé le versement d'un dividende de 0,50 euro par action.

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 syndics 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 nouvelle procédure donne lieu à l'ouverture d'un dossier dans le logiciel mis à la disposition du service juridique du Groupe à cet effet, et ce dès réception de l'acte d'introduction de la procédure.

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 3 en France, 1 en Espagne et 4 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 4 376 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.

  Ce jugement a été frappé d'appel, et la procédure d'appel est actuellement toujours en cours ;
- 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 m€ 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 m€ 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.

  Par décision en date du 11 mai 2011, cet arrêt a été partiellement réformé, l'affaire étant renvoyée devant la CA de Versailles. Compte tenu de cette circonstance, et plus généralement de l'ensemble des éléments du dossier, et notamment de l'évolution du chiffrage des désordres, la provision relative à ce litige a été réévaluée au 31 décembre 2011 ;
- au cours du 2e 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.

  Dans le cadre de la première expertise, les constatations ont évolué dans un sens favorable au cours de l'année 2011 de sorte que ce litige est sorti de la catégorie des litiges les plus significatifs.

  Quant à la seconde procédure relative à la remise en cause du caractère forfaitaire d'un marché, l'expertise est toujours en cours, et aucune évolution notable n'est intervenue.

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.

20.5 Tableau des honoraires des Commissaires aux comptes

(en milliers d'euros)	Ernst & Young Montant HT		AGM Audit Légal Montant HT		Horwath Montant HT		Autres Montant HT	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010
Audit								
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés								
Émetteur	188	173	179	184				
Filiales intégrées globalement	327	299	297	305	231	236	93	37
Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes								
Émetteur	8	15		2				
Filiales intégrées globalement								
TOTAL	**523**	**487**	**476**	**491**	**231**	**236**	**93**	**37**

21.1 Informations concernant le capital

21.1.1 Capital social

Au 31 décembre 2011, le capital social de LNC est fixé à la somme de 15 242 354 euros, divisé en 15 242 354 actions d'une valeur nominale de un (1) euro chacune entièrement libérées.

Ce montant résulte de la création, en date du 5 avril 2011, de 710 185 actions nouvelles attribuées aux bénéficiaires des plans d'attribution gratuite d'actions décidées le 5 avril 2009 par le Directoire sur délégation de l'Assemblée Générale.

La mise en place de ces 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 CFH, Premier España, Concept Bau-Premier et Premier Deutschland a été décidée par le Directoire lors de sa séance du 6 avril 2009 sur délégation de l'Assemblée Générale.

Cette démarche répondait 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 ont été établis en conformité avec les recommandations du MEDEF et de l'AFEP d'octobre 2008 relatives à l'attribution gratuites d'actions aux mandataires sociaux.

Les modalités de ces plans se présentent de la manière suivante :

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 était fixée à 2 ans, période pendant laquelle :

- les bénéficiaires n'étaient pas encore titulaires des actions qui leur ont été attribuées ;
- leurs droits résultant de cette attribution étaient incessibles ;

et à l'issue de laquelle l'attribution est devenue définitive si le bénéficiaire était présent dans l'entreprise comme mandataire social ou salarié ou dans l'une des sociétés liées et n'était pas en période de préavis au moment de l'arrivée du terme, ou en retraite.

Nombre d'actions effectivement attribuées aux bénéficiaires du plan à l'issue de la période d'acquisition, soit à la date du 6 avril 2011 : 283 980.

La période de conservation est de 2 années, période pendant laquelle les actions attribuées sont indisponibles et ne peuvent être cédées ni transmises ; elles revêtent obligatoirement la forme nominative et leur indisponibilité a été notifiée par la Société au teneur de compte, qui veille au respect de cette obligation.

En outre, les mandataires sociaux bénéficiaires de ces attributions gratuites d'actions de performance :

- ont 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 % par an du total attribué et ce jusqu'au jour de la cessation de leur mandat ;
- se sont engagés 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.

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 était fixée à 2 ans, période pendant laquelle :

- les bénéficiaires n'étaient pas encore titulaires des actions qui leur ont été attribuées ;
- leurs droits résultant de cette attribution étaient incessibles ;

et à l'issue de laquelle l'attribution est devenue définitive si le bénéficiaire était présent dans l'entreprise comme mandataire social ou salarié ou dans l'une des sociétés liées et n'était pas en période de préavis au moment de l'arrivée du terme, ou en retraite.

Nombre d'actions effectivement attribuées aux bénéficiaires du plan à l'issue de la période d'acquisition, soit à la date du 6 avril 2011 : 43 260.

La période de conservation est de 2 années, période pendant laquelle les actions attribuées sont indisponibles et ne peuvent être cédées ni transmises ; elles revêtent obligatoirement la forme nominative et leur indisponibilité a été notifiée par la Société au teneur de compte, qui veille 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 était fixée à 2 ans, période pendant laquelle :

- les bénéficiaires n'étaient pas encore titulaires des actions qui leur ont été attribuées ;
- leurs droits résultant de cette attribution étaient incessibles ;

et à l'issue de laquelle l'attribution est devenue définitive si le bénéficiaire était présent dans l'entreprise comme mandataire social ou salarié ou dans l'une des sociétés liées et n'était pas en période de préavis au moment de l'arrivée du terme, ou en retraite.

Nombre d'actions effectivement attribuées aux bénéficiaires du plan à l'issue de la période d'acquisition, soit à la date du 6 avril 2011 : 99 630.

La période de conservation est de 2 années, période pendant laquelle les actions attribuées sont indisponibles et ne peuvent être cédées ni transmises ; elles revêtent obligatoirement la forme nominative et leur indisponibilité a été notifiée par la Société au teneur de compte, qui veille au respect de cette obligation.

En outre, les mandataires sociaux bénéficiaires de ces attributions gratuites d'actions de performance :

- ont 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 ;
- se sont engagés 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 était fixée à 2 ans, période pendant laquelle :

- les bénéficiaires n'étaient pas encore titulaires des actions qui leur ont été attribuées ;
- leurs droits résultant de cette attribution étaient incessibles ;

et à l'issue de laquelle l'attribution est devenue définitive si le bénéficiaire était présent dans l'entreprise comme mandataire social ou salarié ou dans l'une des sociétés liées et n'était pas en période de préavis au moment de l'arrivée du terme, ou en retraite.

Nombre d'actions effectivement attribuées aux bénéficiaires du plan à l'issue de la période d'acquisition, soit à la date du 6 avril 2011 : 90 315.

La période de conservation est 2 années, période pendant laquelle les actions attribuées sont indisponibles et ne peuvent être cédées ni transmises ; elles revêtent obligatoirement la forme nominative et leur indisponibilité a été notifiée par la Société au teneur de compte, qui veille 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 España, 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 (les attributions de 58 000 actions étaient caduques au 31.12.2010).

La période d'acquisition était fixée à 2 ans, période pendant laquelle :

- les bénéficiaires n'étaient pas encore titulaires des actions qui leur ont été attribuées ;
- leurs droits résultant de cette attribution étaient incessibles ;

et à l'issue de laquelle l'attribution est devenue définitive si le bénéficiaire était présent dans l'entreprise comme mandataire social ou salarié ou dans l'une des sociétés liées et n'était pas en période de préavis au moment de l'arrivée du terme, ou en retraite.

Nombre d'actions effectivement attribuées aux bénéficiaires du plan à l'issue de la période d'acquisition, soit à la date du 6 avril 2011 : 193 000.

La période de conservation est de 2 années, période pendant laquelle les actions attribuées sont indisponibles et ne peuvent être cédées ni transmises ; elles revêtent obligatoirement la forme nominative et leur indisponibilité a été notifiée par la Société au teneur de compte, qui veille 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.

21.1.2 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 autodétenus

Au 31 décembre 2011, 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. En outre , ,la Société détenait 18 500 de ses actions dans le cadre d'un contrat de liquidité, et 1 000 actions refusées par un salarié bénéficiaire du plan d'Attribution Gratuites d'Actions et d'Actions de Performance n° 3.

21.1.4 Capital autorisé et non émis

Le lecteur est invité à se reporter au paragraphe 15.4 du Rapport de Gestion figurant en annexe 1 du présent Document de référence, qui présente le tableau des délégations de compétences et autorisations d'augmentation de capital en cours de validité.

Par ailleurs, le texte intégral des résolutions relatives à ces délégations de compétences et autorisations d'augmentation de capital votées par l'Assemblée Générale des actionnaires de la Société se trouve sur le site internet de la société dans le document intitulé « Avis de réunion valant convocation publié au BALO le 13 avril 2011, comprenant le projet de résolutions ». Ce document est accessible à l'adresse ci-après :

http://www.lesnouveauxconstructeurs.fr/files/Avis%20de%20r%C3%A9union%20valant%20convocation%20publi%C3%A9%20au%20BALO.pdf.

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 2011. Aucune option d'achat ou de souscription d'actions n'a été levée au cours de l'exercice 2011.

Au 31 décembre 2011, il n'y a plus de plan d'options d'achat ou de souscription d'actions en cours au sein du Groupe.

► 21.1.5.2 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 nantissements 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.

► **Évolution du capital de la Société en euros depuis l'introduction de la Société en bourse :**

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
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
Directoire 5.04.2011	Augmentation de capital par création d'actions nouvelles attribuées gratuitement aux salariés et mandataires	710 185	1	710 185	15 242 354	15 242 354

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.

II – 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.

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) lorsqu'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) lorsqu'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.

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.

► 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.

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-propriétaire.

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-propriétaire, 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 ;
- 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.

Ce pacte a été dénoncé le 10 juin 2011, avec effet au 16 août 2011, cette dénonciation ayant été portée à la connaissance des services fiscaux.

Un engagement collectif de même nature, conclu pour deux ans et non reconductible, a été souscrit en dernier lieu le 20 mai 2011, enregistré le 27 juin 2011 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, 30 822 actions de catégorie S qu'ils détiennent, et 100 actions de catégorie D appartenant à Monsieur Olivier Mitterrand, soit 30 922 actions sur les 46 102 actions de 109 euros de valeur nominale chacune composant le capital de la société Premier Investissement, société « holding » familiale composée essentiellement d'Olivier Mitterrand et de ses 6 enfants. 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.

Dans la commune intention des parties, l'engagement du 20 mai 2011 a remplacé tous autres engagements antérieurs qui avaient le même objet.

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 ; il détient à ce jour 15 179 actions ordinaires (dites de catégorie S) et 100 actions assorties de droit de vote particulier (dites de catégorie D) sur les 46 002 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.

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

Le lecteur est invité à se reporter au paragraphe 13 du Rapport de Gestion figurant en Annexe 1 du présent Document de référence.

21.2.9 Exercice social (article 21 des statuts)

Chaque exercice social a une durée de douze mois qui commence le 1er 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 autre engagement de conservation des titres détenus dans la Société que ceux visés au paragraphe 21.1.1 (engagement de conservation des titres dans le cadre des plans d'Attribution Gratuites d'Actions et d'Actions de Performance).

22 Contrats importants

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 Participation dans la société ZAPF

22.1.1 Prise de participation initiale

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 m€.

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 : 1er janvier 2006 ;
- apport financier des acquéreurs :
  - 20 m€, dont 10 m€ provenant de LNC SA,
  - intérêts sur les avances d'associés payables uniquement après le 31 décembre 2008 ;
- apport financier du pool bancaire :
  - renonciation à 20 % des crédits en cours, soit 23,19 m€,
  - prorogation du solde des crédits jusqu'au 31 décembre 2008.

22.1.2 Répartition du capital au 31.12.2011

Après différentes cessions de parts intervenues depuis 2007, la répartition du capital et des droits de vote est désormais la suivante :

Associés	Capital	Droits de vote
LNC SA :	68,1 %	68,1 %
Premier Investissement (société ère de LNC) :	25,9 %	25,9 %
Monsieur Jörg Maschmann :	6,0 %	6,0 %

22.2 Acquisitions récentes

Le 25 novembre 2009, la Société a acquis les titres constituant le capital de la société de promotion immobilière « Dominium », et le 28 juillet 2011, elle a acquis les titres constituant le capital des sociétés « Cabrita Promotion » et « Cabrita Développement ».

Pour le détail, se référer au paragraphe 5.2.1.

22.3 Participation au capital de Premier Investments

En date du 30 décembre 2011, la Société a acquis 45 % du capital social de la société Premier Investments dont la société PREMIER Polska détient par ailleurs elle-même 55 %.

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.

24 Documents accessibles au public

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.

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.

Le tableau des filiales et participations figure en annexe aux comptes sociaux.

L 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 publiques au cours des douze derniers mois :

Les communiqués de presse

29 mars 2012	Les Nouveaux Constructeurs - Résultats 2011
2 février 2012	Rapport d'activité 2011
13 janvier 2012	Nomination de Paul-Antoine LECOCQ au Directoire Les Nouveaux Constructeurs
5 janvier 2012	Contrat de Liquidité - Bilan semestriel 2011
8 décembre 2011	Isargärten Thalkirchen, prix 2011 d'architecture pour Concept Bau Premier, filiale allemande Les Nouveaux Constructeurs.
3 novembre 2011	Information financière trimestrielle au 30 septembre 2011
24 octobre 2011	La Défense, Les Jardins de l'Arche à Nanterre (92)
30 septembre 2011	Rapport financier 1er semestre 2011
29 septembre 2011	Résultats du 1er semestre 2011
28 juillet 2011	Activité au 30 juin 2011
4 juillet 2011	Bilan semestriel du contrat de liquidité
5 mai 2011	Information financière trimestrielle au 31 mars 2011
12 avril 2011	Mise à disposition du Document de référence
6 avril 2011	Augmentation de capital
5 avril 2011	Informations relatives au nombre total de droits de vote et d'actions
31 mars 2011	Les Nouveaux Constructeurs – Résultats 2010
3 février 2011	Rapport d'activité 2010
18 janvier 2011	Évolutions de la Direction Générale au 1er janvier 2011
11 janvier 2011	Evolution de la répartition du capital et des droits de vote de la filiale allemande ZAPF

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, le Document de référence 2009 déposé auprès de l'AMF le 13.04.2010, ainsi que le Document de référence 2010 déposé auprès de l'AMF le 08.04.2011 sont disponibles et consultables sur le site de Les Nouveaux Constructeurs SA (www.les-nouveaux-constructeurs.fr).

Annexe 1 : Rapport de gestion du Directoire à l'Assemblée Générale Annuelle

(Exercice clos le 31 décembre 2011)

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 2011.

Il se réfère aux comptes sociaux et aux comptes consolidés de la société LNC SA arrêtés au 31 décembre 2011.

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 2011, LNC SA a réalisé un chiffre d'affaires de 28,6 m€, contre 26,4 m€ en 2010. 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 2011, ces honoraires n'ont pas permis couvrir les frais de structures de LNC SA, d'où un résultat d'exploitation négatif de - 2,2 m€, mais en amélioration sensible par rapport aux - 6 m€ de 2010.

Les dividendes perçus par LNC SA de ses filiales au cours de l'exercice 2011 se sont élevés à 21 m€, essentiellement en provenance de LNC Investissement (16 m€) et CFH (4,6 m€). En 2010, le montant atteignait 20,7 m€.

Le résultat net de l'exercice est un bénéfice de 21,2 m€, contre 18,4 m€ en 2010.

En 2011, LNC SA a versé un dividende de 50 centimes d'Euro par action au titre du résultat de l'exercice 2010, soit un dividende total de 7,6 m€.

Les capitaux propres de la société s'établissent à 136,5 m€ au 31 décembre 2011, contre 122,9 m€ à fin 2010.

► 1.2 L'activité et les résultats du groupe LNC

À fin 2011, les principaux indicateurs d'activité du Groupe sont les suivants :

Principaux indicateurs (en millions d'euros)	31.12.2011	31.12.2010	Variation
Chiffre d'affaires (HT)	**524**	**540**	**- 3 %**
Réservations (TTC)	821	631	+ 30 %
Carnet de commandes (HT)	784	518	+ 51 %
Portefeuille foncier (HT)	1 441	1 077	+ 34 %

a) Chiffre d'affaires

Au 31 décembre 2011, le chiffre d'affaires de **LNC** s'établit à 524,1 m€, en léger retrait de 3 % par rapport à celui de 2010.

► Chiffre d'affaires par secteur opérationnel

(en millions d'euros HT)	12 mois – 2011	12 mois – 2010	Variation
France	266,1	294,8	- 10 %
Espagne	54,7	42,2	30 %
Allemagne	187,8	159,0	18 %
Dont Concept Bau	62,7	60,1	4 %
Dont ZAPF	125,1	98,9	26 %
Autres implantations	8,3	9,4	- 12 %
TOTAL RÉSIDENTIEL	**516,9**	**505,4**	**2 %**
Immobilier d'entreprise	7,2	34,6	- 79 %
TOTAL	**524,1**	**540,0**	**- 3 %**

En France, le chiffre d'affaires de **l'immobilier résidentiel** s'établit à 266,1 m€, en retrait de 10 % par rapport à celui de l'exercice précèdent. Ce recul est la conséquence de la baisse temporaire de la production technique de logements en 2011, elle-même liée au bas niveau du portefeuille foncier en 2009. Le promoteur toulousain **Cabrita**, consolidé depuis le 1er août 2011, contribue à hauteur de 16 m€ au chiffre d'affaires de l'exercice.

En Espagne, le chiffre d'affaires s'inscrit à 54,7 m€ contre 42,2 m€ en 2010. Cette hausse de 30 % résulte principalement de la livraison en 2011 des deux premiers programmes madrilènes à prix maîtrises, représentant 114 appartements. Elle s'explique également par la vente en bloc effectuée par **Premier España** à un établissement bancaire, portant sur un terrain gelé d'une part, et 42 logements achevés d'autre part, ventes s'étant élevées à 13,4 m€.

En Allemagne, le chiffre d'affaires 2011 de **Concept Bau** est en légère progression à 62,7 m€, la société ayant livré 149 logements en 2011, avec une forte proportion de produits à prix unitaires élevés, contre 183 unités en 2010.

Le chiffre d'affaires de **ZAPF** progresse nettement et s'inscrit à 125,1 m€, contre 98,9 m€ l'année précédente. En 2011, ZAPF a livré 313 logements et 15 251 garages. Grâce à sa capacité de production récemment renforcée par l'acquisition des actifs d'Estelit, ZAPF est aujourd'hui le leader du secteur des garages préfabriqués avec une part de marché de l'ordre de 20 %.

En 2011, **l'immobilier d'entreprise** a enregistré un chiffre d'affaires limité, correspondant à la livraison en début d'année des deux contrats de promotion immobilière de Montevrain.

b) Activité commerciale

En 2011, le montant global des réservations s'établit à 821 m€, en hausse de 30 % par rapport à 2010. Les réservations de logements ont augmenté de 21 % par rapport à 2010, s'élevant à 753 m€, et représentant 3 609 appartements et maisons.

► Montant des réservations

(en millions d'euros TTC)	12 mois – 2011	12 mois – 2010	Variation
France	505	409	+ 23 %
Dont particuliers	419	329	+ 27 %
Dont ventes en bloc	86	80	+ 8 %
Espagne	44	65	- 32 %
Allemagne	164	121	+ 36 %
Dont Concept Bau	100	65	54 %
Dont ZAPF (hors activité garages)	64	56	14 %
Autres implantations	40	29	+ 38 %
TOTAL RÉSIDENTIEL	**753**	**624**	**+ 21 %**
Immobilier d'entreprise	68	7	ns
TOTAL	**821**	**631**	**+ 30 %**

En France, les réservations en immobilier résidentiel s'inscrivent à 505 m€, représentant 2 247 logements, en hausse de 23 % en valeur et de 24 % en volume par rapport à 2010.

Ainsi, en 2011, grâce aux succès rencontrés en développement foncier, LNC a réalisé 39 lancements commerciaux de nouveaux programmes, contre 30 pour l'année 2010.

Les ventes aux particuliers représentent 83 % du total en valeur, les ventes en blocs, qui constituent le solde, étant essentiellement composées de ventes aux bailleurs sociaux. Les ventes aux particuliers affichent une progression de 27 % dans un marché en retrait au cours de l'exercice, quoique bénéficiant au 4e trimestre de la réduction annoncée de l'avantage fiscal « Scellier ». La part des ventes aux investisseurs individuels a ainsi légèrement augmenté, représentant 57 % des ventes au détail en 2011, contre 53 % en 2010 et 55 % en 2009. En 2011, le prix unitaire moyen des réservations est demeuré globalement stable à 225 k€.

En Espagne, la filiale comptait 10 programmes en commercialisation à fin 2011, contre 12 à fin 2010. Les réservations de 2011 s'élèvent à 44 m€ (239 logements), contre 65 m€ (314 logements) au cours de l'année 2010. Ces réservations se décomposent principalement en 159 appartements à prix maîtrisés et 42 logements achevés vendus en bloc à un établissement bancaire, le solde représentant l'écoulement au détail de stocks durs et de quelques logements libres vendus sur plan.

Au 31 décembre 2011, **Premier España** comptait 46 logements terminés invendus, contre 115 unités au 31 décembre 2010, et leur écoulement demeure toujours une des priorités de la filiale.

En Allemagne, les réservations enregistrées par **Concept Bau** progressent sensiblement grâce au dynamisme des ventes des programmes commercialisés dans la région de Munich. Elles s'élèvent à 100 m€ contre 65 m€ en 2010, et représentent 274 logements contre 147 unités en 2010.

Chez **ZAPF**, les ventes de logements sont en légère hausse à 64 m€ contre 56 m€ en 2010, avec 401 logements réservés cette année contre 357 unités en 2010.

En Immobilier d'entreprise, l'immeuble de Boulogne, d'une surface utile de 6 650 m², a été vendu à un investisseur institutionnel au 4e trimestre 2011, ce qui a représenté une commande de 67 m€ TTC.

c) Carnet de commandes

Au 31 décembre 2011, le carnet de commandes est en forte progression à 784 m€ contre 518 m€ au 31 décembre 2010, soit +51 %.

Le carnet de commandes résidentiel s'élève à 733 m€ et représente, à ce niveau, 17 mois de chiffre d'affaires contre 12 mois à fin 2010.

► Carnet de commandes au 31 décembre

(en millions d'euros HT)	31.12.2011	31.12.2010	Variation
France	504	331	+ 52 %
Espagne	55	61	- 10 %
Allemagne	153	115	+ 33 %
Dont Concept Bau	94	66	+ 42 %
Dont ZAPF (y compris activité garages)	59	49	+ 20 %
Autres implantations	21	10	+ 116 %
TOTAL RÉSIDENTIEL	**733**	**517**	**+ 42 %**
Immobilier d'entreprise	51	1	ns
TOTAL	**784**	**518**	**+ 51 %**

En France, le carnet de commandes de l'immobilier résidentiel s'établit à 504 m€, en hausse de 52 % par rapport au 31 décembre 2010. Cette forte progression s'explique essentiellement par le niveau élevé des réservations enregistré au cours du 4e trimestre 2011.

En Espagne, le carnet de commandes enregistre à fin décembre 2011 une baisse de 10 % par rapport à fin décembre 2010, en raison de l'importance du chiffre d'affaires dégagé sur l'exercice.

En Allemagne, le carnet de commandes total s'élève à 153 m€ au 31 décembre 2011. Le carnet de commandes de Concept Bau progresse de 42 % à 94 m€ en raison de l'excédent de logements réservés par rapport à ceux livrés. Le carnet de commandes de ZAPF atteint 59 m€, contre 49 m€ à la fin de l'exercice précédent. Il se répartit à 60 % pour l'activité construction et 40 % pour l'activité garages.

L'Immobilier d'entreprise augmente fortement à 51 m€ après la prise de commande du programme de Boulogne vendu à un investisseur institutionnel au 4e trimestre 2011.

d) Portefeuille foncier

Au 31 décembre 2011, le portefeuille foncier total de **LNC** s'élève à 1 441 m€ (HT). La part de la France dans ce portefeuille foncier s'élève à 85 %. Le portefeuille foncier résidentiel s'inscrit à 1 301 m€, contre 1 002 m€ fin 2010, et représente 6 945 logements contre 4 730 logements fin 2010. Sur la base du chiffre d'affaires résidentiel des douze derniers mois, il représente 2,5 années d'activité.

► Portefeuille foncier maîtrisé au 31 décembre

(en millions d'euros HT)	31.12.2011	31.12.2010	Variation
France	1 092	708	+ 54 %
Espagne	66	91	- 28 %
Allemagne	102	178	- 43 %
Dont Concept Bau	102	178	- 43 %
Dont ZAPF	0	0	0 %
Autres implantations	41	25	+ 67 %
TOTAL RÉSIDENTIEL	**1 301**	**1 002**	**+ 30 %**
Immobilier d'entreprise	140	76	+ 84 %
TOTAL	**1 441**	**1 077**	**+ 34 %**

En France, le portefeuille foncier s'établit à 1 092 m€, en augmentation de 54 % par rapport au 31 décembre 2010, grâce à la politique active mais néanmoins sélective de la Société en matière d'acquisitions foncières. Au 31 décembre 2011, il représente 5 497 logements contre 3 525 logements un an plus tôt. Il a notamment bénéficié des succès de l'équipe dédiée aux consultations foncières dont, en particulier, le récent gain d'une consultation à Nanterre d'un important projet de 220 logements, composé de logements classiques, de logements étudiants et de commerces.

En Espagne, le portefeuille foncier continue de diminuer (- 28 %) grâce à la poursuite de l'écoulement des stocks durs et des ventes de logements dans les programmes à prix maîtrises. Il représente 358 logements fin décembre 2011, contre 395 fin décembre 2010. Fin 2011, LNC comptait, en outre, 6 terrains gelés en Espagne.

En Allemagne, le portefeuille foncier de Concept Bau a sensiblement baissé s'établissant à 102 m€ à fin décembre, contre 178 m€ à fin décembre 2010. Il représente 260 logements contre 483 logements à fin décembre 2010. Cette baisse résulte principalement de l'expiration de la promesse de vente d'un terrain à Francfort, lequel représentait 179 appartements.

À fin 2011, le portefeuille foncier de **l'Immobilier d'entreprise** est constitué par les programmes de Montrouge et de Chatenay-Malabry, actuellement en cours de lancement commercial.

e) Résultat

► Compte de résultat consolidé

(en millions d'euros)	2011	2010	Variation	en %
Chiffre d'affaires	**524,1**	**540,0**	**- 15,9**	**-3 %**
Coûts des ventes	- 395,4	- 429,6	34,2	
Marge brute	**128,7**	**110,4**	**18,3**	**17 %**
Charges de personnel	- 49,5	- 46,2	- 3,3	
Charges externes et autres charges	- 43,4	- 34,9	- 8,5	
Impôts et taxes	- 1,8	- 1,7	- 0,1	
Charges nettes liées aux amortissements	- 4,1	- 3,5	- 0,6	
Résultat opérationnel courant	**29,9**	**24,1**	**5,8**	**24 %**
Autres charges et prod. opérationnels non courants	0,0	0,0	0,0	
Résultat opérationnel	**29,9**	**24,1**	**5,8**	**24 %**
Coût de l'endettement financier brut	- 5,5	- 7,1	1,6	
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	1,5	0,9	0,6	
Coût de l'endettement net	**- 4,0**	**- 6,2**	**2,2**	
Autres charges financières	- 3,5	- 4,0	0,5	
Autres produits financiers	1,0	1,7	- 0,7	
Résultat financier	**- 6,4**	**- 8,4**	**2,0**	**-24 %**
Résultat des activités avant impôts	**23,5**	**15,6**	**7,9**	**51 %**
Impôts sur les bénéfices	- 7,7	- 0,2	- 7,5	
Q-P de résultat des mises en équivalence	- 0,6	0,6	- 1,2	
Résultat net de l'ensemble consolidé	**15,2**	**16,0**	**- 0,8**	
Intérêts minoritaires	- 0,1	- 0,9	0,8	
Résultat net part du Groupe	**15,1**	**15,1**	**0,0**	**0 %**

Chiffre d'affaires

Voir l'analyse du chiffre d'affaires consolidé de 2011 au paragraphe a) ci-dessus.

Marge brute

La marge brute passe de 110,4 m€ en 2010 à 128,7 m€ en 2011, en hausse de 18,3 m€ (+17 %) entre les deux périodes. Compte tenu de la diminution de 15,9 m€ du chiffre d'affaires, cette progression est le résultat d'une amélioration notable du taux de marge passé de 20,4 % à 24,6 % du chiffre d'affaires, soit + 4,2 points, comme détaillé dans le tableau ci-dessous.

(en millions d'euros HT)	2011	en % du CA	2010	en % du CA	Variation (en M€)
France	66,1	24,2 %	57,5	17,5 %	8,6
Dont résidentiel	63,1	23,7 %	54,8	18,6 %	8,3
Dont immobilier d'entreprise	3,0	41,7 %	2,7	7,8 %	0,3
Espagne	7,9	14,4 %	9,3	22,0 %	- 1,4
Allemagne	52,8	28,1 %	42,6	26,8 %	10,2
Dont Concept Bau-Premier	13,6	21,7 %	11,9	19,8 %	1,7
Dont ZAPF	39,2	31,3 %	30,7	31,0 %	8,5
Autres implantations	1,9	22,9 %	1,0	10,6 %	0,9
TOTAL	**128,7**	**24,6 %**	**110,4**	**20,4 %**	**18,3**

Ces évolutions appellent les commentaires suivants :

- **France Résidentiel : + 8,3 m€.** En dépit de la baisse de 28,7 m€ du chiffre d'affaires entre les deux exercices, cette hausse de marge brute est rendue possible par l'amélioration de la rentabilité des affaires en production. Le taux de marge brute moyen est en effet passé de 18,6 % à 23,7 % du chiffre d'affaires entre 2010 et 2011, ce qui correspond d'avantage au taux de rentabilité normatif attendu des opérations engagées post-crise ;
- **ZAPF : + 8,5 m€.** Cette hausse est permise par un plus fort chiffre d'affaires (+26,2 m€) et un taux de marge qui se maintient au-dessus de 30 %, en particulier grâce à la forte représentation de l'activité Garages dans le CA de l'année (près de 60 % du total), celle-ci étant traditionnellement plus rentable ;
- **Concept Bau : + 1,7 m€.** Cette évolution résulte de la combinaison d'un chiffre d'affaires et d'un taux de marge, tous deux en légère progression entre 2010 et 2011 ;
- **Espagne : - 1,4 m€.** Bien que le chiffre d'affaires ait augmenté de 12 m€ en 2011, le taux de marge brute est passé de 22 % du CA en 2010 à 14,4 % en 2011. Ceci résulte du poids des ventes de 69 stocks durs et d'un terrain gelé, très faiblement margées, qui ont représenté environ 45 % du chiffre d'affaires de l'année. À l'inverse, les deux opérations à prix maîtrisés livrées en 2011 ont permis de dégager des taux de marge de 27 % et 36 % respectivement.

Résultat opérationnel courant

Le résultat opérationnel courant (« ROC ») est également en hausse, s'inscrivant à 29,9 m€ en 2011, soit +24 % par rapport au niveau de l'année précédente. La marge opérationnelle courante progresse de 4,5 % du CA en 2010 à 5,7 % en 2011, se décomposant comme suit :

► ROC par secteur opérationnel

(en millions d'euros HT)	2011	en % du CA	2010	en % du CA	Variation (en M€)
France	15,6	5,7 %	14,7	4,5 %	0,9
Dont résidentiel	15,1	5,7 %	15,1	5,1 %	0
Dont immobilier d'entreprise	0,5	6,9 %	- 0,4	- 1,2 %	0,9
Espagne	5,0	9,1 %	4,5	10,7 %	0,5
Allemagne	9,6	5,1 %	5,3	3,3 %	4,3
Dont Concept Bau-Premier	3,9	6,2 %	3	5,0 %	0,9
Dont ZAPF	5,7	4,6 %	2,3	2,3 %	3,4
Autres implantations	- 0,3	- 3,6 %	- 0,4	- 4,3 %	0,1
TOTAL	**29,9**	**5,7 %**	**24,1**	**4,5 %**	**5,8**

En valeur absolue, la principale variation de ROC concerne ZAPF (+ 3,4 m€), en lien avec la forte progression du chiffre d'affaires et de la marge brute de cette filiale commentée plus haut.

La marge opérationnelle courante est en progression dans tous les segments, à l'exception de l'Espagne pour la raison décrite au paragraphe précédent.

Concernant la France Résidentiel, la stabilité du ROC au niveau de 15,1 m€, pour une marge brute en hausse de 8,3 m€, s'explique d'une part par une augmentation d'environ 5 m€ des honoraires commerciaux externes, en lien avec le développement de la commercialisation via les prescripteurs/réseaux (36 % des ventes en 2011, contre 13 % en 2010), et d'autre part par l'ajout de 2,5 m€ de coûts de fonctionnement de la nouvelle filiale Cabrita, consolidée depuis août 2011.

Charges opérationnelles non courantes

Aucune charge non courante n'a été comptabilisée en 2011 ni en 2010.

Résultat financier

Le coût de l'endettement brut est de 5,5 m€ en 2011 contre 7,1 m€ en 2010. Du fait de l'application de la norme IAS 23 révisée en 2009, un montant de frais financiers a été activé en stock pour 2,9 m€ en 2011, contre 1,9 m€ en 2010. Ainsi, le montant total d'intérêts payés (en charge et en stocks) s'élève à 8,4 m€ en 2011, contre 9 m€ en 2010, en baisse de 6 %.

Entre ces deux années, l'endettement brut moyen est passé de 162 m€ en 2010 à 146 m€ en 2011, soit une baisse d'assiette de 10 % qui justifie l'essentiel de la baisse des coûts d'emprunt évoquée ci-dessus. Sur cette base, les intérêts et agios s'élèvent à 5,8 % en 2011 contre 5,5 % en 2010 (après prise en compte des intérêts activés selon IAS 23). Cette hausse est principalement liée à la hausse de l'Euribor 3 mois moyen passé de 0,8 % à 1,4 % entre les deux périodes.

Au total, le résultat financier est en amélioration de 2 m€, passant de - 8,4 m€ à - 6,4 m€ entre les deux exercices, ce qui permet au résultat courant avant impôt d'afficher une progression de 7,9 m€, soit +51 % entre 2010 et 2011.

Résultat net

En 2011, l'impôt sur les bénéfices s'élève à 7,7 m€, soit 33 % du résultat avant impôt, contre 0,2 m€ en 2010. Cette charge se décompose en un IS exigible de 9,5 m€ (essentiellement en France) et un impôt différé de 1,9 m€ (principalement activation de déficits reportables). En 2010, la charge fiscale avait été particulièrement faible du fait d'importants produits d'impôt différé.

Les intérêts minoritaires représentent une charge de 0,1 m€ en 2011, contre 0,9 m€ en 2010, qui est le net entre 1 m€ de profit affecté aux minoritaires de ZAPF, et 0,9 m€ de perte affectée à ceux de Comepar (Mandelieu).

Le résultat net part du groupe en 2011 est un profit de 15,1 m€, identique au résultat de 2010.

f) Bilan synthétique

À fin 2011 et fin 2010, les bilans synthétiques consolidés de LNC se présentent comme ci-dessous, et témoignent, le cas de Premier España mis à part, d'une grande solidité financière :

	31.12.2011		31.12.2011
Actifs non courants	55,5	Capitaux propres	208,3
BFR	161	Provisions et autres	37,5
Trésorerie nette	29,3		
	245,8		**245,8**

	31.12.2010		31.12.2010
Actifs non courants	49	Capitaux propres	196,3
BFR	148,5	Provisions et autres	36,5
Trésorerie nette	35,3		
	232,8		**232,8**

g) Besoin en fonds de roulement

(en millions d'euros)	31.12.2011	31.12.2010	Variation
Stocks	323,8	261,5	62,3
Clients et autres créances	108,0	99,5	8,5
Fournisseurs et autres dettes	270,8	212,5	58,3
TOTAL BFR	**161,0**	**148,5**	**12,5**

Le BFR est en progression de 12,5 m€, soit + 8 %, principalement en lien avec la reconstitution du portefeuille foncier en France, et donc des stocks, cette hausse étant tempérée par l'augmentation des encours fournisseur.

La répartition géographique du BFR à fin 2011 et fin 2010 est comme suit :

	31.12.2011	en %	31.12.2010	en %	variation
France	55,8	35 %	23,1	16 %	32,7
Espagne	45,2	28 %	67,9	46 %	- 22,7
Concept Bau Premier	48,0	30 %	41,3	28 %	6,7
ZAPF	5,5	3 %	5,1	3 %	0,4
Autres implantations	6,5	4 %	11,1	7 %	- 4,6
TOTAL	**161,0**	**100 %**	**148,5**	**100 %**	**12,5**

À noter la poursuite de la baisse du BFR espagnol, entre autre permise par la vente de 69 stocks durs et un terrain gelé en 2011.

h) Structure financière au 31 décembre 2011

(en millions d'euros)	31.12.2011	31.12.2010	Variation
Dettes financières non courantes	- 71,1	- 47,5	- 23,6
Dettes financières courantes	- 63,3	- 102,0	38,7
Retraitement apports promoteurs	*12,1*	*12,3*	*- 0,2*
Endettement brut	**- 122,3**	**- 137,2**	**14,9**
Trésorerie *	151,6	172,5	- 20,9
Trésorerie nette	**29,3**	**35,3**	**- 6,0**
Capitaux propres consolidés	**208,3**	**196,3**	**12,0**
Endettement net/capitaux propres conso	ns	ns	

* *À fin 2011, la trésorerie comprend 75 m€ indisponibles laissés au niveau des SCI pendant la durée de la construction (contre 52 m€ à fin 2010).*

La relative stabilité du BFR en 2011 se retrouve dans la relative stabilité de la trésorerie nette du Groupe LNC.

Au 31 décembre 2011, LNC présente une trésorerie nette consolidée de 29,3 m€, contre 35,3 m€ un an plus tôt.

Cette situation d'endettement(-)/trésorerie(+) se répartit géographiquement comme indiqué dans le tableau qui suit, avec d'importantes disparités entre pays, et avec le cas particulier de l'Espagne dont l'endettement, quoiqu'en forte baisse, reste élevé à l'aune des autres implantations :

(en millions d'euros)	31.12.2011	31.12.2010	Variation
France résidentiel	81,1	122,3	- 41,2
France IE	6,1	5,4	0,7
Espagne	- 36,2	- 64,6	28,4
Concept Bau	- 19,9	- 16,6	- 3,3
ZAPF	- 1,8	- 5,0	3,2
Autres implantations	0,0	- 6,2	6,2
TOTAL GROUPE	**29,3**	**35,3**	**- 6,0**

Répartition géographique des capitaux propres consolidés :

Ventilation des capitaux propres consolidés au 31.12.2011	France	Espagne	Concept Bau	ZAPF	Portugal-Pologne-Indonésie	Total
en millions d'euros	164,7	4,8	25,4	22,4	- 9	208,3
en pourcentage	79 %	2 %	12 %	11 %	- 4 %	100 %

i) Flux de trésorerie

(en millions d'euros)	2011	2010
Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts	**28,1**	**24,4**
Variation du BFR liée à l'activité *	- 4,5	121,9
Intérêts versés nets et impôts payés	- 11,9	- 18,1
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles	**11,7**	**128,2**
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement	**- 11,5**	**- 3,2**
Dividendes payés (actionnaires de LNCSA et minoritaires)	- 8,2	- 7,9
Variation de l'endettement	- 12,8	- 98,9
Autres flux liés au financement	- 0,3	- 0,4
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement	**- 21,2**	**- 107,3**
Incidence des variations de change	0,2	0,2
Variation totale de trésorerie	**- 20,9**	**17,9**
Trésorerie d'ouverture	171,9	154,1
Trésorerie de clôture **	151,0	171,9

* *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 ni les reclassements. Ceci explique l'écart avec l'évolution du BFR présenté au point (g) ci-dessus, dont la variation résulte d'une comparaison des bilans consolidés entre les deux dates de clôtures.*

** *La trésorerie de clôture est légèrement différente de la trésorerie apparaissant au bilan. L'écart de 0,6 m€ correspond aux comptes bancaires créditeurs enregistrés au passif du bilan.*

En 2011, la trésorerie consolidée est en baisse de 20,9 m€, soit - 12 %, principalement en lien avec la baisse de l'endettement et la distribution de dividendes. Le montant de la trésorerie générée par l'exploitation correspond approximativement au montant de la trésorerie affectée aux investissements, dont principalement les acquisitions Cabrita et Estelit.

► 1.3 Résultats de LNC SA, de ses filiales et des sociétés contrôlées

Sociétés	Activité	% d'intérêt au 31 décembre 2011	Devise	Capital	Capitaux propres au 31 décembre 2011 *	Valeur comptable du capital détenu au 31 décembre 2011	Provisions titres au 31 décembre 2011	Dividendes encaissés en 2011	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	99,26	EUR	16 072 245	39 103 617	52 820 019	néant	15 951 729	néant	7 493 504	31/12/2011	néant
CFH	Holding gestion de participation dans des sociétés françaises de programmes immobiliers	100	EUR	10 653 600	6 286 763	33 688 043	6 790 791	4 632 000	6 368 435	4 042 546	31/12/2011	néant
Dominium	Holding gestion de participation dans des sociétés françaises de programmes immobiliers	100	EUR	75 000	4 851 000	6 145 868	néant	néant	2 420 170	2 040 623	31/12/2011	néant
LNC Entreprise	Holding gestion de participation dans des sociétés françaises de programmes immobiliers	100	EUR	5 000 000	0	5 000 000	néant	néant	811 965	- 338 780	31/12/2011	1 022 449
Cabrita Promotion	Holding gestion de participation dans des sociétés françaises de programmes immobiliers	90.51	EUR	39 000	2 285 920	2 297 600	néant	néant	4 602 800	118 462	31/12/2011	néant
Cabrita Développement	Holding gestion de participation dans des sociétés françaises de programmes immobiliers	100	EUR	40 000	8 917 780	11 041 880	néant	néant	197 747	- 1 367 112	31/12/2011	néant
B/ Étrangères												
Allemagne												
Concept Bau-Premier GmbH (Munich)	Développement d'opérations de promotion immobilière de logements	99,26	EUR	51 129	2 667 868	48 000	néant	néant	17 875 671	- 809 681	31/12/2011	néant
Concept Bau 2 GmbH (Berlin)	Promotion, construction et vente de logements	99,33	EUR	1 000 000	- 512 056	368 000	8 431	néant	6 993 709	427 746	31/12/2011	4 561 646
ZAPF GmbH (Bayreuth)	Fabrication, construction et promotion de bâtiments préfabriqués (maisons individuelles et garages)	68,07	EUR	732 110	8 145 171	941 301	651 522	néant	126 440 000	2 398 000	31/12/2011	23 043 020
Premier Deutschland GmbH (Frankfurt)	Promotion, construction et vente de logements	100	EUR	25 000	- 113 698	54 801	27 000	néant	néant	- 381 513	31/12/2011	523 524

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

Sociétés	Activité	% d'intérêt au 31 décembre 2011	Devise	Capital	Capitaux propres au 31 décembre 2011 *	Valeur comptable du capital détenu au 31 décembre 2011	Provisions titres au 31 décembre 2011	Dividendes encaissés en 2011	CA HT dernier exercice	Résultat net après impôt dernier exercice	Date fin exercice	Prêts/ avances consentis
Espagne												
Premier España (Barcelone)	Promotion, construction et vente de logements	99,90	EUR	5 312 994	- 2 948 000	6 407 678	2 759 258	néant	46 325 000	1 311 000	31/12/2011	néant
LNC de Inversiones	Promotion, construction et vente de logements	100	EUR	1 000 000	- 488 508	1 000 000	1 000 000	néant	7 851 857	633 106	31/12/2011	13 470 918
Portugal												
LNC Premier Portugal Lda (Lisbonne)	Promotion, construction et vente de logements	99,99	EUR	1 000 000	- 1 183 865	1 037 130	1 037 130	néant	néant	- 1 014 028	31/12/2011	3 792 763
Indonésie												
PT Les Nouveaux Constructeurs Premier Real Property Indonesia (Jakarta)	Développement de programmes en co-promotion de villages de maisons individuelles	99,00	EUR	235 170	- 1 135 599	353 721	353 721	néant	2 355 830	551 230	31/12/2011	679 898
Pologne												
Premier Polska (Varsovie)	Promotion, construction et vente de logements	99,99	EUR	897 263	- 4 924 000	1 053 691	1 053 691	néant	néant	- 722 197	31/12/2011	9 159 276
Premier Investments (Varsovie)	Promotion, construction et vente de logements	100	EUR	11 216	- 8 264 384	7 745	7 745	néant	néant	- 102 213	31/12/2011	5 349 546
Singapour												
Premier LNC Singapour	Holding	100	EUR	NS	1 508 285	NS	néant	néant	néant	679 912	31/12/2011	3 066 954

* *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 », « 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 du même nom. 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 dans le domaine des procédés de construction. En revanche, dans le but de l'optimisation de ses opérations, la Société développe en interne et de manière continue des progiciels de gestion et de contrôle d'activité.

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 donc 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

En 2011, **Les Nouveaux Constructeurs** a pu poursuivre ses efforts en termes de projets nouveaux, tout en demeurant très vigilant sur les critères d'acquisition de ces projets. Ainsi, l'offre commerciale LNC s'est étoffée, et les ventes de logements ont été dynamiques tout au long de l'année, en particulier au 4e trimestre.

En France, la taille du carnet de commandes LNC, la qualité du portefeuille foncier, ainsi que la capacité à continuer à maîtriser sélectivement des opportunités en immobilier d'entreprise, permettent à LNC d'envisager l'avenir avec confiance. En Allemagne aussi, l'activité et le carnet de commandes ont substantiellement augmenté.

Les Nouveaux Constructeurs aborde l'exercice 2012 avec une bonne visibilité, tout en maintenant une grande sélectivité en matière de développement foncier et d'adéquation de ses produits à la demande.

Au 4 mars 2012 (fin de semaine 9) les réservations nettes au niveau du groupe atteignent 535 unités contre 416 pour la même période un an plus tôt, soit une hausse de 29 %.

En France, le nombre de réservations sur les neuf premières semaines de l'année s'élève à 371 unités, en hausse de 71 % par rapport aux 217 de la même période de 2011. En accession, la comparaison s'établit à 327 unités contre 199.

À l'étranger, le nombre de réservations sur les neuf premières semaines de l'année s'élève à 164 unités, contre 199 pour la même période de 2011. Parmi les 164 unités réservées, 59 l'ont été en Allemagne, 15 en Espagne et 90 en Indonésie.

Compte tenu de la volatilité des conditions actuelles de marché, LNC ne communique pas de prévisions de résultat pour l'horizon 2012 – 2013.

5 Événements significatifs survenus entre la date de clôture de l'exercice et la date d'établissement de ce rapport

En date du 21 mars 2012, **Les Nouveaux Constructeurs** a procédé à la cession de sa filiale **Premier-LNC-Singapore** dont l'objet était de porter la participation de 51 % dans la société de promotion immobilière indonésienne **Premier Qualitas Indonesia**. Il est précisé que ces deux sociétés n'avaient pas d'incidence significative sur le résultat de la Société et du groupe. Par cette transaction, LNC cesse d'intervenir en Indonésie, où elle ne conserve que quelques lots immobiliers non significatifs à finir de livrer, et qui sont logés dans son autre filiale en cours d'extinction, **Premier Indonesia**.

6 Prises de participations ou prises de contrôle significatives au cours de l'exercice

► CABRITA

Les Nouveaux Constructeurs a procédé jeudi 28 juillet 2011 à l'acquisition de l'ensemble des titres composant le capital du promoteur immobilier **Cabrita**. Situé à Toulouse, 4e agglomération de France, bénéficiant d'une dynamique démographique et économique particulièrement favorable, **Cabrita** emploie une quinzaine de collaborateurs et dispose d'une capacité de production d'environ 200 logements par an. Cette société est consolidée dans les comptes du 2e semestre 2011.

► ESTELIT

En septembre 2011, **ZAPF**, la filiale allemande de LNC, s'est porté acquéreur des actifs industriels et du fonds de commerce de l'activité Garages de la société Estelit, un industriel implanté Rhénanie du Nord - Westphalie. Cette transaction qui s'est élevée à 2,6 m€ permet à ZAPF d'accroître sa capacité de production d'environ 2 500 garages par an, et lui donne un accès privilégié aux marchés du Nord Ouest de l'Allemagne.

7 Proposition d'affectation du résultat de LNC SA

Il sera proposé à l'Assemblée de décider d'affecter le résultat de l'exercice, soit un bénéfice de 21 174 317,83 € de la manière suivante :

► Bénéfice distribuable

Report à nouveau antérieur	0,00 euro
Résultat de l'exercice	21 174 317,83 euros
Dotation de la réserve légale	71 018,50 euros
TOTAL À AFFECTER	**21 103 299,33 euros**

► Affectation du résultat après dotation à la réserve légale

À la distribution de 0,50 € par actions, prélevée sur le bénéfice 2011	7 621 177,00
Au poste « autres réserves »	13 482 122,33

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 l'abattement de 40 % *	Dividende versé
2008	0,00 euro	néant	Sans objet	0,00 euro
2009	0,50 euro	néant	oui	0,50 euro
2010	0,50 euro	néant	oui	0,50 euro

* *Abattement fiscal, avant soumission des dividendes au barème progressif de l'impôt sur le revenu, bénéficiant aux actionnaires personnes physiques sauf option pour le prélèvement forfaitaire libératoire de l'impôt sur le revenu au taux de 19 % (actuellement) auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux de 13,5 % (actuellement).*

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 57 883 € correspondant à la quote-part des loyers sur voitures particulières a été réintégrée fiscalement au titre de l'article du 39-4 du CGI.

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 31.12.2011	Non échus	Échus dont :	0-1 mois	1-3 mois	> 3 mois
Dettes fournisseurs (comptes #401)	1 822,6	1 790	31,1	11,2	12,1	7,8

(en milliers d'euros)	Solde au 31.12.2010	Non échus	Échus dont :	0-1 mois	1-3 mois	> 3 mois
Dettes fournisseurs (comptes #401)	369,4	365,2	4,2	0,4	3,1	0,7

À fin 2011, la Société n'a pas de montant significatif de dettes fournisseurs échues depuis plus de 3 mois.

11 Directoire et Conseil de surveillance

► 11.1 Mandats et fonctions exercés par les mandataires sociaux au cours de l'exercice écoulé

11.1.1 Les membres du Directoire ont été au nombre de six jusqu'au 31 mars 2011, puis au nombre de cinq à compter de cette date et jusqu'au 31 décembre 2011 :

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 26 mai 2009	Président du Directoire	***Mandats en cours :*** • Président-directeur général de LNC Investissement ; • Représentant permanent de LNC SA, administrateur de LNC Investissement ; • Président de Premier Investissement SAS (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. ; • Représentant permanent de Maine Immobilier Inc, Manager de PGI Investissements LLC ; • Membre du Conseil de surveillance de Premier Polska (Groupe LNC) ; • Director de Premier-LNC Singapore PTE LTD (Groupe LNC) ; • Commissioner de Premier Indonesia (Groupe LNC) ; • Commissioner de Premier Qualitas Indonesia (Groupe LNC). ***Mandats expirés :*** • Président de CFH Investissement (Groupe LNC) ; • Director de Premier Deutschland GmbH (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 Son mandat a pris fin le 31 mars 2011 (départ à la retraite)	Directeur Général, Membre du Directoire	***Mandats en cours :*** • President Director de Premier Indonesia (Groupe LNC) ; • Director de Premier LNC Singapore PTE (Groupe LNC) ; • Gérant de GW SARL, société qu'il contrôle. ***Mandats expirés :*** • Gérant de Concept Bau (Groupe LNC) ; • Director de Premier Deutschland GmbH (Groupe LNC) ; • Directeur Général Délégué de LNC Investissement (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) ; • Gérant de SNDB Sarl et Comepar Sarl (Groupe LNC).

Personne concernée	Fonction	Autres mandats au cours des cinq dernières années
Jean Tavernier Nommé le 12 mars 2008 à effet du 1er juillet 2008	Membre du Directoire	***Mandats en cours :*** • Représentant permanent de PREMIER SARL administrateur de Premier España (Groupe LNC) ; • Managing Director 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 1er janvier 2008 et renouvelé par le Conseil de surveillance du 5 novembre 2010 Nommé DG le 17 décembre 2010	Directeur Général, Membre du Directoire	***Mandats en cours :*** • Directeur Général Délégué de LNC Investissement (Groupe LNC) ; • Gérant de PREMIER SARL (Groupe LNC) ; • Gérant d'Apex SARL (Groupe LNC) ; • Gérant de SNDB Sarl et Comepar Sarl (Groupe LNC).
Moïse Mitterrand Nommé le 17 décembre 2010 à effet du 1er janvier 2011	Membre du Directoire	***Mandats en cours :*** • Gérant de Concept Bau (Groupe LNC) ; • Gérant de Premier Deutschland GmbH (Groupe LNC) ; • Président de LNC Entreprise (Groupe LNC) ; • Président de Premier Investissement SAS (Groupe LNC).
Ronan Arzel Nommé le 17 décembre 2010 à effet du 1er janvier 2011	Membre du Directoire	***Mandats en cours :*** Aucun

11.1.2 Le Conseil de surveillance était composé de 10 membres jusqu'au 21 mai 2010, date à laquelle il a été ramené à 8 membres :

Personne concernée	Fonction	Autres mandats au cours des cinq dernières années
Philippe Poindron	Président du Conseil de surveillance	***Mandats en cours :*** • Director et CEO de LNC-US Inc. (Groupe LNC) ; • Director et CEO de Maine Immobilier Inc. (Groupe LNC) ; • Director 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 et CEO de Premier Realty (Groupe LNC) ; • Director de PGI Financial Consultants (Groupe LNC) ; • Vice-Président de Distinguished Prestige Homes Inv (Groupe LNC).
Pierre Féraud	Vice-Président du Conseil de surveillance	***Mandats en cours :*** • Administrateur de Foncière Euris (société cotée) ; • Président du Conseil d'administration de Carpinienne de Participations (société cotée) ; • Président de Pargest Holding ; • Administrateur de Mercialys (société cotée) ; • Représentant permanent de Euris SAS au Conseil d'administration de la société Finatis (société cotée). ***Mandats expirés :*** • Président du Conseil d'administration de Foncière Euris ; • Administrateur de Rallye SA (société cotée) ; • Représentant de Centrum NS, gérant de Manufaktura Luxembourg Sarl ; • Cogérant de Alexa Holding GmbH, Alexa Shopping Centre GmbH, Alexanderplatz Voltairestrasse GmbH, Centrum NS Sarl, Einkaufzsentrum 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.

Personne concernée	Fonction	Autres mandats au cours des cinq dernières années
Henri Guitelmacher	Membre du Conseil de surveillance	***Mandats en cours :*** • 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.
Gérard Margiocchi	Membre du Conseil de surveillance	***Mandats en cours :*** • 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 d'administration de DTZ Codes. ***Mandats expirés :*** • Administrateur de DTZ SA société devenue DTZ Holding ; • Président du Conseil de surveillance de DTZ Asset Management France.
Michèle Wils	Membre du Conseil de surveillance	***Mandats en cours :*** • 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	***Mandats en cours :*** • 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 ; • Membre du Conseil d'administration de Euromed Management.
Louis-David Mitterrand	Membre du Conseil de surveillance	***Mandats en cours :*** • Principal associé et gérant d'Apartia SARL.
Patrick Bertin	Membre du Conseil de surveillance	***Mandats en cours :*** • Gérant de PB SARL ; • Gérant de PB Conseil.

► 11.2 Rémunération totale et avantages de toute nature versés durant l'exercice à chaque mandataire social

11.2.1 Les 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.

Lors de sa réunion du 30 juillet 2010, le Conseil de surveillance, compte tenu des divers travaux effectués par les membres des Comités, a décidé de rémunérer ces derniers au moyen d'honoraires à raison des services rendus au titre de leurs travaux et non plus au moyen de jetons de présence. Ces conventions ont fait l'objet des autorisations préalables visées par l'article L. 225-85 du Code de commerce

Ainsi, les sommes suivantes ont été versées aux membres du Conseil de surveillance au titre des exercices 2010 et 2011 :

Jetons de présence	2010	2011
Philippe Poindron, Président	20 000 euros	20 000 euros
Pierre Féraud, Vice-Président	16 000 euros	16 000 euros
Patrick Bertin	12 000 euros	16 000 euros
Agustin Bou (mandat échu le 21 mai 2010)	3 000 euros	0 euro
Henri Guitelmacher	12 000 euros	12 000 euros
Gérard Margiocchi	16 000 euros	16 000 euros
Louis-David Mitterrand	16 000 euros	16 000 euros
Thierry Potok (mandat échu le 21 mai 2010)	4 500 euros	0 euro
Anne-Charlotte Rousseau	10 000 euros	10 000 euros
Michèle Wils	16 000 euros	12 000 euros

Honoraires de prestations de service à raison des travaux nécessaires à la tenue des comités	2010	2011
Philippe Poindron, Président et Président du Comité des rémunérations	20 000 euros	17 500 euros
Gérard Margiocchi, Président du Comité d'audit	12 000 euros	10 000 euros
Louis-David Mitterrand, membre du Comité d'audit	12 000 euros	10 000 euros
Anne-Charlotte Rousseau, membre du Comité d'audit	8 000 euros	6 000 euros
Henri Guitelmacher, membre du Comité des rémunérations	4 000 euros	4 000 euros
Michèle Wils, membre du Comité des rémunérations	4 000 euros	4 000 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 292 429 euros HT réparti comme suit :

1) Pour la mission de suivi et clôture des risques USA, les sommes suivantes :

Du 1er janvier au 31 décembre 2011

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
néant	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 :

Honoraires HT	Frais HT
118 500 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.

3) Pour la mission de suivi de l'activité des filiales indonésiennes PREMIER LNC SINGAPOUR et PREMIER QUALITAS INDONÉSIE, suivi portant sur l'exécution de la stratégie du groupe au regard de son investissement dans ces sociétés :

Honoraires HT	Frais HT
15 500 euros	4 979 euros

Cette convention a été régulièrement autorisée en application de l'article L. 225-86 du Code de commerce par le Conseil de surveillance du 4 novembre 2011. Avis en a été donné aux Commissaires aux comptes.

4) Pour diverses missions confiées par Premier Investissement, société contrôlant LNCSA :

Honoraires HT	Frais HT
153 450 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 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 2011, la somme de 666 974 € HT.

Les prestations de services concernées, qui représentent moins de 2 % des achats et autres charges externes du Groupe au titre de l'exercice 2011, 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.

- **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 2011, la somme de 1 235 € HT et 113 € de remboursement de frais.

► 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 2010	Montant versés au titre de l'exercice 2011
Philippe Poindron		
Jetons de présence	20 000	20 000
Jetons de présence versés par ZAPF filiale de LNCSA	17 000	24 000
Autres rémunérations	578 640	309 929
Pierre Féraud		
Jetons de présence	16 000	16 000
Autres rémunérations		
Patrick Bertin		
Jetons de présence	12 000	16 000
Autres rémunérations	9 975	1 348
Agustin Bou (mandat échu le 21 mai 2010)		
Jetons de présence	3 000	néant
Autres rémunérations		
Henri Guitelmacher		
Jetons de présence	12 000	12 000
Autres rémunérations	54 000	4 000
Gérard Margiocchi		
Jetons de présence	16 000	16 000
Autres rémunérations	12 000	10 000
Louis-David Mitterrand		
Jetons de présence	16 000	16 000
Autres rémunérations	554 894	676 974
Thierry Potok (mandat échu le 21 mai 2010)		
Jetons de présence	4 500	néant
Autres rémunérations		
Anne-Charlotte Rousseau		
Jetons de présence	10 000	10 000
Autres rémunérations	8 000	6 000
Michèle Wils		
Jetons de présence	16 000	12 000
Autres rémunérations	4 000	4 000
TOTAL	**1 364 009**	**1 060 251**

11.2.2 Les membres du Directoire

Tableau récapitulatif des rémunérations de chaque dirigeant mandataire social

	Année 2010	Année 2011
Olivier Mitterrand *		
Rémunération fixe	(* ci-dessous)	(* ci-dessous)
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	14 000	23 000
Prise en charge de contrats d'assurance-vie contractés à son profit (montant des cotisations). Deux contrats en 2010 et un seul en 2011	8 009,66	631,66
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	néant	néant
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	néant	néant
TOTAL	**22 009,66**	**23 631,66**
Guy Welsch		
Rémunération brute fixe	234 000	58 500
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)	351 000	58 500
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	11 000	3 500
Avantage en nature (véhicule de fonction)	4 286	653
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	néant	néant
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	néant	néant
TOTAL	**600 286**	**121 153**
Fabrice Desrez		
Rémunération brute fixe	175 500	234 000
Rémunération brute variable en fonction des objectifs quantitatifs (atteinte du budget de résultat consolidé de LNC avant impôts - EBT, et atteinte du budget de résultat consolidé avant impôts - EBT - de l'activité France, y compris immobilier d'entreprise)	197 025	172 315
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	néant
Avantage en nature (véhicule de fonction)	4 324	4 137
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	néant	néant
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	néant	néant
TOTAL	**376 849**	**410 452**

* *Depuis le 1er 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 Rapport de gestion et sans qu'y fasse obstacle la liquidation obtenue de ses droits à pensions de retraite. Il perçoit une rémunération de la société Premier Investissement dont le montant est indiqué sous le tableau ci-après relatif au cumul mandat social/contrat de travail des membres du Directoire.*

	Année 2010	Année 2011
Jean Tavernier		
Rémunération brute fixe	167 050	172 750
Rémunération brute variable en fonction des objectifs quantitatifs (Résultat du développement foncier en Île-de-France, résultats consolidés du Groupe avant impôt sur les sociétés et résultat consolidé avant impôts de l'activité en Espagne)	133 574	146 445
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	2 750	2 250
Avantage en nature (véhicule de fonction)	3 592	3 592
Autre avantage en nature (logement)	54 906	néant
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	néant	néant
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	néant	néant
TOTAL	**361 872**	**325 037**
Moïse Mitterrand		
Rémunération brute fixe	-	130 000
Rémunération brute variable en fonction des objectifs quantitatifs tenant aux résultats consolidés du Groupe avant impôt sur les sociétés, au développement foncier et au résultat du secteur d'activité immobilier d'Entreprise et au résultat d'exploitation de la société Concept Bau	-	105 708
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
Avantage en nature (véhicule de fonction)	-	néant
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	-	néant
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	-	néant
TOTAL	**-**	**240 208**
Ronan Arzel		
Rémunération brute fixe	-	156 000
Rémunération brute variable en fonction des objectifs quantitatifs (résultats consolidés du Groupe avant impôt sur les sociétés, Développement Île de France et résultat des consultations Île de France)	-	166 865
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
Avantage en nature (véhicule de fonction)	-	3 180
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	-	néant
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	-	néant
TOTAL	**-**	**326 045**

Tableau sur le cumul mandat social/contrat de travail des membres du Directoire

Dirigeants Mandataires Sociaux	Contrat de Travail		Régime de retraite supplémentaire		Indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions.		Indemnités relatives à une clause de non-concurrence	
	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non
Olivier Mitterrand Président du Directoire		X		X		X		X
Fabrice Desrez Directeur Général	X			X		X		X
Jean Tavernier Membre du Directoire	X			X		X		X
Moïse Mitterrand Membre du Directoire	X			X		X		X
Ronan Arzel Membre du Directoire	X			X		X		X
Paul-Antoine Lecocq Membre du Directoire (nommé en janvier 2012)	X			X		X		X

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 2011, la refacturation s'est élevée à 1 280 000 euros HT, comprenant la refacturation concernant Olivier Mitterrand, d'une somme de 295 660 euros HT calculée selon les modalités indiquées ci-dessus. Étant noté qu'Olivier Mitterrand a perçu au titre de l'exercice 2011, 198 000 € brut de rémunération fixe (190 000 € en 2010), 12 500 euros brut d'indemnités d'expatriation (7 750 € pour 2010), et qu'il n'a reçu aucune rémunération variable en 2010 et 2011.

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.

► 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 :

- Olivier Mitterrand a cédé à la société Premier Investissement les 37 590 actions qu'il détenait. Cette opération de reclassement est intervenue hors marché à un prix de 13,5 € par action ;
- Premier Investissement a acheté 5 000 actions au cours de l'exercice.

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 2011.

Concernant ces transactions, les déclarations régularisées auprès de l'AMF sont accessibles en ligne sur le site de cette dernière à l'adresse suivante :

http://www.amf-france.org/inetbdif/sch_cpy.aspx?slttypeindex=0&txtfind=LES+NOUVEAUX+CONSTRUCTEURS&idtxtfind=4061&varvalidform=on&action=view&sltday1=&sltmonth1=&sltyear1=&sltday2=&sltmonth2=&sltyear2=&btnvalid.x=22&btnvalid.y=6&view=dec.

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 2011 sont :

Actionnaires	Pourcentage de détention du capital au 31.12.2011	Pourcentage de détention des droits de vote au 31.12.2011 *
Premier Investissement	76,76 %	87,24 %

* *Sur la base de 24 500 463 droits de vote exerçables en Assemblées.*

Premier Investissement est une SAS détenue à 99,99 % par Olivier Mitterrand et ses enfants dont il est Président et dont il contrôle personnellement 33,14 % du capital, ses 6 enfants détenant ensemble 66,85 % du capital.

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 (auto contrôle).

La participation des salariés au capital représente 2,96 % du capital social et 1,97 % des droits de vote au 31 décembre 2011.

Au 31 décembre 2011, le montant du capital social était de 15 242 354 € divisé en 15 242 354 actions de un (1) euro chacune de valeur nominale.

Ce montant résulte :

- 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 €, assortie d'une prime d'émission de 71 428 560 €, 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 surallocation, d'un montant nominal de 535 714 €, assorti d'une prime d'émission de 10 714 280 € 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 € réservée aux salariés français et aux salariés des filiales Premier España, Premier Portugal et Concept-Bau Premier, adhérant au plan d'épargne entreprise ou au plan d'épargne international ;
- de la réduction de capital par annulation des 270 000 actions propres décidée par le Directoire le 23 octobre 2009 ;
- d'une nouvelle augmentation de capital intervenue le 5 avril 2011 en application des plans d'attribution d'actions gratuites décidés par le Directoire en date du 6 avril 2009 sur délégation de l'Assemblée Générale, et qui a entraîné la création de 710 185 actions nouvelles.

Au 31 décembre 2011, le nombre d'actions à droit de vote double s'élevait à 9 810 859 et le nombre total de droits de vote exerçables en Assemblée à 24 500 463.

13 Programme de rachat d'actions propres par la Société

L'Assemblée Générale du 26 mai 2009 a autorisé le Directoire, pour une durée de dix-huit (18) mois soit jusqu'au 26 novembre 2010, à animer le marché du titre et à cette fin à racheter des actions de la Société dans la limite de 10 % de son capital social.

Dans le cadre de cette autorisation, LNC SA a signé le 9 avril 2010 un contrat de liquidité avec ODDO & Cie 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'AMAFI (Association Française des Marchés Financiers) approuvée par l'Autorité des Marchés Financiers par décision du 1er octobre 2008.

Ce contrat de liquidité a été doté de 200 000 euros de moyens financiers.

Cette autorisation a été reconduite par la suite lors des Assemblées Générales des 21 mai 2010 et 20 mai 2011, à chaque fois pour une période de 18 mois.

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 un contexte de marché difficile ; et,
- de motiver l'ensemble des salariés dans ce même contexte.

L'augmentation de capital par créations d'actions nouvelles en application de ces plans a eu lieu le 6 avril 2011.

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 les engagements de conservation pris, d'une part, au moment de l'introduction en bourse, et, d'autre part, au moment de l'attribution des actions gratuites et des actions de performance dont ont bénéficié les salariés du groupe le 6 avril 2011, et exposés 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 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 € chacune, soit un capital social total de 10 659 330 €, 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.

Ce pacte a été dénoncé le 10 juin 2011, avec effet au 16 août 2011, cette dénonciation ayant été portée à la connaissance des services fiscaux.

Un engagement collectif de même nature, conclu pour deux ans et non reconductible, a été souscrit en dernier lieu le 20 mai 2011, enregistré le 27 juin 2011 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, 30 822 actions de catégorie S qu'ils détiennent, et 100 actions de catégorie D appartenant à Monsieur Olivier Mitterrand, soit 30 922 actions sur les 46 102 actions de 109 euros de valeur nominale chacune composant le capital de la société Premier Investissement, société « holding » familiale composée d'Olivier Mitterrand et de ses 6 enfants. 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.

Dans la commune intention des parties l'engagement du 20 mai 2011 a remplacé tous autres Il n'existe pas de possibilité de levée anticipée des engagements de conservation sauf à renoncer aux effets du pacte.

Dans la commune intention des parties l'engagement du 20 mai 2011 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 €, 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.

► 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
20 mai 2011 Assemblée Générale Mixte	5 millions d'euros		Néant	Incorporation de bénéfices, réserves et primes	Assemblée Générale qui statuera sur les comptes clos le 31.12.2011 et au plus tard le 20 novembre 2012
20 mai 2011 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 31.12.2011 et au plus tard le 20 novembre 2012

Date d'Autorisation	Montant	Droit préférentiel de souscription	Utilisation	Nature	Expiration de l'autorisation
20 mai 2011 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 31.12.2011 et au plus tard le 20 novembre 2012
20 mai 2011 Assemblée Générale Mixte	15 % de l'émission initiale	Maintien ou suppression	Néant	Extension	Assemblée Générale qui statuera sur les comptes clos le 31.12.2011 et au plus tard le 20 novembre 2012
20 mai 2011 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 31.12.2011 et au plus tard le 20 novembre 2012
20 mai 2011 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 31.12.2011 et au plus tard le 20 novembre 2012
20 mai 2011 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 31.12.2011 et au plus tard le 20 novembre 2012
20 mai 2011 Assemblée Générale Mixte	1 million d'euros	Suppression au profit des salariés et mandataires sociaux	Néant	Bons de Souscription ou d'Acquisition d'Actions Remboursables	18 mois à compter de la date de l'assemblée générale ayant statué sur les comptes clos au 31.12.2010

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

16.1.1 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.

16.1.2 Politique environnementale – Développement durable

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.

L'action de la Fondation d'Entreprise s'inscrit pleinement dans ce cadre.

16.1.2.2 Performance énergétique accrue des programmes

Par ailleurs, le Groupe a décidé d'améliorer la performance énergétique de ses programmes résidentiels dans la perspective de la mise en place de la Réglementation Thermique 2012 en réalisant pour tous les permis de construire déposés à partir du 1er juillet 2010 l'ensemble de sa production avec une performance énergétique BBC (Bâtiment Basse Consommation), Effinergie®.

C'est dès lors une perspective à l'horizon 2012/2013 de la livraison aux acquéreurs du groupe de plus de deux mille logements bénéficiant de cette performance en anticipant ainsi la future réglementation thermique applicable en janvier 2013.

► 16.2 Aspects sociaux

16.2.1 Effectifs

Au 31 décembre 2011, l'effectif total en France de la Société s'élevait à 243 salariés, contre 215 salariés au 31 décembre 2010, en ce compris l'effectif des sociétés CFH, Dominium et Cabrita. Après intégration de ZAPF dans le périmètre de consolidation du Groupe, l'effectif total du Groupe s'élevait au 31 décembre 2011 à 1 091 salariés, à comparer à 871 au 31 décembre 2010.

Le tableau ci-dessous présente la répartition des effectifs au 31 décembre 2011 :

Implantation	Total
France	215
Espagne	27
Barcelone	11
Madrid	16
Allemagne	772
Berlin	8
Munich	27
Francfort	01
Bayreuth (ZAPF)	736
Indonésie	47
Pologne	02
TOTAL	**1 091**

L'évolution des effectifs du Groupe entre les exercices 2009 et 2010, et jusqu'au 31 décembre 2011 est résumée dans le tableau suivant :

Sites	31.12.2009 Effectifs à la clôture décembre 2009	31.12.2010 Effectifs au 31 décembre 2010	Variation 2010/2009	31.12.2011 Effectifs au 31 décembre 2011	Variation 2011/2010
France	198	215	+ 8,6 %	243	13 %
International	713	656	- 8 %	848	29,3 %
Dont ZAPF	594	594	0 %	736	24 %
TOTAL GÉNÉRAL	**911**	**871**	**- 4,4 %**	**1 091**	**25 %**

En 2011, l'effectif France a augmenté essentiellement suite à l'intégration des collaborateurs de la Société Cabrita à Toulouse. À l'international, les effectifs sont restés stables, hormis pour ZAPF qui s'est développé de manière importante, en particulier dans le domaine des garages, tant en croissance interne qu'externe.

Par ailleurs, en France, l'effectif intérimaire en « équivalent temps plein » a été de 1.2 (contre 1,7) personnes en 2010). 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 28 stagiaires.

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 2011, soit 2.8 % de l'effectif total.

16.2.3 Rémunérations

Le salaire annuel moyen consolidé LNC France en 2011 s'est élevé à 113 961 euros, à 93 604 euros pour le Groupe (hors ZAPF) et à 48 209 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 renouvelé en avril 2010, pour une durée de 4 ans, sa délégation unique en France, les membres du Comité d'entreprise exerçant également le mandat de délégués du personnel. Cette institution, composée de 14 membres, arrive donc à échéance en avril 2014. Aucun syndicat n'est représenté et il n'y a pas non plus de délégué syndical. En ce qui concerne la filiale CFH, deux délégués du personnel, syndiqués CFDT, ont été élus en 2011 pour un mandat de 4 années.

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 juin 2010 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 2011, pour la France, à 1,5 % de la masse salariale brute (plan de formation uniquement). L'effort de formation a porté en 2011 principalement sur les secteurs de l'informatique (25 %), des domaines techniques (19 %), commercial (10 %), et développement (16 %) 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.

La Société favorise l'apprentissage et l'accès à l'emploi des jeunes diplômés (10 stagiaires au sein des équipes françaises en 2011). 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.

En outre, un plan d'actions portant sur l'égalité professionnelle entre les hommes et les femmes a été mis en place en fin d'année 2011 avec la définition de deux objectifs : la promotion en interne et la formation. Une étude préalable d'égalité de traitement en matière salariale avait été réalisée et aucune discrimination ne pouvant être expliquée par des critères objectifs n'avait été relevée.

16.2.7 Œuvres sociales

Le montant des subventions versées durant l'année 2011 en France s'est élevé à 40 956,90 euros, auxquels il convient d'ajouter le budget de fonctionnement du Comité d'entreprise qui s'élève à 26 401,26 € 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 2010 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, et chaque collaborateur concerné peut se voir attribuer jusqu'au double de son budget d'intéressement. En outre, les collaborateurs de CFH et Dominium sont désormais concernés par cet accord d'intéressement.

En Espagne, Premier España 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 España, 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 1er janvier 2008.

Le 19 mars 2012

Le Directoire

Représenté par Olivier MITTERRAND

Président

Annexe 2 : Rapport du Président du Conseil de surveillance en application de l'article L. 225-68 alinéa 7 du Code de commerce

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 1er 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 23 mars 2012 (article L. 225-68 alinéa 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 aux paragraphes 1.3 et 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

Depuis l'Assemblée Générale du 20 mai 2011 qui a procédé au renouvellement pour 3 ans du mandat de Monsieur Patrick BERTIN, le Conseil de surveillance est composé des 8 membres suivants :

- Philippe POINDRON, Président ;
- Pierre FERAUD, Vice-Président ;
- Patrick BERTIN ;
- Henri GUITELMACHER ;
- Gérard MARGIOCCHI ;
- Louis-David MITTERRAND ;
- 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. Les mandats de Pierre FERAUD, d'Henri GUITELMACHER, de Gérard MARGIOCCHI, d'Anne-Charlotte ROUSSEAU et de Michèle WILS ont été renouvelés par l'Assemblée Générale du 21 mai 2010 pour une durée expirant à l'issue de l'Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012. Enfin, le mandat de Patrick BERTIN renouvelé par l'Assemblée Générale du 20 mai 2011 expirera à l'issue de l'Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013.

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 4 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 huit fois au cours de l'année 2011 et a recueilli la présence moyenne de plus de 89 % de ses membres.

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 quatre 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.

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 2011, le Conseil de surveillance a pris notamment les décisions suivantes :

- autorisation de conventions réglementées ;
- fixation des rémunérations des membres du Directoire ;
- 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 31.12.2010, et établi les rapports à l'Assemblée Générale relatifs à l'exercice 2010. Il a par ailleurs pris acte des comptes consolidés semestriels au 30.06.2011 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 recommandations du code de gouvernement d'entreprise AFEP-MEDEF (consultable sur le site de l'AMF et du MEDEF), sauf pour ce qui concerne l'évaluation dudit Conseil. En effet, il a été jugé que la mise en œuvre de cette recommandation constitue une mesure inadaptée à la Société, une réflexion non formalisée du Conseil de surveillance sur son organisation et son fonctionnement étant suffisante au regard de la taille de la Société.

Ce règlement intérieur a été modifié lors de la réunion du Conseil de surveillance du 23 mars 2012. La modification a porté sur le fonctionnement du Comité des rémunérations. Il se réunit désormais au moins une fois par an, et non plus au moins deux fois par an, et toujours autant que nécessaire sur convocation ou à la demande du Président du Conseil de surveillance.

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, lequel est chargé d'en diriger les travaux.

Ses membres sont :

- Gérard MARGIOCCHI, Président, membre indépendant et expert financier du Comité ;
- Anne-Charlotte ROUSSEAU ;
- Louis-David MITTERRAND.

Il se réunit au moins deux fois par an et autant que nécessaire à la demande du Président du Conseil de surveillance. La convocation peut se faire par tous moyens. Le Comité d'audit s'est réuni cinq fois en 2011.

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

Le Comité d'audit peut procéder à l'audition des Commissaires aux comptes et des Directeurs fonctionnels du siège.

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.

Depuis la décision du Conseil de surveillance du 23 mars 2012 susmentionnée, le Comité des rémunérations se réunit au moins une 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 deux fois en 2011 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'actions, quelle qu'en soit la forme, en faveur des membres du Directoire et des principaux collaborateurs.

► 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 spécifique en raison de leur fonction de Président et de Vice-Président laquelle, si elle est perçue, est imposée dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers. Aucune rémunération spécifique en raison de leur fonction de Président et de Vice-Président n'a été perçue par le Président et le Vice-Président du Conseil de surveillance au titre de l'exercice 2011.

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 2011.

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. L'Assemblée Générale Mixte du 20 mai 2008 a ainsi fixé à 200 000 € 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 1er janvier 2008 et pour chacun des exercices suivants jusqu'à décision nouvelle de l'Assemblée Générale.

Certains membres du Conseil de surveillance ont par ailleurs perçu au cours de l'exercice 2011 des honoraires en application de conventions soumises à la procédure applicable aux conventions réglementées, conventions qui ont été portées à la connaissance des Commissaires aux comptes. Les membres du Comité d'audit et les membres du Comité des rémunérations ont ainsi perçu des honoraires en rémunération des travaux spécifiques qu'ils effectuent en raison de leurs fonctions. Les honoraires perçus en application des conventions mentionnées sont détaillés au paragraphe 11 du Rapport de gestion annexé au Document de référence annuel établi par la Société et enregistré auprès de l'AMF.

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

► 1.6 Directoire

a) Nomination des membres du Directoire

Les membres du Directoire en fonction au cours de l'exercice 2011 ont été :

- 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 a pris fin le 31 mars 2011 en raison de sa demande de bénéficier de ses droits à la retraite à compter de cette date ;
- Fabrice Desrez en qualité de Directeur Général : nommé en tant que membre du Directoire le 20 décembre 2007 à effet du 1er janvier 2008, son mandat a été renouvelé le 5 novembre 2010 et il a été nommé Directeur Général de la Société par décision du Conseil de surveillance du 17 décembre 2010. Son mandat viendra à échéance lors de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013 ;
- Jean Tavernier en qualité de membre : nommé à cette fonction le 12 mars 2008 à compter du 1er juillet 2008 et renouvelé le 20 mai 2011. Son mandat viendra à échéance le 30 juin 2014 ;
- Ronan Arzel en qualité de membre : nommé à cette fonction le 17 décembre 2010 à compter du 1er janvier 2011. Son mandat viendra à échéance lors de l'assemblée générale d'approbation des comptes clos au 31 décembre 2013 ;
- Moïse Mitterrand en qualité de membre : nommé à cette fonction le 17 décembre 2010 à compter du 1er janvier 2011. Son mandat viendra à échéance lors de l'assemblée générale d'approbation des comptes clos au 31 décembre 2013.

Les membres du Directoire disposent tous d'une expérience confirmée dans la profession de promoteur immobilier et la gestion d'entreprise.

b) Organisation des travaux du Directoire

Le Directoire est collégialement 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 collégialement 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 les membres du Directoire autres que son Président, Olivier Mitterrand. 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 de principe lors de sa séance du 13 février 2009.

d) Principes et règles arrêtés pour déterminer les rémunérations et avantages de toute nature accordés aux mandataires sociaux

Depuis le 1er 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 selon leur fonction opérationnelle ; exemple : nombre de maîtrises foncières nettes, nombre de réservations, résultats d'exploitation de périmètres géographiques définis et/ou résultats consolidés du Groupe ;
- avantages divers :
  - indemnités d'expatriation,
  - voiture de fonction,
  - le cas échéant, plans d'attribution d'actions, sous forme d'options d'achat, d'actions gratuites ou autres.

► 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, que ces risques soient opérationnels, financiers ou de conformité ; et,
- qui 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 et ses filiales.

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, six Directions de Programmes (« DP »), composées des équipes commerciales, techniques et administratives de LNC, assurent le montage et la réalisation des programmes immobiliers. Ces 6 DP, qui sont consacrées à l'immobilier résidentiel, sont situées dans les grandes agglomérations : Paris, Île-de-France (Noisy-le-Grand, Franconville), Lyon, Marseille, Alpes-Maritimes (Biot).

LNC détient en outre quatre filiales opérationnelles en France :

- LNC Entreprise, spécialisée en Immobilier d'Entreprise ;
- CFH, une société plus spécialement active en promotion de maisons, acquise en 2007 ;
- Dominium, un promoteur implanté en Languedoc-Roussillon, acquis en novembre 2009 ; et,
- Cabrita, un promoteur implanté à Toulouse, acquis en juillet 2011.

En 2011, le Groupe est également actif à l'étranger, via des filiales en Allemagne (implantations à Munich, Berlin, Bayreuth), en Espagne (implantations à Barcelone, Madrid), et en Indonésie (Jakarta). En outre, LNC a deux filiales inactives, une au Portugal et une en Pologne, qui portent chacune deux terrains non développés en raison de la crise immobilière qui frappe actuellement ces deux pays.

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 2011, le Comité de direction était composé de onze 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 ;
- le membre du Directoire en charge de l'activité développement et maîtrises foncières en France ;
- le membre du Directoire en charge de l'Immobilier d'Entreprise et de la promotion immobilière en Allemagne ;
- le membre du Directoire en charge du développement en Île de France, des consultations et des ventes en bloc ;
- le Directeur Délégué en charge des Ressources Humaines, de l'Informatique et du Service Juridique ;
- le Directeur Délégué Finances ;
- le Directeur Délégué en charge du développement en Province ;
- le Directeur Délégué Immobilier d'Entreprise ;
- le Directeur Allemagne ;
- le Directeur Délégué Produits.

Les autres Directeurs

Participent également à la Direction du groupe pour le siège :

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

► 2.3 Les acteurs du 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 2.4.3. ci-après. Également en charge du contrôle interne, elle en évalue le fonctionnement, en particulier à travers les missions du contrôle de gestion et la réalisation d'audits internes, et fait toutes propositions pour son amélioration.

La **Direction Juridique** : elle assure la gestion et le suivi des assurances, leur placement dans des conditions de coûts et de couverture optimisées, la réalisation 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 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.

Dans chaque filiale étrangère, des délégations concernant l'ensemble des fonctions et tâches de contrôle interne ont été mises en place.

► 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'efficience 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, Commissariat 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.

2.4.2 Mission spécifique conduite en 2011

En sus de ce qui précède, LNC a confié en 2011 à un prestataire externe une mission de mise à jour de la cartographie des risques de la Société. Cette mission a comporté les 4 grandes phases suivantes :

- entretiens : environ 30 rendez-vous avec les principaux cadres de la Société d'avril à juillet 2011 ;
- recensement d'environ 90 risques, suivi d'une hiérarchisation de ces derniers par force ou fréquence, afin de parvenir à une sélection des 20 principaux risques selon ces deux critères ;
- conduite d'ateliers d'approfondissement desdits risques regroupés par famille :
  - atelier n° 1 – Risques liés à la gestion des ressources humaines,
  - atelier n° 2 – Risques liés aux opérations pendant les phases d'acquisition, de conception et de passation de marchés avec les entreprises,
  - atelier n° 3 – Risques liés aux opérations pendant la phase d'exécution,
  - atelier n° 4 – Risques liés à la sécurité et à l'interprétation des délégations de pouvoirs,
  - atelier n° 5 – Risques liés aux systèmes d'information et au système G5 en particulier ;
- rapport : le travail mené dans les différents ateliers a permis, pour chaque risque traité :
  - de répertorier les mesures de maîtrises des risques actuellement en place,
  - d'évaluer la pertinence de ces mesures et leur degré d'application et d'en déduire le degré de maîtrise réelle du risque en question,
  - de proposer, le cas échéant, des mesures de maîtrises des risques complémentaires en termes de procédures, de formation, d'information et de contrôle,
  - d'identifier les Directions ou Services du groupe responsables pour la mise en place de ces propositions.

La conclusion de cette mission a été que LNC dispose d'un ensemble de procédures adaptées et pertinentes, qu'il convient dans certains cas de compléter et/ou mettre à jour, et non de refondre complètement.

Le principal enjeu souligné consiste à s'assurer que les procédures de LNC sont dans tous les cas connues, comprises et appliquées.

La Société a pris acte des propositions émises et un auditeur interne opérationnel a été nommé en début de l'année pour les mettre en œuvre.

2.4.3 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 pour partie 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 Premier Qualitas Indonesia. 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 triannuel à partir des données fournies par les entités opérationnelles ; le Plan de l'année en cours 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, dont la validation des budgets d'opérations deux fois par an, ainsi qu'à la validation, sur une base trimestrielle, du chiffre d'affaires groupe. 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 Financier, qui rapporte au Directeur Délégué Finances, lequel suit en en direct la Trésorerie, le Contrôle de Gestion et l'Audit 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.

Les comptes consolidés semestriels et annuels sont préparés conformément aux normes IFRS adoptées par l'Union Européenne. Les principales normes applicables à LNC 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 accessible 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.

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 Délégué Finances avant d'être arrêtés par le Directoire.

La Direction Financière prépare, en liaison avec la Direction Juridique et les prestataires externes chargés 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.

2.4.4 Les autres procédures de contrôle interne et de gestion des risques

Elles sont nombreuses et 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 concernée, 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 utilise deux 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, dont notamment les dossiers de maîtrise foncière (examen des promesses de vente, analyse des risques liés aux terrains) ;
- définition et mise en place d'un corps de procédures juridiques et de documents types (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 Délégué Finances peut être amené à faire réaliser des audits internes, soit en réaction à des dysfonctionnements constatés, soit de manière préventive sur des processus particulièrement risqués. Les rapports d'audit interne sont systématiquement communiqués au Comité d'audit.

► 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 Délégué Finances, le Directeur 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 23 mars 2012

Le Président du Conseil de surveillance

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

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 2011.

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 Paris, la Défense, le 4 avril 2012

Les Commissaires aux comptes

AGM AUDIT LEGAL

Yves Llobell

ERNST & YOUNG et Autres

François Carrega

Sébastien Huet

Annexe 3 : Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées

Aux actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions et engagements réglementés.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions et engagements dont nous avons été avisés ou que nous aurions découverts à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions et engagements. 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.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 225-58 du Code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions et engagements déjà approuvés par l'Assemblée Générale.

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.

Conventions et engagements soumis à l'approbation de l'assemblée générale

► Conventions et engagements autorisés au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article L. 225-88 du Code de commerce, nous avons été avisés des conventions et engagements suivants qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre Conseil de surveillance.

1. Avec la société Cabrita Promotion

Membre du Directoire concerné :

M. Olivier Mitterrand.

a. Nature et objet

Convention de prestations de services conclue entre votre société et la société Cabrita Promotion.

Modalités

Le Conseil de surveillance du 29 juillet 2011 a autorisé la conclusion d'une convention de prestations de services avec la société Cabrita Promotion moyennant des honoraires annuels fixés à 50 000 €.

Les prestations facturées au titre de l'exercice 2011 s'élèvent à 20 833 €.

b. Nature et objet

Convention de trésorerie conclue entre votre société et la société Cabrita Promotion.

Modalités

Le Conseil de surveillance du 29 juillet 2011 a autorisé la mise en place, entre votre société et la société Cabrita Promotion, de la convention de trésorerie en vigueur avec les autres filiales du groupe, soit avec application du taux Euribor 3 mois.

Les intérêts financiers facturés par votre société au titre de l'exercice 2011, en application de cette convention, s'élèvent à 4 744 €.

2. Avec la société LNC de Inversiones, société de droit espagnol

Membre du Directoire concerné :

M. Olivier Mitterrand.

Nature et objet

Conversion en prêt participatif d'une quote-part du compte courant détenu par votre société sur la société LNC de Inversiones.

Modalités

Le Conseil de surveillance du 29 juillet 2011 a autorisé la conversion en prêt participatif d'une quote-part d'un montant de 1 225 000 € du compte courant détenu par votre société sur la société LNC de Inversiones. Ce prêt participatif a été consenti pour une période de trois ans, renouvelable tacitement, et son remboursement est subordonné à la réalisation effective de bénéfices suffisants par la société LNC de Inversiones. Il porte intérêt au même taux que celui de la convention de trésorerie, soit Euribor 3 mois.

Les intérêts financiers facturés par votre société au titre de l'exercice 2011, en application de cette convention, s'élèvent à 8 055 €.

3. Avec la société LNC Entreprise

Membre du Directoire concerné :

M. Moïse Mitterrand.

a. Nature et objet

Convention de prestations de services conclue entre votre société et la société LNC Entreprise.

Modalités

Le Conseil de surveillance du 13 mai 2011 a autorisé la conclusion d'une convention de prestations de services avec la société LNC

Entreprise moyennant des honoraires annuels fixés à 50 000 € pour 2011.

Les prestations facturées au titre de l'exercice 2011 s'élèvent à 25 000 €.

b. Nature et objet

Convention de trésorerie conclue entre votre société et la société LNC Entreprise.

Modalités

Le Conseil de surveillance du 13 mai 2011 a autorisé la mise en place, entre votre société et la société LNC Entreprise, de la convention de trésorerie en vigueur avec les autres filiales du groupe, soit avec application du taux Euribor 3 mois.

Les intérêts financiers facturés par votre société au titre de l'exercice 2011, en application de cette convention, s'élèvent à 23 558 €.

c. Nature et objet

Convention de sous-location consentie à la société LNC Entreprise.

Modalités

Le Conseil de surveillance du 13 mai 2011 a autorisé la conclusion d'une convention de sous-location au profit de la société LNC Entreprise jusqu'à l'échéance du bail principal. Ce bail de sous-location porte sur des locaux situés au 49e étage de la Tour Montparnasse à Paris (XVe) d'une superficie de 191 m² et sept parkings, moyennant un loyer annuel hors taxes et hors charges fixé à 87 189 €, des charges locatives hors taxes fixées à 28 745 € et la refacturation à hauteur de 10,92 % des frais de services communs.

Ainsi pour l'exercice 2011, les produits liés à ce bail de sous-location se sont élevés à 43 595 € au titre du loyer et à 18 557 € au titre des charges locatives.

4. Avec la société ZAPF GmbH, société de droit allemand

Personnes concernées :

MM. Olivier Mitterrand et Philippe Poindron.

Nature et objet

Convention de prêt consenti par votre société à la société ZAPF GmbH.

Modalités

Afin de financer la reprise des actifs de la société Estelit par la société ZAPF GmbH, le Conseil de surveillance du 23 septembre 2011 a autorisé un prêt sans garantie d'un montant de 2 500 000 €, rémunéré au taux Euribor 3 mois plus 300 points de base, d'une durée de trois ans et remboursable par anticipation.

Les intérêts financiers facturés par votre société au titre de l'exercice 2011 se sont élevés à 20 132 €.

5. Avec différentes filiales françaises et étrangères et avec sa société mère

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 versée à votre société au titre de ces prestations en 2011 a été autorisé par le Conseil de surveillance du 18 février 2011. Ces prestations sont détaillées dans le tableau figurant en annexe 1.

6. Avec M. Philippe Poindron, membre du Conseil de surveillance

a. Nature et objet

Missions complémentaires confiées à un membre du Conseil de surveillance concernant le suivi de l'activité des filiales indonésiennes.

Modalités

Sur autorisation du Conseil de surveillance du 4 novembre 2011, votre société a confié à M. Philippe Poindron à compter du 1er décembre 2011 une mission concernant le suivi de l'activité des filiales indonésiennes Premier-LNC Singapour et Premier Qualitas Indonésie, suivi qui porterait sur l'exécution de la stratégie du groupe au regard de son investissement dans ces sociétés telle que décidée lors de la réunion du Conseil de surveillance du 13 mai 2011.

Les prestations de services correspondantes seraient facturées sur la base d'un taux horaire de 490 € hors taxes et d'un forfait journalier de 3 100 € hors taxes, l'un et l'autre révisables par le Directoire en fonction de l'importance et de la durée effective des missions.

Les honoraires facturés en 2011 par M. Philippe Poindron au titre de la mission de suivi des filiales indonésiennes se sont élevés à 15 500 € hors taxes.

b. Nature et objet

Mission confiée à un membre du Conseil de surveillance pour l'acquisition d'une participation dans la société ZAPF GmbH, le suivi des accords signés avec les partenaires financiers et le suivi de son activité.

Modalités

Sur autorisation du Conseil de surveillance du 4 novembre 2011, une mission complémentaire de suivi de l'activité de la filiale allemande ZAPF GmbH, suivi qui porterait en partie sur la stratégie du groupe au regard de son investissement dans cette société, a été confiée à M. Philippe Poindron.

Les honoraires facturés en 2011 par M. Philippe Poindron au titre de ces différentes missions se sont élevés à 118 500 € hors taxes.

7. Avec la société Premier Investissement

Membre du Directoire concerné :

M. Olivier Mitterrand.

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 1er 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 2011 dans le cadre de l'application de cette convention a été autorisé par le Conseil de surveillance en date du 18 février 2011. Votre société a ainsi comptabilisé en 2011 une charge de 1 280 341 € au titre de cette convention.

► Conventions et engagements autorisés depuis la clôture

Nous avons été avisés des conventions et engagements suivants, autorisés depuis la clôture de l'exercice écoulé, qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre Conseil de surveillance.

1. Avec la société ZAPF GmbH, société de droit allemand

Personnes concernées :

MM. Olivier Mitterrand et Philippe Poindron.

Nature et objet

Convention de prêt consenti par votre société à la société ZAPF GmbH.

Modalités

Dans le cadre du financement des activités de la société ZAPF GmbH, le Conseil de surveillance du 23 mars 2012 a autorisé un prêt sans garantie d'un montant de 4 500 000 €, rémunéré au taux Euribor 3 mois plus 300 points de base, pour une durée indéterminée et remboursable par anticipation.

2. Avec différentes filiales françaises et étrangères et avec sa société mère

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 Conseil de surveillance du 23 mars 2012 a fixé le montant de la rémunération qui sera versée à votre société au titre de ces prestations pour l'exercice 2012. Ces prestations sont détaillées dans le tableau figurant en annexe 1.

3. Avec la société Premier Investissement

Membre du Directoire concerné :

M. Olivier Mitterrand.

Nature et objet

Convention de management conclue entre votre société et sa société mère, Premier Investissement.

Modalités

Les modalités de cette convention sont décrites dans la première partie du présent rapport (cf. convention n° 7). Le budget retenu pour l'exercice 2012 dans le cadre de l'application de cette convention a été fixé à un montant de 1 200 000 € par le Conseil de surveillance du 23 mars 2012.

4. Avec la société A2L France

Membre du Directoire concerné :

M. Olivier Mitterrand.

Nature et objet

Avenant à la convention de licence de marque LNC Financement à la SAS A2L France.

Modalités

Le Conseil de surveillance du 23 mars 2012 a autorisé la suppression de la rémunération de la licence permettant à la société A2L France d'utiliser la marque LNC Financement.

► Conventions et engagements déjà approuvés par l'assemblée générale

En application de l'article R. 225-57 du Code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions et engagements suivants, déjà approuvés par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

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 632 € a été comptabilisée dans les comptes de l'exercice 2011 au titre de ces contrats.

2. Avec la société Les Nouveaux Constructeurs Investissement S.A.

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 la société Les Nouveaux Constructeurs Investissement S.A., 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 la société Les Nouveaux Constructeurs Investissement S.A. 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 2012, selon autorisation du Conseil de surveillance du 17 décembre 2010.

Dans le cadre de cette convention, les charges enregistrées au titre de l'exercice 2011 se sont élevées à 799 700 €.

3. Avec la société Premier Investissement

a. 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 1er octobre 2006 jusqu'à l'échéance du bail principal. Ce bail de sous-location porte sur des locaux situés au 49e 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 €.

Pour l'exercice 2011, les produits liés à ce bail de sous-location se sont élevés à 28 137 € au titre du loyer et à 13 183 € au titre des charges locatives.

b. 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 à compter du 2 janvier 2002 puis reconductible pour des durées de trois ans de plein droit.

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 la société 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 2011 au titre de cette convention.

c. 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 eu d'effet en 2011.

4. Avec différentes filiales françaises et étrangères et avec sa société mère

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 2011, en application de ces conventions, est indiqué en annexe 2.

5. Avec la société ZAPF GmbH, société de droit allemand

a. Nature et objet

Convention de prêt d'associé consenti par votre société à la société ZAPF GmbH.

Modalités

Le Conseil de surveillance du 28 juin 2006 a autorisé un prêt d'associé d'un montant initial 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 1er janvier 2009, le taux est à convenir par les associés de la société ZAPF GmbH ou à défaut d'accord entre eux, à 10 % l'an.

Les intérêts facturés au titre de l'exercice 2011 se sont élevés à 635 223 €.

b. Nature et objet

Convention de prêt mezzanine consenti par votre société à la société ZAPF GmbH.

Modalités

Le Conseil de surveillance du 28 juin 2006 a autorisé un prêt mezzanine d'un montant initial 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 100 000 000 €.

Les intérêts facturés au titre de l'exercice 2011 se sont élevés à 570 312 €.

6. Avec M. Philippe Poindron

Nature et objet

Mission complémentaire 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 ancien 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 aux États-Unis.

Cette convention n'a pas eu d'effet sur l'exercice 2011.

7. Avec la SARL Apartia

Nature et objet

Contrat de prestations de services entre la société 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 et 27 mars 2007.

Les honoraires facturés à votre société en 2011 se sont élevés à 666 974 € hors taxes.

8. 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 2011 à M. Patrick Bertin en application de cette convention se sont élevés à 1 235 € hors taxes, auxquels s'ajoute le remboursement des frais engagés pour un montant de 113 €.

9. Avec la société AXCI

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 avaient 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 avait été comptabilisée. Ces honoraires ont été facturés à votre société au cours de l'exercice 2010 ;
- 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).

Cette convention n'a pas eu d'effet au titre de l'exercice 2011.

10. Avec les membres du Conseil de surveillance

Nature et objet

Rémunération des membres des comités d'audit et des rémunérations.

Modalités

Le Conseil de surveillance du 30 juillet 2010 a autorisé la rémunération des membres des comités d'audit et des rémunérations au titre des travaux effectués par ces derniers pour les besoins des réunions desdits comités selon les modalités suivantes :

Membre	Rémunération par séance de comité	Charge de l'exercice
M. Philippe Poindron	2 500 €	17 500 €
M. Gérard Margiocchi	2 000 €	10 000 €
M. Henri Guitelmacher	2 000 €	4 000 €
M. Louis-David Mitterrand	2 000 €	10 000 €
Mme Michèle Wils	2 000 €	4 000 €
Mme Anne-Charlotte Rousseau	2 000 €	6 000 €

Dijon et Paris, la Défense, le 4 avril 2012

Les Commissaires aux comptes

AGM AUDIT LEGAL

Yves Llobell

ERNST & YOUNG et Autres

François Carrega

Sébastien Huet

Annexe 1

► Facturation des prestations de services 2011 et budget 2012

Entités	Modalités de rémunération	Total facturé en 2011 (hors taxes)	Budget 2012 (hors taxes)
Premier Investissement	Fixe	15 000 €	15 000 €
LNC Investissement	Fixe	100 000 €	100 000 €
ERA Nueva	Fixe	3 000 €	3 000 €
Concept BAU	Fixe	100 000 €	100 000 €
CFH	Fixe	150 000 €	150 000 €
Dominium	Fixe	50 000 €	50 000 €
Premier España	Fixe	50 000 €	50 000 €
Premier Qualitas Indonesia	Fixe	30 000 €	-
LNC de Inversiones	Fixe	25 000 €	50 000 €
ZAPF GmbH (1)	Fixe	-	-
Cabrita Promotion	Fixe	20 833 €	50 000 €
LNC Entreprise	Fixe	25 000 €	50 000 €
TOTAL		**568 833 €**	**618 000 €**

(1) Pour la société ZAPF GmbH, la convention de prestations de services n'a pas eu d'effet sur l'exercice 2011.

Annexe 2

► Charges et (produits) financiers comptabilisés en 2011 en application des conventions de trésorerie

Entités	Conditions de rémunération	Charges et (produits) financiers
LNC Investissement	Taux Euribor 3 mois	329 547 €
Premier España	Taux Euribor 3 mois	40 183 €
Premier Portugal (1)	Taux Euribor 3 mois	-
Concept BAU	Taux Euribor 3 mois	34 224 €
Premier Polska (1)	Taux Euribor 3 mois	-
CFH	Taux Euribor 3 mois	157 515 €
Premier Deutschland (1)	Taux Euribor 3 mois	-
Dominium	Taux Euribor 3 mois	- 695 €
LNC de Inversiones	Taux Euribor 3 mois	- 133 186 €
ZAPF GmbH (2)	Taux Euribor 3 mois	- 12 036 €
LNC Entreprise	Taux Euribor 3 mois	- 23 558 €
TOTAL		**391 994**

(1) Pour ces sociétés, la convention de trésorerie n'a pas eu d'effet sur l'exercice 2011.
(2) Pour la société ZAPF GmbH, la convention de trésorerie a été résiliée en cours d'exercice.

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 devenue FPI (Fédérations des promoteurs immobiliers).

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 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'acquérir. Le bénéficiaire acquiert alors un droit d'option, c'est-à-dire un droit d'acquérir 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.

Conception & réalisation Labrador +33 (0)1 53 06 30 80

Conception et réalisation : W | W&CIE - Perspective : CasaDei Productions - Arche Horizon à Nanterre/architecte : Farshid Moussavi.

LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS
CONCEVONS VOTRE ESPACE DE VIE

Tour Montparnasse - 33, avenue du Maine - BP 18
75755 Paris cedex 15 - France - Tél. : +33 (0)1 45 38 45 45

mél : LNC@LNC.FR
www.lesnouveauxconstructeurs.fr