



2008

Document de référence

1	Personnes responsables du Document de référence	3	16	Fonctionnement des organes d'administration, de direction et de surveillance	95
1.1	Responsable des informations contenues dans le document	3	16.1	Mandats des membres des organes d'administration et de direction	95
1.2	Attestation du responsable	3	16.2	Informations sur les contrats de service liant les membres du Directoire, du Conseil de Surveillance ou de la Direction Générale au Groupe	95
2	Contrôleurs légaux des comptes	4	16.3	Comités et règlements intérieurs du Conseil de Surveillance et du Directoire	97
2.1	Commissaires aux comptes titulaires	4	16.4	Déclaration relative au gouvernement d'entreprise	98
2.2	Commissaires aux comptes suppléants	4	16.5	Limitations apportées aux pouvoirs de la Direction	99
2.3	Informations sur les contrôleurs légaux ayant démissionné, ayant été écartés ou n'ayant pas été renouvelés	4	16.6	Contrôle interne et Gouvernement d'entreprise	99
3	Informations financières sélectionnées	5	17	Salariés	100
3.1	Informations financières sélectionnées	5	17.1	Ressources humaines	100
3.2	Comptes de résultat, bilans consolidés IFRS aux 31 décembre 2008 et 31 décembre 2007	5	17.2	Participations des mandataires sociaux et stock-options	103
3.3	Tableaux de flux de trésorerie aux 31 décembre 2008 et 31 décembre 2007	6	17.3	Intéressement et participation	104
4	Facteurs de risque	8	18	Principaux actionnaires	107
4.1	Risques liés aux activités du Groupe	8	18.1	Actionnariat de la Société	107
4.2	Risques liés à la Société	10	18.2	Déclaration relative aux droits de vote des principaux actionnaires	109
4.3	Risques de marché	12	18.3	Contrôle de la Société	109
4.4	Risques juridiques	14	18.4	Accord pouvant entraîner un changement de contrôle de la Société	109
4.5	Risques liés aux engagements hors bilan	15	19	Opérations avec des apparentés	110
4.6	Gestion des risques	16	19.1	Conventions réglementées	110
5	Informations concernant l'émetteur	19	19.2	Autres conventions	110
5.1	Histoire et évolution de la Société	19	19.3	Fondation d'entreprise	111
5.2	Investissements	20	20	Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de LNC	112
6	Aperçu des activités	22	20.1	Bilan, compte de Résultat, Tableau des flux de trésorerie, tableau de Variation des Capitaux Propres, annexes, Rapport des Commissaires aux comptes sur les Comptes sociaux et consolidés au 31 décembre 2008	113
6.1	Présentation générale de l'activité et de la stratégie du Groupe	22	A.	Comptes consolidés au 31 décembre 2008 établis en normes comptables IFRS	113
6.2	Présentation générale des marchés immobiliers	22	B.	Comptes sociaux SA Les Nouveaux Constructeurs	169
6.3	Description des activités du Groupe	32	20.2	Politique de distribution des dividendes	191
6.4	Démarche qualité	44	20.3	Procédures judiciaires et d'arbitrage	191
6.5	Concurrence	44	20.4	Changement significatif de la situation financière ou commerciale	192
6.6	Environnement réglementaire des activités du Groupe	44	20.5	Tableau des honoraires des Commissaires aux comptes	193
7	Organigramme et principales filiales	52	21	Informations complémentaires concernant le capital social et dispositions statutaires	194
7.1	Organigramme des principales filiales de la Société au 31 décembre 2008	52	21.1	Informations concernant le capital social	194
7.2	Tableau des principales filiales et participations	54	21.2	Dispositions statutaires	198
8	Propriétés immobilières	60	21.3	Engagement de conservation des actions LNC	205
8.1	Principaux établissements et propriétés foncières existants ou planifiés	60	22	Contrats importants conclus depuis le 1^{er} janvier 2007	206
8.2	Contraintes environnementales pouvant influencer l'utilisation faite par LNC de ses immobilisations	61	22.1	Acquisition et Pacte d'associés concernant la société ZAPP	206
9	Examen de la performance commerciale et de la situation financière	63	22.2	Acquisitions récentes	207
9.1	Principaux agrégats liés à l'activité de la Société	63	23	Informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêts	208
9.2	Comparaison des exercices clos aux 31 décembre 2008 et 31 décembre 2007 (référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne)	67	23.1	Déclaration ou Rapport attribué(e) à une personne intervenant en qualité d'expert et inclus(e) dans le Document de référence	208
10	Trésorerie et capitaux	74	23.2	Attestation relative à des informations provenant d'une tierce partie	208
10.1	Informations sur les capitaux du Groupe	74	24	Documents accessibles au public	209
10.2	Flux de trésorerie	74	25	Informations sur les participations	210
10.3	Information sur les conditions d'emprunt et structure de financement	76	L	Liste des informations publiées ou rendues publiques au cours des douze derniers mois	211
10.4	Restrictions à l'utilisation de capitaux ayant influé ou pouvant influencer sensiblement, directement ou indirectement, les opérations de LNC	76	A	Annexes	212
10.5	Sources de financement attendues nécessaires pour honorer les engagements	77	Annexe 1 :	Rapport de gestion du Directoire à l'Assemblée Générale Annuelle	212
11	Recherche et développement, propriété intellectuelle	78	Annexe 2 :	Rapport du Président du Conseil de Surveillance en application de l'article L. 225-68 alinéa 7 du Code de commerce	233
11.1	Recherche et développement	78		Rapport des Commissaires aux comptes sur le Rapport du Président du Conseil de Surveillance de la Société Les Nouveaux Constructeurs SA, pour ce qui concerne les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière	241
11.2	Propriété intellectuelle	78		Annexe 3 : Récapitulatif des conventions relevant de l'article L. 225-86 du Code de commerce	242
12	Informations sur les tendances	79		Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés	246
12.1	Informations générales	79		Annexe 4 : Glossaire	253
12.2	Informations sur les principaux marchés	79			
12.3	Événements récents	80			
13	Prévisions ou estimations du bénéfice	81			
14	Organes de direction et de surveillance	82			
14.1	Conseil de Surveillance, Directoire et principaux dirigeants	82			
14.2	Conflits d'intérêt au niveau des organes de surveillance et de direction	88			
15	Rémunération et avantages des dirigeants	89			
15.1	Rémunération et avantages versés aux dirigeants de LNC SA	89			
15.2	Retraites et autres avantages	94			
15.3	Divers	94			



LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS SA

Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance
au capital de 14 802 169 euros

Siège social : Tour Maine Montparnasse

33 avenue du Maine

75755 Paris Cedex 15

722 032 778 R.C.S. Paris

Document de référence

2008



En application de son règlement général, notamment de l'article 212-13, l'Autorité des Marchés Financiers a enregistré le présent Document de référence le 24/04/09 sous le numéro R.09-029. Ce document ne peut être utilisé à l'appui d'une opération financière que 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. L'enregistrement, conformément aux dispositions de l'article L. 621-8-1-I du Code monétaire et financier, a été effectué après que l'AMF a vérifié « si le document est complet et compréhensible, et si les informations qu'il contient sont cohérentes ». Il n'implique pas l'authentification par l'AMF des éléments comptables et financiers présentés.

Des exemplaires du présent Document de référence sont disponibles sans frais au siège social de la société Les Nouveaux Constructeurs SA, ainsi que sur son site internet (www.les-nouveaux-constructeurs.fr) et de l'Autorité des Marchés Financiers (www.amf-france.org).

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 2005 établis en normes comptables IFRS, ainsi que le rapport des Commissaires aux comptes y afférents, figurant respectivement aux sections 20.1.1, 20.1.2 du Document de Base enregistré par l'AMF le 3 octobre 2006 sous le numéro I.06-155.

Les comptes consolidés de l'exercice 2006 établis en normes comptables IFRS, ainsi que le rapport des Commissaires aux comptes y afférents, figurant respectivement aux sections 20.1.1,

20.1.2 du Document de référence enregistré par l'AMF le 27 avril 2007 sous le numéro R-07-051.

Les comptes consolidés de l'exercice 2007 établis en normes comptables IFRS, ainsi que le rapport des Commissaires aux comptes y afférents, figurant respectivement à la section 20.1.A du Document de référence enregistré par l'AMF le 24 avril 2008 sous le numéro R-08-031.

Les 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 Olivier Mitterrand, Président du Directoire de LNC.

1.2 Attestation du responsable

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

J'atteste, à ma connaissance que les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation. Le Rapport de gestion (figurant en page 212) 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 2008 ont fait l'objet d'un Rapport des Commissaires aux comptes qui contient une observation.

Paris, le 24 avril 2009.

Olivier Mitterrand
Président du Directoire



2.1 Commissaires aux comptes titulaires

► AGM Audit Legal SARL

Le Quirinal – 15, quai du Général-De-Gaulle

BP 205 – 71305 Montceau-les-Mines Cedex

Société représentée par Monsieur Yves Llobell.

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

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

► Ernst & Young et Autres

41, rue Ybry

92200 Neuilly-sur-Seine

Société représentée par Monsieur Patrick Atzel.

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

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

2.2 Commissaires aux comptes suppléants

► Monsieur André Martin

Le Quirinal – 15, quai du Général-De-Gaulle

BP 205 – 71305 Montceau-les-Mines Cedex

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

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

► Auditex

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

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

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

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

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



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 2008 et 31 décembre 2007. 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 2008 et le 31 décembre 2007 sont établis conformément au référentiel IFRS (*International Financial Reporting Standards*) tel qu'adopté dans l'Union européenne.

Pour les exercices clos au 31 décembre 2008 et au 31 décembre 2007, les principales données comptables doivent être lues en relation avec le chapitre 9 du présent document « Examen de la situation financière et du résultat ».

Il est précisé que les données relatives à l'exercice clos le 31/12/08 ont été arrêtées et auditées.

3.2 Comptes de résultat, bilans consolidés IFRS aux 31 décembre 2008 et 31 décembre 2007

► Compte de résultat

(en millions d'euros)	31.12.2008	31.12.2007 (publié)
Chiffre d'affaires	520,53	535,62
Excédent brut opérationnel	22,20	63,18
Résultat opérationnel courant	18,91	62,59
Résultat net (part du Groupe)	- 45,54	26,44

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

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

► Bilan

(en millions d'euros)	31.12.2008	31.12.2007
Actif		
Actifs non courants	30,2	43,6
BFR exploitation *	390,2	410,3
Autres actifs courants	12,6	1,9
Trésorerie et équivalent de trésorerie	84,6	113,9
Actifs destinés à être cédés	0,0	0,0
TOTAL DE L'ACTIF *	517,6	569,8

(*) Le bilan simplifié fait apparaître à l'actif le besoin en fonds de roulement. Son mode de calcul conduit à déduire des postes de stocks et clients le poste fournisseur qui représentait au 31 décembre 2008 un montant de 208,6 millions d'euros contre 258,7 millions d'euros au 31 décembre 2007.



(en millions d'euros)	31.12.2008	31.12.2007
Passif		
Capitaux propres de l'ensemble	172,3	227,9
Dettes financières non courantes	111,4	144,0
Autres passifs non courants	7,3	9,3
Dettes financières courantes	209,2	161,7
Autres passifs courants	17,4	26,9
TOTAL DU PASSIF *	517,6	569,8

(*) Le bilan simplifié fait apparaître à l'actif le besoin en fonds de roulement. Son mode de calcul conduit à déduire des postes de stocks et clients le poste fournisseur qui représentait au 31 décembre 2008 un montant de 208,6 millions d'euros contre 258,7 millions d'euros au 31 décembre 2007.

Les principales évolutions du bilan consolidé de LNC entre 2007 et 2008 concernent :

- réduction du BFR de 20 millions d'euros, principalement du fait de la baisse des stocks de 38 millions d'euros. Cette baisse des stocks s'explique en grande partie par la dotation de 44 millions d'euros de provisions pour dépréciation. Environ 75 % de ce montant concerne la dépréciation de terrains à bâtir mis à leur valeur d'expertise (essentiellement en Espagne), le solde représentant des dépréciations de produits finis ou en cours ;

- diminution des fonds propres de 56 millions d'euros, résultant de la perte 2008 et des distributions de dividendes ;
- baisse de la trésorerie de 29 millions d'euros ;
- augmentation des dettes financières de 15 millions d'euros.

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

3.3 Tableaux de flux de trésorerie aux 31 décembre 2008 et 31 décembre 2007

► Flux liés aux activités opérationnelles

TFT (en milliers d'euros)	31.12.2008	31.12.2007 (publié)
Capacité d'autofin. après coût du financement et impôts	- 36,1	30,3
Autres	- 15,8	- 2,0
Incidence de la variation du BFR liée à l'activité *	19,5	- 79,7
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES	- 32,4	- 51,4

(*) Calculé sur la base du tableau de flux de trésorerie.

La capacité d'autofinancement se dégrade de 66 millions d'euros principalement en raison de la baisse de résultat net du Groupe. Le poste « Autres » se compose principalement des impôts payés en 2008 pour 15,2 millions d'euros alors que la charge d'impôt consolidée est de 0,8 million d'euros. Cet écart important s'explique pour moitié par des soldes d'IS 2007 payés en 2008 (France et Espagne), et pour l'autre moitié par des acomptes d'IS versés en 2008, là où aucun IS n'est dû au titre de cet exercice (Exercice de carry back en France).

La réduction du BFR de 19,5 millions d'euros est liée d'une part à la baisse des stocks de 38 millions d'euros, provenant pour l'essentiel des provisions pour dépréciations dotées en 2008, et d'autre part au ralentissement de l'activité impactant les créances clients ainsi que les dettes fournisseurs et comptes rattachés pour un montant net de - 18 millions d'euros.

► Flux liés aux opérations d'investissement

(en milliers d'euros)	31.12.2008	31.12.2007
Acquisition de sociétés intégrées, trésorerie acquise déduite	- 0,3	- 17,3
Acquisition d'actifs financiers	- 0,7	- 0,5
Cession d'immobilisations incorporelles et corporelles	0,8	8,0
Cession et remboursement d'actifs financiers	0,4	4,2
Autres	- 4,1	- 1,5
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT	- 3,9	- 7,2

LNC n'a pas procédé à des acquisitions significatives en 2008, contrairement à l'année 2007 marquée par l'acquisition de CFH et de Solim.

► Flux liés aux opérations de financement

(en milliers d'euros)	31.12.2008	31.12.2007 (publié)
Augmentation de capital souscrite par les actionnaires de la société mère		
Dividendes payés aux actionnaires de la société mère	- 8,4	- 8,4
Dividendes payés aux minoritaires des sociétés intégrées	- 2,8	- 3,5
Augmentation nette des créances et des dettes financières	18,5	90,9
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS DE FINANCEMENT (Y COMPRIS INCIDENCE DES VARIATIONS DES COURS DE DEVISES)	7,3	79,0

► Variations de trésorerie

Variation de trésorerie	- 29,3	20,4
Trésorerie d'ouverture	111,9	91,5
Trésorerie de clôture *	82,5	111,9

(*) La différence entre la trésorerie de clôture qui figure au bilan (84,6 millions d'euros) et la trésorerie qui figure dans le tableau de trésorerie ci-dessus (82,5 millions d'euros) correspond aux comptes bancaires créditeurs (cours terme de moins de 3 mois) qui figurent au passif du bilan pour un montant de 2,1 millions d'euros contre 2 millions d'euros en 2007.

À noter également que la trésorerie et les équivalents de trésorerie comprennent des soldes bancaires détenus par les filiales qui ne sont pas librement rapatriables chez la société mère pendant la période de construction.

Ces soldes s'élèvent à 34,3 millions d'euros au 31 décembre 2008 (dont 30,5 millions d'euros en investissements court terme et 3,8 millions d'euros en disponibilités) et 46,1 millions d'euros au 31 décembre 2007.



4 Facteurs de risque

Les risques présentés ci-dessous sont, à la date du présent document, ceux dont la réalisation est susceptible d'avoir un effet défavorable significatif sur la Société, son activité, sa situation financière, ses résultats ou son développement.

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

4.1 Risques liés aux activités du Groupe

4.1.1 Risques liés aux conditions économiques

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

Par ailleurs, le Groupe exerce ses activités dans un marché cyclique qui connaît une évolution rapide et fait naître à son encontre un certain nombre de risques échappant à son contrôle, notamment au titre de la baisse de la demande entraînant une baisse généralisée du niveau de prix des biens immobiliers.

L'année 2008 a été marquée par une dégradation continue des marchés résidentiels européens. Le Groupe a réagi en prenant un ensemble de mesures pour s'adapter à ce contexte difficile telles que réduction de ses charges opérationnelles, développement des ventes aux investisseurs institutionnels pour favoriser l'écoulement des programmes immobiliers, ralentissement des maîtrises foncières et arrêt ou le gel de l'activité de certaines implantations.

Toutefois, les ventes des programmes immobiliers peuvent encore être affectées en raison de la baisse de la confiance des consommateurs de la raréfaction du crédit ou de la mauvaise conjoncture économique, ce qui pourrait continuer à avoir un impact négatif sur l'activité et les résultats du Groupe.

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 continuera à en être 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. La concurrence s'exerce notamment au niveau de la recherche du foncier et, outre le marché de la construction neuve, le marché de la revente d'immeubles 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 compte tenu de la rapide dégradation de la conjoncture économique constatée en 2008, il pourrait perdre des parts de marché 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 répondant aux critères adoptés par le Groupe, notamment en termes de qualité d'emplacement et de prix. Le Groupe doit faire face à la raréfaction des terrains de qualité et à la persistance de prix élevés inadaptés au lancement de nouvelles opérations de vente de logements neufs ainsi qu'à la concurrence particulièrement active régnant dans le marché de la construction neuve, ce qui pourrait avoir une incidence significative sur l'activité du Groupe et sa rentabilité.

Une insuffisance de reconstitution du portefeuille foncier pourrait avoir 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 sous-traite 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 quatre principaux risques fournisseurs :

- les risques liés à la solvabilité des fournisseurs : les difficultés financières des fournisseurs, principalement les entreprises de travaux de construction de tous les corps d'état, sont susceptibles de les conduire à l'ouverture de procédures collectives pour insolvabilité, ce qui pourrait avoir des conséquences sur le bon déroulement d'un programme immobilier conduit par le Groupe du fait du ralentissement du chantier et de l'accroissement des coûts induits par la mise en place d'un nouvel intervenant ;
- les risques liés à l'augmentation des coûts de construction et des matières premières en particulier en raison de la concentration des fournisseurs : l'augmentation du coût de la construction constatée depuis plusieurs années est principalement liée à la raréfaction des entreprises compétentes et au renchérissement de leurs coûts du fait de l'évolution du coût des matériaux et de contraintes réglementaires de plus en plus exigeantes, notamment en matière de sécurité et d'environnement. Le Groupe pourrait être dans l'incapacité de répercuter cette inflation des coûts de construction sur le prix de vente des logements de ses programmes immobiliers ;
- les risques liés à la succession de fournisseurs sur un même chantier : la succession de fournisseurs sur un même chantier est susceptible de compliquer la mise en place des recours en garantie ainsi que la mise en cause par voie d'action directe des assureurs des intervenants successifs dans l'acte de construire ;
- les risques liés à la demande de cautions à l'effet de garantir le paiement des marchés : le code civil français impose au maître de l'ouvrage de garantir le paiement des sommes dues aux entrepreneurs au moyen d'un cautionnement solidaire consenti par un établissement de crédit. Depuis fin 2008, les sociétés du Groupe enregistrent de nombreuses demandes de la part des entreprises générées notamment par des demandes de leurs propres établissements de crédit intervenant dans le cadre de cession de leurs marchés (dites cessions Dailly). La difficulté pour LNC d'obtenir auprès de ses banques de telles cautions peut entraîner des retards dans l'exécution des chantiers, voire des résiliations de marchés, et en tout état de cause un renchérissement du prix de revient des opérations.

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

4.1.6 Risques liés aux contrats conclus avec les personnes publiques

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

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

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

4.1.7 Risques liés aux assurances

Compte tenu du nombre limité de compagnies d'assurance susceptibles de fournir des couvertures adéquates, la Société pourrait ne pas en obtenir à des coûts acceptables, ce qui pourrait affecter significativement son activité, ses résultats, sa situation financière ou ses perspectives de développement.

Le Groupe est également exposé au risque de limitation et de moindre couverture des risques garantis, dans le cadre des polices d'assurance à souscrire dans le futur, les polices étant renégociées périodiquement avec les assureurs. Le Groupe pourrait ne pas obtenir de couverture d'assurance similaire ou ne pas l'obtenir à des coûts 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.



4

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 plus de la moitié de son activité, le Groupe est notamment présent, en Allemagne, en Espagne, au Portugal, en Pologne et en Indonésie. Les résultats financiers du Groupe sont sensibles à ses activités internationales en raison notamment :

- des risques liés aux conditions économiques sur les marchés 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 sur leurs marchés ;
- des risques inhérents, notamment en Indonésie et dans une moindre mesure en Pologne, à l'absence ou à l'instabilité des législations locales, aux incertitudes liées au fonctionnement des institutions judiciaires, à la complexité des réglementations fiscales et aux dysfonctionnements des services administratifs ;
- des risques liés aux variations de taux de change, hors zone euro, notamment en Indonésie et en Pologne ;
- des risques inhérents à toutes délégations de pouvoirs à des collaborateurs locaux, en général limitées et faisant l'objet de procédures strictes à l'intérieur du Groupe ;

► 4.2.1.2 Risques liés à l'Espagne

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

En 2008, les réservations nettes de la filiale ont été négatives (- 4 millions d'euros contre 76 millions d'euros en 2007) du fait de l'arrêt du marché et de désistements importants concernant des réservations intervenues au cours des exercices précédents.

À ce jour, LNC compte en Espagne 14 programmes en commercialisation (dont 7 dont les travaux sont terminés, 4 en chantier et 3 dont le chantier n'a pas démarré) et 10 terrains à bâtir volontairement gelés compte tenu de la dégradation du marché local.

Le chiffre d'affaires de Premier España a représenté 64 millions d'euros en 2008, contre 79 millions d'euros en 2007, soit 12 % du chiffre d'affaires consolidé. Par ailleurs, cette filiale a dégagé un résultat net négatif de - 26,5 millions d'euros en 2008, contre un profit de 11 millions d'euros en 2007.

Au 31 décembre 2008, l'endettement de Premier España s'élevait à 127 millions d'euros, contre 92 millions d'euros à fin 2007, dont 99 millions d'euros classés en dettes courantes.

La filiale a engagé, au 4^e trimestre 2008, des négociations avec l'ensemble de ses partenaires financiers en vue du refinancement de ses encours.

Souhaitant poursuivre son activité en Espagne, la Société s'est engagée à consentir à sa filiale un prêt subordonné de 5 millions d'euros sous réserve de la signature de l'accord avec l'ensemble des partenaires financiers de Premier Espana lui permettant d'assurer sa viabilité financière.

Si les négociations engagées par Premier Espana n'aboutissaient pas ou si les hypothèses retenues dans le cadre de ses négociations relatives à l'activité de la filiale ne se confirmaient pas, la filiale serait exposée à un risque d'ouverture de procédure pour insolvabilité.

Bien que LNC n'ait pas conféré de garanties contractuelles aux créanciers de cette filiale, sa réputation et celle de son Groupe pourraient s'en trouver affectées d'une part, et sa performance financière pourrait en être impactée pour un montant estimé à ce jour de l'ordre de 7 millions d'euros, d'autre part. Ce montant représente l'actif net de Premier España à fin 2008, que le Groupe serait amené à perdre en cas de cessation d'activité de la filiale.

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

La société allemande ZAPF GmbH, dans laquelle le Groupe détient depuis 2006 une participation de 50 %, dispose de quatre usines de production de maisons et garages préfabriqués. Bien que ces usines de production ne constituent pas une installation classée nécessitant une autorisation particulière, leur activité est soumise à un certain nombre de règles relatives notamment aux limitations sonores, au traitement des déchets, à l'utilisation de l'eau, etc. Cette activité de production, limitée pour le Groupe, peut être soumise à l'évolution de la réglementation relative aux installations industrielles, ce qui pourrait entraîner des contraintes et des coûts supplémentaires.

Compte tenu des difficultés commerciales rencontrées par ZAPF en 2008 (- 33 % de réservations en 2008 par rapport à 2007 dans un marché atone), aucune garantie ne peut être donnée sur le fait que les revenus supplémentaires générés par l'acquisition de ZAPF puissent justifier les investissements engagés pour cette acquisition. Ceci est susceptible d'avoir un effet défavorable significatif sur l'activité, la situation financière, les résultats du Groupe ou sur sa capacité à réaliser ses objectifs.

Il est rappelé qu'en 2008, ZAPF, pris pour sa quote-part de 50 %, a représenté un chiffre d'affaires de 98 millions d'euros (141 millions d'euros en 2007), un résultat opérationnel de - 6,2 millions d'euros (+7,3 millions d'euros en 2007) et une perte nette de - 9,4 millions d'euros (+1,9 millions d'euros en 2007). À fin 2008, l'endettement brut de la société s'élevait à 24 millions d'euros, contre 51 millions d'euros à fin 2007.

► 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.

Au 31 décembre 2008, Premier Portugal était endettée à hauteur de 8,5 millions d'euros auprès d'établissements bancaires locaux, sachant que LNCSA a émis des lettres de confort et cautions au profit de ces établissements à hauteur de 8,3 millions d'euros qu'elle serait susceptible de devoir assumer au cas où la réalisation des actifs de la filiale ne permettait pas de rembourser ses emprunts.

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

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

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

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

4.2.3 Risques liés à la présence d'associés minoritaires 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 minoritaires extérieurs au Groupe, choisis en raison de leur notoriété, de leur intérêt pour le Groupe et de leur solvabilité.

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

De telles défaillances peuvent contraindre le Groupe, parfois même au-delà de ses seules obligations juridiques, à devoir dans

un premier temps se substituer aux minoritaires défaillants, en satisfaisant en leur 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 minoritaires pour obtenir le remboursement des contributions qui leur incombent.

La qualité « d'associé de référence », qui plus est majoritaire, du Groupe dans chaque société d'opération conduisant un programme immobilier avec des associés minoritaires est donc susceptible de le conduire, hors toute obligation statutaire ou légale et afin de permettre la bonne fin de chaque opération, à faire l'avance des capitaux nécessaires en faveur de la société commune que des associés minoritaires n'auraient pu ou voulu verser. Ces avances de capitaux peuvent avoir un effet défavorable significatif sur la trésorerie et donc sur la situation financière ou les résultats du Groupe dans la mesure notamment où le Groupe aurait à supporter des frais financiers plus importants et des frais associés à des recours engagés contre les minoritaires défaillants.

Les tribunaux établissent de façon régulière le bien fondé des actions contre des minoritaires défaillants dans ces circonstances. Les rares procès engagés en France par le Groupe contre des associés minoritaires défaillants se sont conclus par des condamnations judiciaires définitives, de versement d'appels de fonds ou de contribution à des pertes comptables sur certains programmes lancés au début des années 1990.

L'insolvabilité éventuelle d'un associé minoritaire 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, associé majoritaire de chaque programme immobilier, 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 développement et 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.

4.3 Risques de marché

4.3.1 Risque de liquidité

Le Groupe finance l'acquisition de terrains en partie par le recours à l'endettement.

La crise des « subprimes » intervenue de manière aiguë fin juillet 2007 s'est étendue rapidement à l'ensemble des marchés financiers dans le monde et a affecté au fur et à mesure des semaines, le marché de la titrisation, les financements complexes et maintenant les financements « corporate » classiques. La liquidité s'est fortement contractée. Le secteur bancaire est particulièrement affecté par cette crise ce qui le conduit à resserrer le crédit immobilier aux particuliers et à augmenter les marges demandées aux entreprises. Ce phénomène a eu un effet radical sur l'activité immobilière dans son ensemble.

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 entraînerait l'impossibilité pour le Groupe d'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.

L'encours des emprunts du Groupe s'élève à 320,6 millions d'euros au 31 décembre 2008 réparti comme suit :

(en milliers d'euros)	31.12.2008		
	Non courant	Courant	%
France	44 102	66 759	34,6 %
Espagne	27 691	99 431	39,7 %
Portugal	7 466	1 058	2,7 %
Allemagne (hors ZAPF)	27 281	10 906	11,9 %
ZAPF	1 121	22 906	7,5 %
Pologne	2 630	8 102	3,3 %
1 ^{er} Qualitas	1 135		0,4 %
TOTAL ENDETTEMENT BRUT	111 427	209 163	100 %

Il est rappelé que la Société, hormis les garanties conférées par LNCSA aux partenaires financiers de Premier Portugal à hauteur de 8,3 millions d'euros et de Concept Bau à hauteur de 4,5 millions d'euros, n'a pas émis de garantie au profit des créanciers des autres filiales étrangères.

Le Groupe finance la réalisation de ses programmes immobiliers au moyen de prêts bancaires. Ces 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.

A l'exception des prêts consentis à ZAPF, les conventions de prêt consenties aux sociétés du Groupe pour financer leurs opérations immobilières ne comportent pas d'obligation de respect de ratios financiers (Covenants).

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

4.3.2 Risque de taux

Dans la mesure où la totalité de l'endettement au 31 décembre 2008, détaillé ci-dessus, est à taux variable, la Société a mis en place des instruments de couverture de taux consistant principalement en des CAPs sur Euribor 3 mois portant un nominal de 75 millions d'euros (cf. note 7.1.2 de l'annexe aux comptes consolidés au 31.12.2008 figurant au chapitre 20).

Une hausse de 1 % des taux d'intérêt sur une année pleine et sur la base de l'endettement moyen net au 31 décembre 2008 aurait pour effet de dégrader le résultat courant avant impôts de 2,4 millions d'euros.

4.3.3 Risque de change

L'activité du Groupe en dehors de la zone euro est limitée à l'Indonésie et à la Pologne et n'est pas encore significative. Le Groupe n'est pas exposé de manière significative au risque de taux de change.

Il est précisé que le risque potentiel de dévaluation concerne principalement les actifs monétaires, nets des passifs monétaires, détenus en devise par ces filiales. Au 31 décembre 2008, les dettes (hors Groupe) en devise de ces filiales sont légèrement supérieures à leurs actifs monétaires en devise.

4.3.4 Risque de contrepartie

La trésorerie consolidée du Groupe, qui s'élève au 31 décembre 2008 à 85 millions d'euros, détenue à hauteur de 45 millions d'euros par LNCSA, 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 que LNC est structurellement emprunteur et 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

La Société détient, au 25 mars 2009, 270 000 actions propres acquises dans le cadre de plans de stock-options dont le détail figure aux paragraphes 17.2.2 et 17.3.4 ci-après et 533 250 actions d'autocontrôle.

Les 270 000 actions propres figurent au bilan de la Société pour une valeur comptable de 512 000 euros au 31 décembre 2008.

Elles ont été acquises de la manière suivante (avant division par 7,5 du montant nominal des actions décidée par l'Assemblée Générale du 29 septembre 2006) :

- 1 000 actions en juin 1999 moyennant 9,80 euros par action (soit 7 500 actions moyennant 1,30 euro par action après division du nominal) ;
- 3 000 actions en janvier 2003 moyennant 31,59 euros par action (soit 22 500 actions moyennant 4,21 euros par action après division du nominal) ;
- 32 000 actions en juillet 2004 moyennant 39,07 euros par action (soit 240 000 actions moyennant 5,21 euros par action après division du nominal) ;
- 4 000 actions en juillet 2005 moyennant 54,30 euros par action (soit 30 000 actions moyennant 7,23 euros par action après division du nominal).

30 000 actions ont été attribuées le 12 juin 2007 suite à une levée d'options au titre du plan n° 3 (cf. 17.3.4).

Ces prix d'acquisition ont été fixés d'un commun accord avec les vendeurs sur la base de la situation nette consolidée en part du Groupe au 31 décembre de l'année ayant précédé celle de la cession à LNC.

Les plans concernant 240 000 actions sont arrivés à échéance au cours de l'exercice 2008 sans que les bénéficiaires aient levé les options dont ils étaient attributaires. Ces 240 000 actions feront l'objet d'une annulation au cours de l'exercice 2009 sous réserve de l'autorisation de l'Assemblée Générale.

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

En ce qui concerne les actions détenues au titre du contrat de liquidité il conviendra de se référer au point 21.2.8.



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

Comme toute personne morale, les différentes sociétés du Groupe, dont LNC 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.

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

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

LNC 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). S'agissant de la Pologne, l'absence de plans locaux d'aménagement des sols dans certaines localités peut entraîner un allongement des délais dans la réalisation des programmes immobiliers et une incertitude.

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

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

Le Groupe doit respecter, particulièrement en France et en Allemagne, les règles d'ordre public du droit de la vente immobilière protégeant le consommateur achetant un logement.

L'évolution rapide et l'accumulation des règles d'urbanisme, des normes de construction, des normes d'environnement, des interdictions et restrictions de construction sur des sites classés, des règles de délivrance des autorisations de construire, des règles de protection des consommateurs peuvent avoir une influence défavorable sur l'évolution des activités et la rentabilité du Groupe.

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

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

Dans l'exercice de son activité de promoteur immobilier, le Groupe peut rencontrer des difficultés résultant du passé foncier des sites en ce qui concerne la pollution et la qualité des sols. Bien que la responsabilité du vendeur du site puisse être engagée, 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, en Allemagne et en Pologne, 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 susceptibles de découler de l'entrée en vigueur des nouvelles normes comptables, notamment européennes dites « IFRS », en ce qui concerne l'établissement des comptes consolidés de LNC ;

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

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.

Ainsi, au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2008, 31 % des contrats de réservation conclus par le Groupe en France l'ont été avec des investisseurs privés, en vue d'une mise en location à titre de résidence principale du locataire, soit un pourcentage de ventes à des investisseurs en deçà de la moyenne nationale, qui s'établit, pour 2008, à 44 % dans la profession.

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

4.5 Risques liés aux engagements hors bilan

Une description des engagements hors bilan significatifs, susceptibles de représenter à terme une charge financière importante pour les sociétés du Groupe, figure au chapitre 20 ci-après en annexe aux comptes consolidés au point 8.3 du Document de référence.



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 LNC.

► 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 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 Service Clients, la Direction Juridique, le Service Contrôle de Gestion ainsi que des auditeurs externes.

Pour compléter ce dispositif, LNC a recruté un Directeur du Contrôle Interne, rattaché au Directoire, en fin d'année 2007. L'objectif d'un service de contrôle interne est de tester les procédures et méthodes de contrôle en vigueur dans le Groupe, identifier et mesurer les risques résiduels existants afin de mettre

à jour la cartographie des risques inhérents à l'activité du Groupe et d'assurer un suivi de ces risques pour en maîtriser les effets.

Le contrôle interne, qui a toujours fait l'objet d'une attention particulière du Directoire depuis la création de la Société, a été un élément important qui a permis la certification pour les sociétés françaises du Groupe à la norme ISO 9001, de 2000 à 2008, laquelle est basée sur un socle de procédures relatives aux méthodes de travail et de contrôle tout au long du déroulement d'une opération de construction-vente. Tout en conservant les apports méthodologiques et l'esprit de cette norme, le Groupe a de son plein gré renoncé à renouveler la certification afin de pouvoir allouer des ressources à des enjeux techniques plus stratégiques.

► Risques opérationnels

Le Conseil de Surveillance de LNC 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, y compris les garanties décennales, par LNC 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 LNC et l'autorisation expresse et préalable du Directoire pour la France, ou du Président du Directoire de LNC ou du Directeur Général de LNC 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 LNC ou de chaque Directeur de Filiale concernée étant requis.

► Risques juridiques

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

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

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

Par ailleurs, une procédure de référé préventif est systématiquement engagée pour les programmes immobiliers en milieu urbain en France, de manière à éliminer les risques de demandes de dédommagement des avoisinants à raison de désordres préexistants auxdits 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 trois 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 LNC, 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 couverture d'assurances pour les risques de construction dont certaines obligatoires ainsi que de différentes assurances de responsabilité.

► Assurances imposées par les dispositions législatives et réglementaires

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

LNC 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 LNC 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 Informations concernant l'émetteur

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 l'expérience acquise après l'effondrement du marché de l'immobilier au début des années 1990 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 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, a souhaité :

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

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

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

La Société souhaite, en outre, développer l'activité de l'immobilier d'entreprise.

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



5.2 Investissements

5.2.1 Principaux investissements au cours des trois derniers exercices

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

Les autres investissements significatifs du Groupe ont été les suivants :

► 5.2.1.1 ZAPF GmbH

Le 7 avril 2006, la Société a pris une participation de 50,0 % dans le capital de la société de droit allemand dénommée « ZAPF », établie à Bayreuth, société industrielle employant environ 798 personnes, active dans la promotion et la construction, spécialisée dans la fabrication et la livraison de maisons et garages préfabriqués et dans les systèmes de traitement de l'eau. Dans le cadre de cette acquisition, LNC est associé à un groupe d'investisseurs financiers détenant le solde du capital.

Cette acquisition réalisée pour un prix symbolique a ensuite représenté pour le Groupe un investissement en fonds propres de 10 millions d'euros.

La Société a apporté fin 2006 à ZAPF, une avance en compte d'associé de 7,5 millions d'euros, destinée à financer une partie de la réalisation d'un important marché remporté par ZAPF, dit « *Netzaberg* », pour la construction et la livraison de 830 maisons préfabriquées avec garages, commandées par la société Nordica et destinées aux armées de l'OTAN stationnées en Allemagne.

En 2008, ZAPF a réalisé un Chiffre d'affaires de 98 millions d'euros (quote-part LNC).

► 5.2.1.2 Solim

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

Cette acquisition a contribué au Chiffre d'affaires 2008 à hauteur de 14,9 millions d'euros.

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

► 5.2.1.3 Kesting

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

Kesting réalise un volume annuel d'environ 2 200 garages, représentant 7,7 millions d'euros de Chiffre d'affaires en 2008, et permet à ZAPF une extension de sa couverture géographique dans le Nord et l'Ouest de l'Allemagne.

► 5.2.1.4 Premier Qualitas Indonesia

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

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

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

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

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

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

► 5.2.1.5 CFH

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

Créée en 1977, la société CFH emploie 30 collaborateurs et a réalisé un Chiffre d'affaires de 68 millions d'euros hors taxes pour l'exercice clos le 31 décembre 2006, avec un niveau de marge opérationnelle courante comparable à celui de LNC. Cette acquisition, qui est consolidée dans les comptes LNC à compter du 1^{er} octobre 2007, a contribué au Chiffre d'affaires 2008 de LNC à hauteur de 53 millions d'euros.

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

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

Grâce à cette acquisition, le Groupe s'est renforcé dans le segment de la maison individuelle, qui a représenté 15 % de ses réservations françaises l'an dernier. Disposant d'un portefeuille foncier de 70 millions d'euros HT environ à la fin septembre 2007, la société CFH a apporté à LNC une capacité d'environ 150 à 200 appartements et maisons par an, avec un prix unitaire moyen de l'ordre de 310 000 euros TTC.

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 2008 figurant en annexe au présent Document de référence.

► 5.2.2.1 Portefeuille foncier

Au 31 décembre 2008, le portefeuille foncier maîtrisé est de 918 millions d'euros HT.

L'évolution du portefeuille foncier au 31 décembre 2008 par rapport au 31 décembre 2007 est précisée au paragraphe 9.1.2.1 ci-après.



6 Aperçu des activités

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

6.1.1 Description générale de l'activité du Groupe

Le Groupe est un acteur français important de la promotion de logements neufs de gamme moyenne. Fort de ses 37 ans d'expérience le Groupe se distingue par son développement européen.

Depuis 1972, le Groupe a livré environ 55 000 appartements et maisons individuelles dans environ 200 communes en France et à l'étranger. Sa présence dans les quatre principales agglomérations françaises et ses programmes de qualité ont permis à LNC de devenir l'un des noms reconnus de la profession. En 2007, la Société a célébré le lancement de son 1 000^e programme immobilier à Villaverde, arrondissement de la ville de Madrid.

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

La clientèle de LNC est diversifiée, composée d'une majorité d'acquéreurs-utilisateurs, d'acquéreurs-investisseurs et investisseurs institutionnels (pour les ventes en bloc). Dans le marché français, 69 % des réservations LNC concernaient ainsi en 2008 une clientèle d'utilisateurs en Espagne et en Allemagne, la part des utilisateurs parmi les réservataires de LNC est plus grande encore, supérieure à 90 % en 2008.

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

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.

La présence européenne du Groupe repose sur les principes suivants :

- se concentrer en Europe à partir de sa base actuelle en France, en Espagne et en Allemagne, au total trois pays dans lesquels le Groupe a réalisé la quasi-totalité de son Chiffre d'affaires en 2008 ;
 - essayer de compenser l'impact des cycles immobiliers pour l'activité du Groupe, en étant présent dans des marchés et des villes différents ; ce qui n'a pas fonctionné compte tenu de l'ampleur généralisée du retournement des marchés immobiliers résidentiels.
- Face à ce ralentissement très important des marchés européens en 2008, LNC a décidé toutefois d'arrêter ou de mettre en suspens plusieurs de ses implantations à l'étranger : Lisbonne (Portugal), Valence (Espagne), Varsovie (Pologne) et Bucarest (Roumanie) ;
- 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 ;
 - se maintenir dans les plus grandes métropoles européennes où le Groupe est déjà présent : France, Barcelone, Madrid, Berlin, Munich et, le cas échéant, Francfort en cas de succès d'une importante vente en bloc en cours d'étude et de montage.

6.2 Présentation générale des marchés immobiliers

6.2.1 Présentation générale du marché immobilier en France

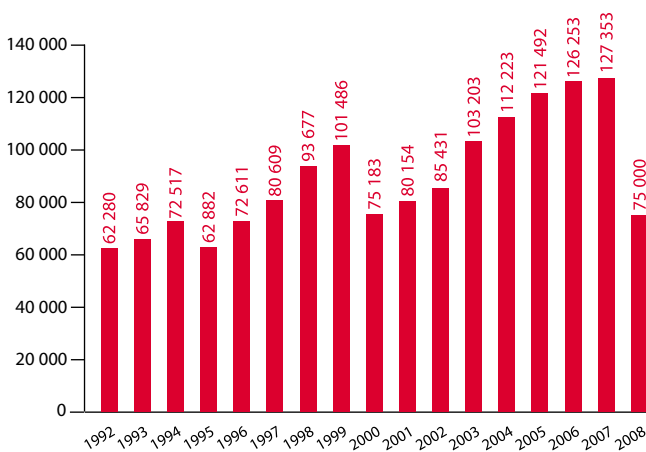
L'activité logement du Groupe en France bénéficie d'un marché structurellement demandeur, le nombre de logements à construire pour satisfaire la demande étant estimé selon les sources de 500 à 800 000 unités (source : *Crédit Foncier ; FPC*).

Après une croissance des prix ininterrompue depuis 1998, le marché a connu en 2008 un net ralentissement, dû à la dégradation de la solvabilité des acquéreurs, au resserrement des conditions d'octroi des crédits et à l'effet psychologique négatif de la crise financière. Le nombre de logements neufs réservés auprès de

promoteurs privés a ainsi chuté de 127 400 unités en 2007 (source : *FPC décembre 2007*) à 79 400 lots en 2008 (source : *FPC février 2009*) soit une baisse brutale de 37 %. Il s'agit du recul le plus fort des 30 dernières années (source *FPC février 2009*). L'été 2008 a marqué une rupture dans les résultats commerciaux de la profession, la quasi-faillite de nombreux établissements bancaires étrangers de premier plan ayant entraîné une soudaine perte de confiance des acquéreurs et un durcissement des conditions de crédit.

Avec 14 970 logements vendus au 4^e trimestre 2008, le repli est ainsi de 48 % par rapport au 4^e trimestre 2007 (source : *FPC janvier 2009*).

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



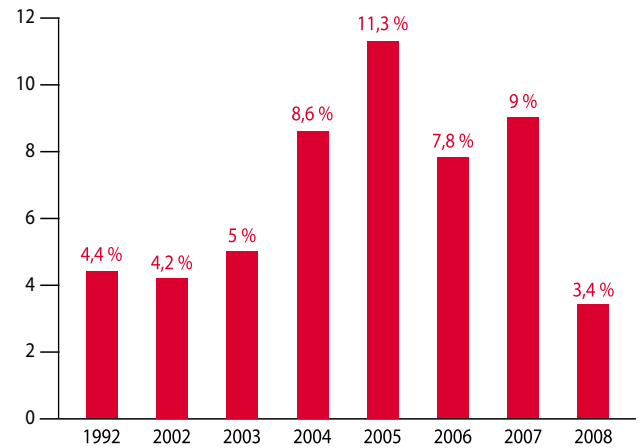
(Source : FPC).

Pour 2009, le marché devrait se stabiliser aux environs de 75 – 80 000 ventes (source FPC février 2009) soutenu par des mesures gouvernementales volontaristes et la solvabilisation des acquéreurs s’inscrire à nouveau dans une dynamique que l’on espère favorable, pour les raisons suivantes :

- nouveau prêt à taux zéro prévoyant une augmentation des plafonds (prix du logement, part du PTZ dans le financement total) et un allongement de la durée de remboursement ;
- mise en place du dispositif de défiscalisation « Scellier », favorisant l’investissement locatif ;
- baisse nette des taux d’intérêt (cf. graphique plus bas) ;
- ajustement des prix de vente par les promoteurs, soit via des mesures d’accompagnement (frais de notaires ou intérêts intercalaires offerts), soit, grâce à la baisse notable des prix des terrains et aux premiers effets de la baisse des prix des matières premières sur les coûts de construction.

La croissance des prix de l’immobilier neuf en France a décéléré dès 2006. L’année 2008 est là aussi une année de transition puisque les prix se sont presque stabilisés. Il convient de rappeler que les statistiques ne couvrent pas les mesures d’accompagnement proposées par les promoteurs (frais de notaire offerts, prestations offertes...).

► **Variation annuelle des prix des logements collectifs neufs depuis 2001**



(Source : Ministère de l’Équipement/D AEI).

Malgré un net retournement du cycle immobilier, le niveau de la demande de logements demeure élevé, soutenu notamment par les éléments suivants :

- un besoin structurel de logements provenant notamment de facteurs démographiques de flux migratoires favorables ; le nombre de ménages devrait, selon l’INSEE, connaître une croissance importante de plus de 270 000 ménages par an jusqu’en 2010, à partir d’une base de 26,3 millions de ménages en 2005.

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

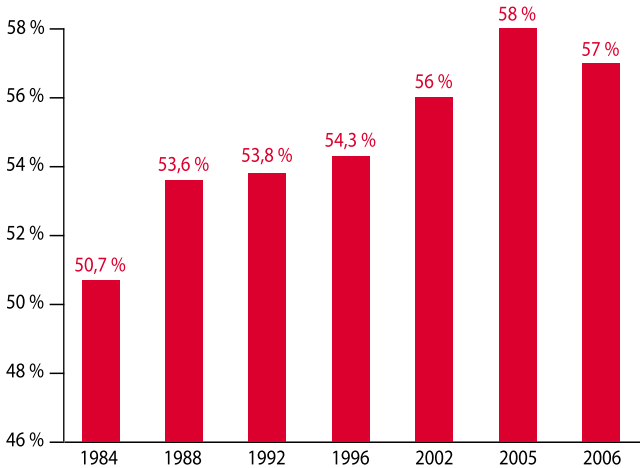
Selon l’INSEE, cette croissance du nombre de foyers devrait se poursuivre au cours des 25 années à venir en même temps que la diminution de la taille des ménages (2,3 personnes par ménage environ en 2005) ;

- une augmentation continue du taux d’accession à la propriété chez les Français :



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

► Évolution du taux de propriétaires en France depuis 1984



(Source : INSEE).

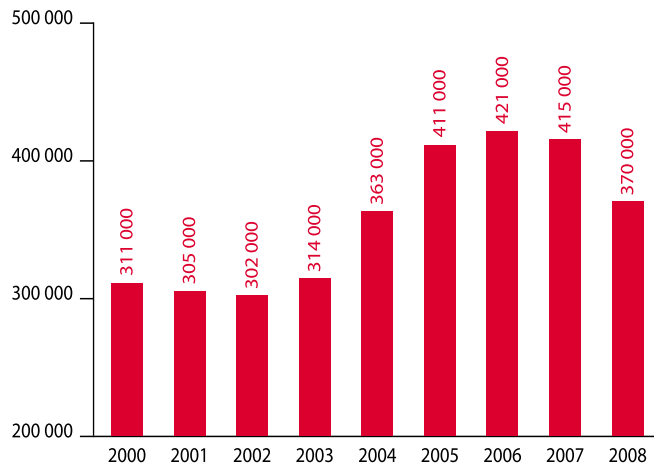
- un cadre fiscal français incitatif, qui favorise l'investissement locatif, transformant l'investissement dans le logement neuf en produit d'épargne :

Différents dispositifs fiscaux se sont relayés avec succès au cours de ces dernières années : le dispositif PERISSOL jusqu'en septembre 1999, le dispositif BESSON jusqu'en avril 2003, et le dispositif ROBIEN « ancien » jusqu'en septembre 2006. Le dispositif BORLOO est entré en vigueur le 1^{er} septembre 2006. Leur popularité a permis le développement de l'investissement locatif, qui représente désormais environ la moitié des achats immobiliers en France (53 % en 2006). Un nouveau dispositif a vu le jour à compter du 1^{er} janvier 2009 destiné à encourager l'investissement locatif. Voir paragraphe 6.6.5.4 « Dispositifs spécifiques d'incitations fiscales en France » pour une description détaillée des dispositifs fiscaux favorisant l'investissement locatif en France.

Les promoteurs ont répondu au net ralentissement des réservations par le désistement d'un nombre important de promesses d'achat de terrains, le report des mises en commercialisation de nouveaux projets et du lancement des travaux des programmes en cours.

Ainsi, les mises en vente (- 38 % au T3 2008 comparé au T3 2007, source FPC janvier 2009) et les mises en chantier (- 21 % au T3 2008 comparé à T3 2007, *ibidem*) ont connu une baisse brutale, menaçant de renforcer à terme la pénurie de logements existante.

► Mise en chantier de logements en France depuis 2000



(Sources : Medadd).

En raison de la baisse des ventes, les délais d'écoulement de l'offre se sont considérablement allongés en 2008, atteignant 12,4 mois fin 2008 contre 7,8 mois un an plus tôt pour les appartements (source FPC) et passant de 9,1 à 13,4 mois pour les maisons individuelles groupées.

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

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

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

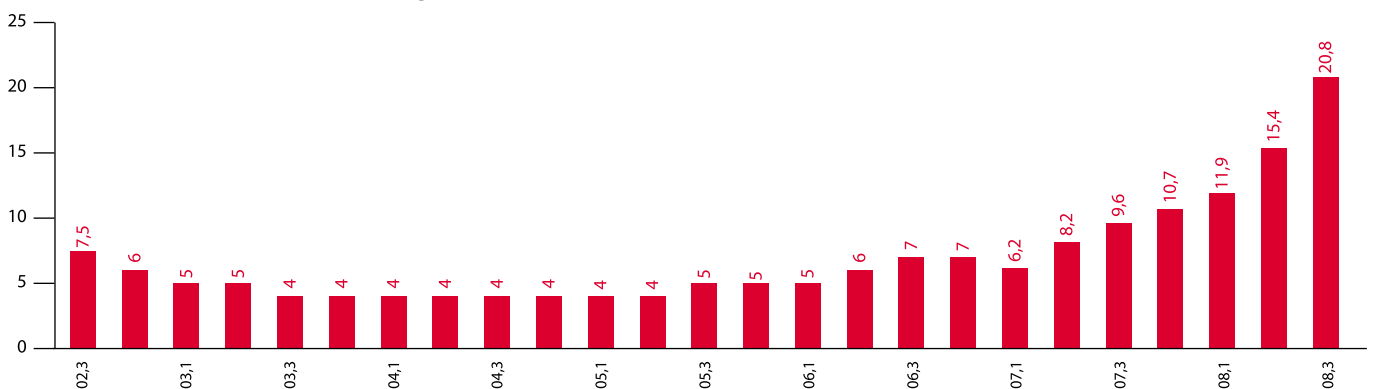
Année/trimestre	05.1	05.2	05.3	05.4	06.1	06.2	06.3	06.4	07.1	07.2
ventes nettes trimestrielles	30 101	31 814	20 746	30 831	32 841	29 281	31 569	32 646	39 749	32 536
offre disponible	42 000	44 383	47 600	52 886	56 160	61 064	70 068	78 870	82 704	88 755
délais d'écoulement de l'offre disponible	4	4	5	5	5	6	7	7	6,2	8,2

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

Année/trimestre	07.3	07.4	08.1	08.2	08.3
ventes nettes trimestrielles	29 518	28 602	26 618	21 494	16 329
offre disponible	94 481	102 533	105 714	110 469	113 404
délais d'écoulement de l'offre disponible	9,6	10,7	11,9	15,4	20,8

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

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



Délais d'écoulement = Offre disponible/Ventes nettes mensuelles, exprimé en nombre de mois.
(Sources : FPC).

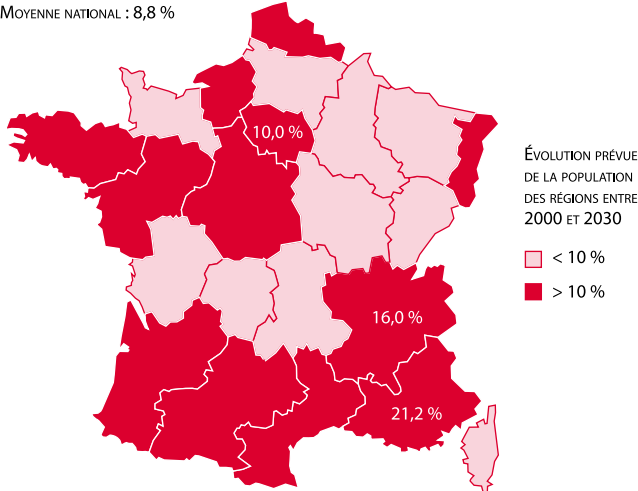
Le niveau de l'offre disponible sur le marché a encore augmenté en 2008, en passant de 94 631 au 3^e trimestre 2007 à 110 900 à fin 2008 (source FPC janvier 2009), en raison de la baisse des rythmes de commercialisation. Cependant, l'offre physiquement achevée est rare dans les zones géographiques où intervient Les Nouveaux Constructeurs, le nombre total de lots concernés étant de 5 200 en décembre 2008 (ibidem).

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

Selon le BIPE, ces agglomérations figurent parmi les zones géographiques qui devraient bénéficier le plus en France de la demande de logements neufs au cours de la période 2000-2010. La carte ci-dessous montre que toutes les régions où LNC est implantée devraient connaître des flux démographiques nettement supérieurs à la moyenne nationale.

► Flux démographique prévisionnel 2000 – 2030

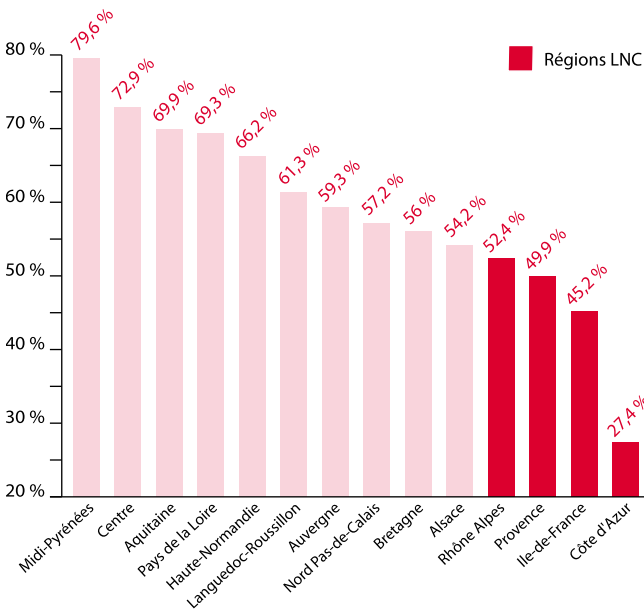
MOYENNE NATIONAL : 8,8 %



(Source : INSEE).

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

► Ventes Robien en pourcentage en 2005

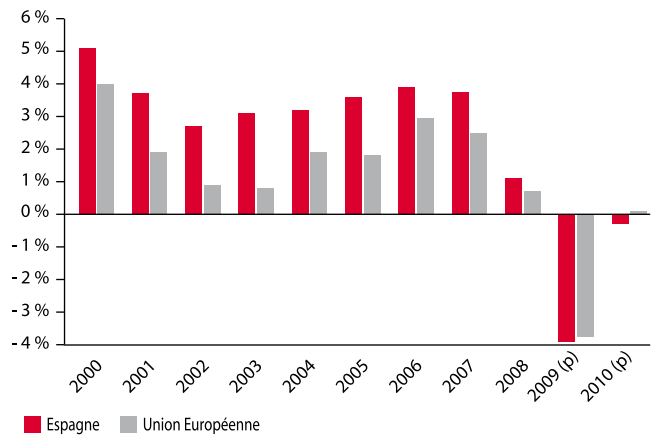


6.2.2 Présentation générale du marché immobilier en Espagne

La contraction du marché immobilier espagnol, entamée en 2007, s'est fortement accentuée, en 2008, sous l'effet de causes exogènes et endogènes :

- la crise financière internationale, et son pendant, l'assèchement du crédit ;
- le ralentissement de la croissance, avec un taux de 1,2 % en 2008, comparativement à 3,8 % en 2007, et une prévision négative, pour 2009 ; dans le contexte, plus général, d'une économie espagnole, dont l'essor a reposé, pour partie, au cours des dernières années, sur le pilier fragile, et peu productif, de la construction ;

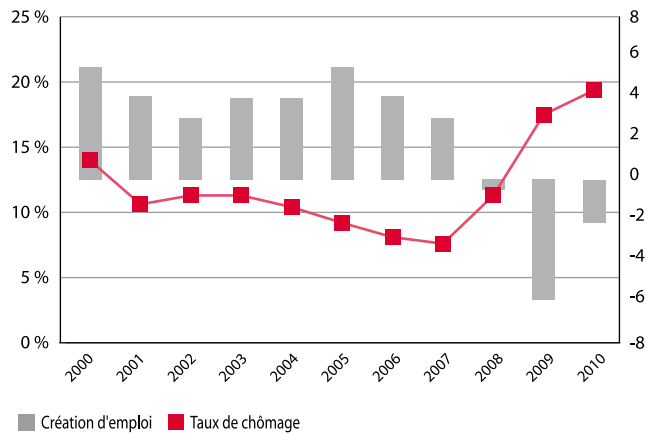
► Croissance du PIB en Espagne



Source : INE et Eurostats (2008)

- une augmentation du chômage, à hauteur de 13,8 % de la population active, à fin 2008, par rapport à 8,7 %, fin 2007 et, une prévision de l'ordre de 16 %, pour 2009 ;

► Marché de l'emploi en Espagne



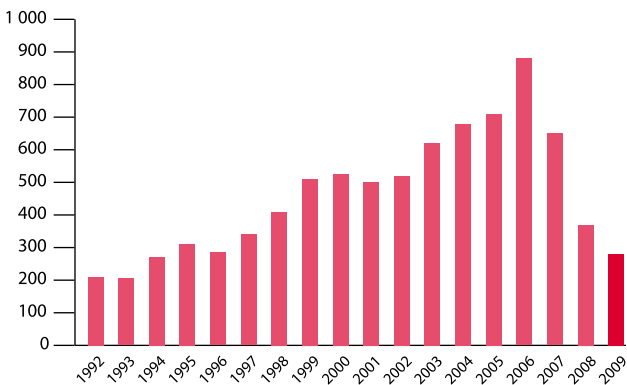
Source : INE et SEE BBVA (2008)

- la perte de confiance et l'attentisme des clients, en l'absence de visibilité sur l'avenir ;
- une surproduction de logements, depuis le début des années 2000, provoquant un excédent de l'offre, de l'ordre de 800 000 logements neufs, dans le secteur résidentiel espagnol, à fin 2008.

L'ajustement nécessaire, de l'offre à la demande, s'est traduit, en 2008, notamment, par :

- une diminution de 32 % du volume des transactions dont le total s'établit à 565 000, soit 333 000 dans le neuf (- 19 %) et 232 000 dans l'ancien (- 45 %) ;
- une réduction drastique des demandes de permis de construire, traduisant la volonté des professionnels de contenir l'offre : 258 000 en 2008, par rapport à 651 000, en 2007, et une prévision de l'ordre de seulement 150 000, en 2009 ;

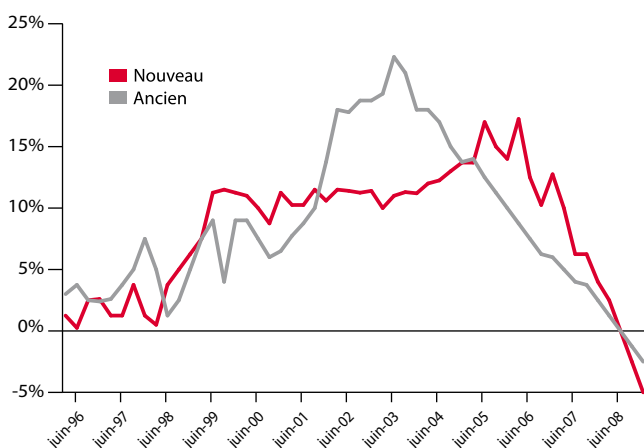
► Mises en chantier de logements en Espagne



Source : Ministère du Développement (2008)

- un atterrissage des prix de vente, qui sont restés stables, en 2008 et ont évolué de manière négative, dans les zones côtières, affectées par le désengagement de la clientèle étrangère, dans le segment de la résidence secondaire, dont le Groupe est absent.

► Prix du logement en Espagne



Source : Ministère du Logement (2008)

L'absorption du stock de logements terminés, constituera donc la donne principale du marché immobilier espagnol, durant l'exercice 2009, aidée, en cela, par la baisse des taux d'intérêt et l'ajustement des prix de vente.

Selon le Groupe, malgré le ralentissement significatif du marché, depuis l'été 2007, et la conjoncture économique défavorable, plusieurs facteurs fondamentaux sont de nature à contribuer au redémarrage de l'activité immobilière espagnole, à moyen terme :

- la culture de l'achat immobilier, des citoyens espagnols, avec un taux de propriété, le plus fort d'Europe, de l'ordre de 85 % ;
- la quasi-absence de marché locatif ;
- une demande structurelle, de l'ordre de 400 000 logements par an, alimentée, entre autre, par une évolution démographique favorable ;
- les remarquables avancées réalisées par l'Espagne, en terme d'équipements, au cours des 15 dernières années, ayant permis au pays de se doter d'infrastructures de nature à accompagner un rebond rapide.

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

► Madrid et son agglomération

Population de la province *	PIB par habitant (en milliers d'euros) **	Taux de chômage ***
6,271 millions	29,9	10,15 %

Sources :

(*) INE (01/01/2008).

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

(***) Données INE (4^e trimestre 2008) pour la commune de Madrid.

La région de Madrid est la plus riche d'Espagne, avec un PIB par habitant de 37 % supérieur au PIB européen moyen ; la croissance annuelle du PIB était de 3,7 % en 2007 (source INE).

Madrid bénéficie d'une politique très volontariste de développement de ses infrastructures, parmi lesquelles, le doublement de la capacité de l'aéroport de Madrid-Barajas, devenu le quatrième aéroport européen, et qui peut désormais accueillir 70 millions de passagers par an ; sept universités publiques, huit universités privées et un grand nombre d'écoles de commerce.

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

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

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

**► Barcelone et son agglomération**

Population de la province *	PIB par habitant (en milliers d'euros) **	Taux de chômage ***
5,416 millions	27,44	11,82 %

Sources :

(*) INE (01/01/2008).

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

(***) Données INE (4^e trimestre 2008) pour la Catalogne.

La Catalogne est l'une des régions les plus dynamiques d'Europe, avec une population de 7 millions d'habitants, un PIB par habitant de 24 % plus élevé que le PIB européen moyen ; la croissance du PIB était de 3,5 %, en 2007 (source : INE).

Les autorités de l'état s'emploient à poursuivre le développement économique de la Catalogne, notamment à travers des projets tels que l'Euro-région Pyrénées- Méditerranée (17 millions d'habitants),

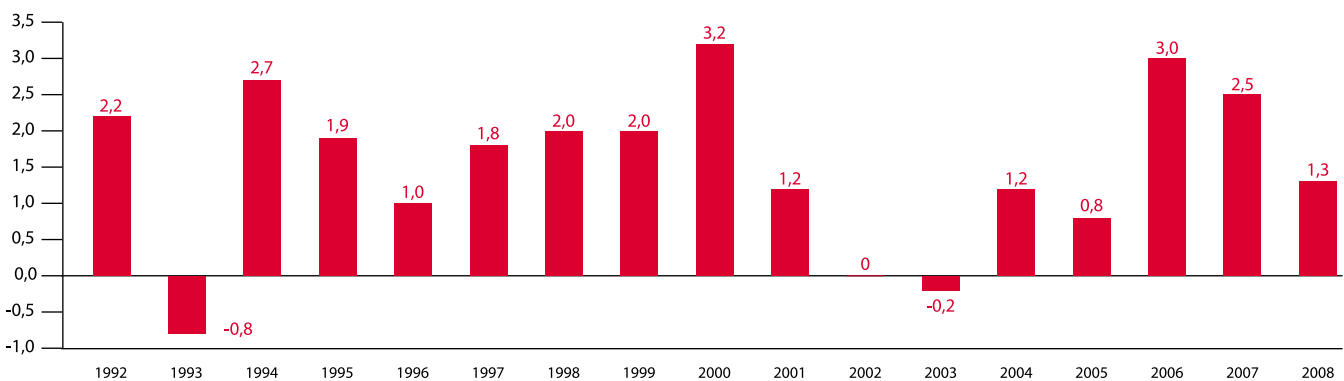
la promotion privée d'activité à forte valeur ajoutée (biocluster catalogne en 2005, secteur aéronautique) et de grands travaux d'infrastructure (ouverture de la ligne TGV vers Madrid, extension de l'aéroport avec l'ouverture, en 2009, d'un second terminal, permettant d'accueillir 100 000 passagers supplémentaires, par jour).

6.2.3 Présentation générale du marché immobilier en Allemagne

Le marché de l'immobilier résidentiel en Allemagne reste un marché difficile, mais il résiste relativement bien dans le contexte actuel de crise et les besoins structurels restent stables à long terme.

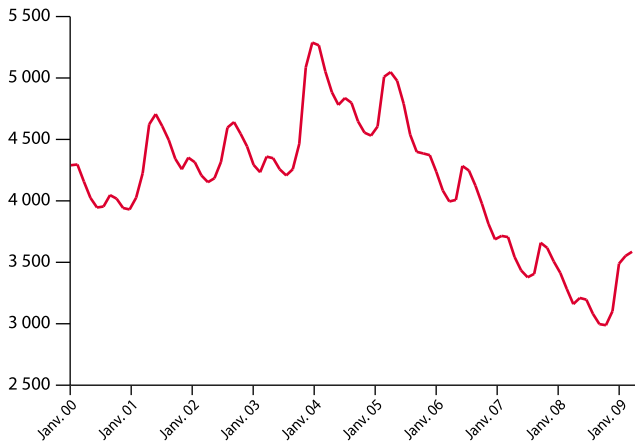
Subissant la crise des marchés financiers, l'économie allemande connaît actuellement une période négative de croissance.

Après de bonnes années de croissance en 2006 (+ 3 %) et 2007 (+ 2,5 %), le PIB n'a augmenté que de 1,3 % en 2008 et la prévision pour 2009 est une croissance négative de - 2,25%. La période de croissance a été accompagnée par une réduction du chômage : en 2008, le taux est tombé à 7,2 %, le niveau le plus bas depuis 1992.

► Variation du PIB (en %)

Source : Statistisches Bundesamt, Deutschland 2009.

► **Évolution du nombre de chômeurs (en milliers)**



Source : Statistisches Bundesamt, Deutschland 2009.

Dans un environnement international difficile et face aux difficultés importantes pour les banques allemandes, le marché de l'immobilier résidentiel en Allemagne a relativement bien résisté en 2008, par rapport à d'autres pays. Une baisse a cependant été constatée à partir de l'automne 2008.

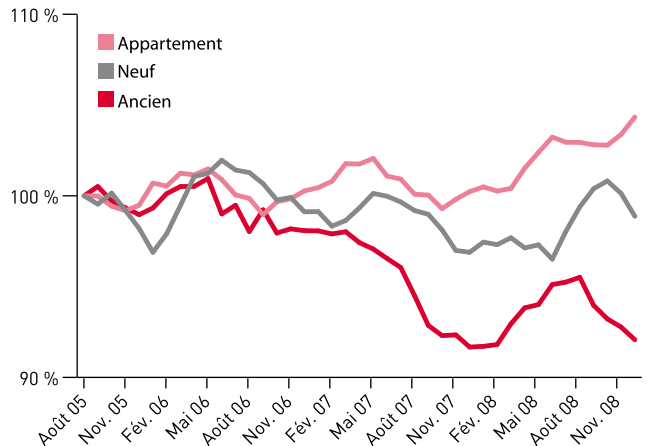
De manière générale, la crise financière n'a pas (encore) eu d'impact significatif sur la capacité et la volonté de nos clients d'acheter nos maisons et appartements... pour certains de nos clients investisseurs individuels, l'incertitude ambiante serait même une motivation pour concrétiser leurs acquisitions et sécuriser leurs actifs financiers.

Cependant, la crise bancaire a un impact significatif sur la capacité et la volonté des banques allemandes à financer de nouveaux projets. Alors que la situation semblait complètement bloquée à l'automne 2008, il semblerait que les divers programmes d'aide et les interventions gouvernementales améliorent la situation : des banques sont de nouveau prêtes à étudier le financement de nos projets.

Malgré le ralentissement actuel, les perspectives structurelles restent positives, les prévisions de besoins en logements à l'horizon 2020 continuant à indiquer 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, en particulier par l'immigration. Le BBR estime à 230 000 logements neufs le besoin annuel entre 2007 et 2020.

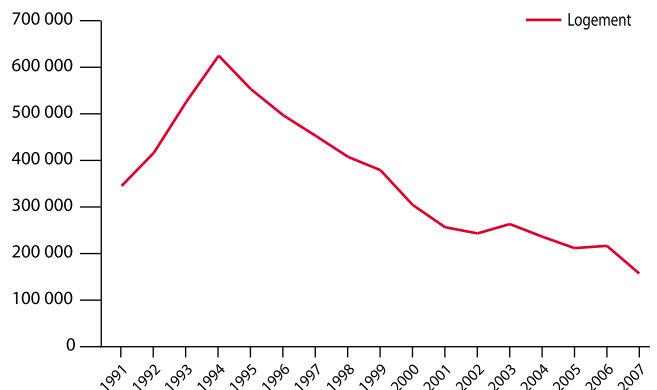
Cependant, l'amélioration de la conjoncture allemande et le maintien d'un besoin structurel de logements n'a pas eu d'impact positif significatif pour le secteur de l'immobilier au niveau national. Ainsi, de janvier à septembre 2008, le nombre de permis de construire a chuté de 4,1 % (à 116 000 unités), par rapport à la même période en 2007.

► **Contexte global de baisse des prix**



Source : Hypoport.

► **Baisse continue du nombre de logements (permis délivrés)**

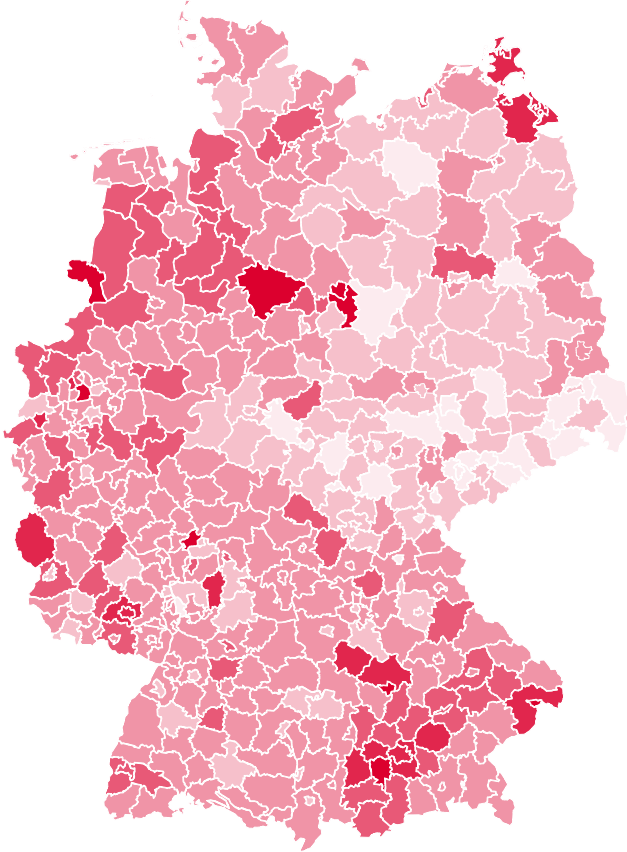


Source : Hypoport.

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

Ainsi, la carte ci-après illustre les différences d'évolution du marché de l'immobilier entre les périodes 1995-1997 et 2003-2005 en Allemagne : alors que le pays a connu une baisse du nombre de logements achevés de plus de 52 %, seuls certains marchés ont réussi à maintenir leur activité.

► Appartements et maisons : constructions réalisées



Taux de variation (%) entre 1995/97 et 2003/05*

Moins de -80 %	-39,9 % à -20 %
-79,9 % à -60 %	-19,9 % à 0 %
-59,9 % à -40 %	Plus de 0 %

Allemagne = -52,5 %

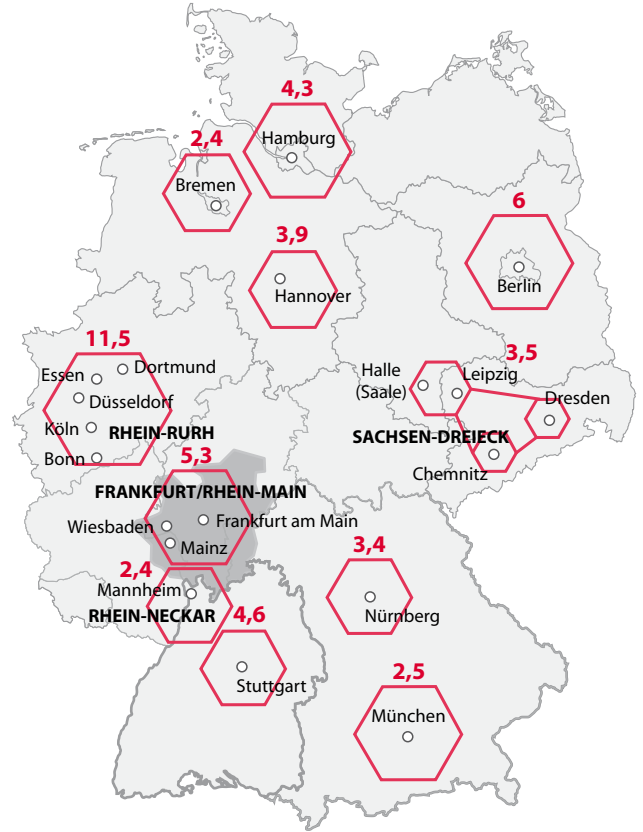
*Moyenne des logements achevés

Les agglomérations de Munich et Berlin, dans lesquelles LNC est présent, subissent actuellement une conjoncture du marché immobilier défavorable.

Il faut aussi tenir compte de l'évolution des caractéristiques de la demande dans les différents marchés. Ainsi, après une phase d'émigration hors des villes, le BBR constate une inversion structurelle de la tendance avec des flux migratoires positifs vers les villes (population agée, demande de services,...). Cette situation est nuancée par les caractéristiques des marchés locaux (manque de produits de qualité à Berlin, dynamisme des villes limitrophes à Francfort,...).

En outre, le marché allemand connaît une évolution dynamique du secteur de la rénovation.

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



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

- le niveau de loyer moyen constaté dans les grandes villes, bien qu'en légère augmentation, reste bas (5 euros/m²/mois à Berlin, 10 euros à Francfort, 12 euros à Munich). Ainsi, le budget « loyer » d'un foyer allemand est relativement bas par rapport à ses revenus, et en tout cas, bien inférieur à la situation en France ou en Espagne ;
- le prix d'achat d'un logement est resté relativement stable durant les dernières années, voire a diminué. Les candidats à l'achat ne voient donc pas d'intérêt spéculatif dans l'acquisition immobilière, à la différence de la France jusqu'à présent ;
- l'Allemagne étant composée de grandes villes présentant des opportunités économiques comparables et concurrentes (à l'inverse de la France, où Paris a un rôle prépondérant), la population active devient de plus en plus mobile géographiquement entre ces principales villes. Ainsi, cette population dynamique préfère la location pour ne pas subir les difficultés d'une revente en cas de déménagement ;

- l'acquisition de son propre logement n'est pas synonyme, d'après différents sondages, de meilleure qualité de vie. Les consommateurs préfèrent ainsi dépenser leurs économies dans les loisirs, voyages, voitures ou tout simplement épargner. Les foyers allemands sont ainsi les premiers en Europe en matière d'épargne.

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

LNC est présent directement dans les marchés de **Berlin**, **Munich** et, récemment, **Francfort**, avec le démarrage de Premier Deutschland – Francfort au second semestre 2007. Le choix de l'agglomération de Francfort s'explique par le fort dynamisme économique et le potentiel de développement important de cette ville à dimension européenne. LNC y étudie la possibilité de développer des programmes de logements à usage locatif dans le but d'en assurer la vente en bloc à des investisseurs institutionnels ou à des fonds d'investissement. En effet, les conditions de marché sont actuellement favorables à ce type de développement.

► Berlin et son agglomération

Population : 6 millions d'habitants

Taux de chômage : 13,0 % (11/2008) en baisse (14,9 % en 2006)

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

Les investisseurs étrangers (institutionnels et acheteurs individuels) continuent d'étudier l'opportunité de se positionner dans le marché berlinois. Cependant, dans le marché résidentiel, les rendements sont généralement insuffisants, à cause de bas niveaux de loyer. En effet, une des caractéristiques du marché résidentiel de Berlin est le faible niveau des loyers (entre 5 et 6 euros/m²/mois), dans une ville de locataires, où 87 % des appartements sont en location.

L'amélioration de la situation économique et des flux migratoires positifs tendent à indiquer une reprise de la demande immobilière, en particulier dans les marchés de niche (quartiers centraux, haut de gamme,...). Ainsi, en 2008, dans de nombreux quartiers, la demande immobilière ainsi que les prix et loyers associés ont augmenté, après des années de stagnation.

► Munich et son agglomération

Population : 2,5 millions d'habitants

Taux de chômage : 3,6 % (11/2008) en baisse (6,0 % en 09/2007), le taux le plus bas depuis 1991.

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

Malgré une baisse de ventes d'environ 10 % constatée sur le marché du logement sur les 9 premiers mois de 2008 en comparaison avec la même période 2007, Munich reste le premier marché immobilier en Allemagne avec un niveau de prix élevé, cohérent avec les métropoles européennes comparables. Durant le dernier trimestre 2008, le volume de ventes de logements réalisées par notre filiale locale s'est maintenu à niveau comparable à celui de la même période 2007. Dans le même temps, notre part de marché s'est toutefois améliorée pour atteindre un niveau de 6 %.

La stratégie de diversification orientée sur le développement de logements haut de gamme s'est avérée correspondre à une demande réelle et restera une priorité pour l'année 2009.

► Francfort et son agglomération

Population : 5,3 millions d'habitants

Taux de chômage : 6,3 % (Land Hesse – 11/2008) en baisse (6,8 % en 11/2007).

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

La ville de Francfort ne compte que 650 000 habitants (2,5 millions d'habitants avec sa périphérie immédiate), mais le marché immobilier couvre une agglomération de plus de 5 millions d'habitants et inclut les villes de Mayence (200 000 habitants), de Wiesbaden (280 000 habitants) et de Darmstadt (140 000 habitants).

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

La région est un pôle économique majeur dont la population dispose d'un pouvoir d'achat élevé et qui connaît une baisse importante du taux de chômage (plus de 2 points en 3 ans).

Dans ce contexte économique favorable, Francfort est une des rares villes allemandes pour lesquelles le marché de l'immobilier résidentiel neuf s'est maintenu entre 2000 et 2005 (augmentation des livraisons).



Cependant, la tendance générale de baisse du nombre de logements construits et vendus constatée sur le marché allemand s'est également vérifiée sur la région de Francfort en 2007 et 2008. Toutefois, le prix des logements s'est maintenu à un niveau comparable à celui de 2007. Dans le même temps, le niveau des loyers a augmenté sensiblement rendant plus attractif le développement de projets immobiliers destinés à des investisseurs.

À Francfort, une clientèle exigeante cherche des logements neufs dans les meilleures zones (en concurrence avec les produits de rénovation), mais aussi des produits bien définis (faible consommation énergétique, lofts,...).

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

6.3 Description des activités du Groupe

6.3.1 Logement

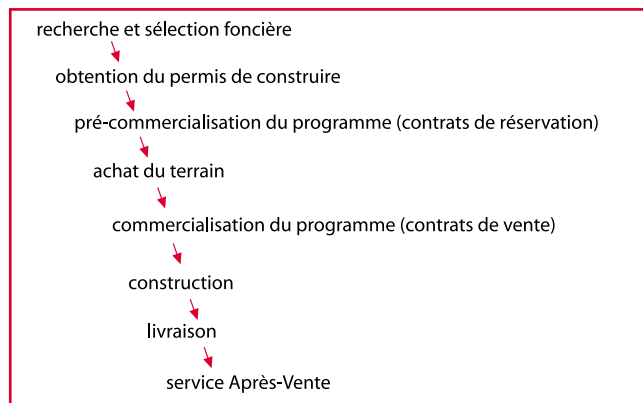
► 6.3.1.1 Résumé des activités de logement

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

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

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

► Étapes clés d'un programme classique de promotion résidentiel :



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

- **les réservations** : elles représentent les promesses d'achat signées sous seing privé pour lesquelles un dépôt de garantie a été encaissé et le délai de rétractation est expiré ;
- **le carnet de commandes** : en France, le carnet de commandes correspond à la somme a) de la part non encore reconnue en comptabilité du Chiffre d'affaires sur les ventes de logements signées et b) du Chiffre d'affaires attendu sur les logements réservés et non encore signés. À l'étranger, le carnet de commande représente le Chiffre d'affaires attendu sur les logements réservés non encore livrés. Il inclut le montant revenant aux associés extérieurs dans les programmes en co-promotion. Il est exprimé en euros hors taxes ;
- **le portefeuille foncier** : il représente les terrains maîtrisés, principalement sous la forme de promesse de vente sous conditions suspensives, permettant au Groupe de disposer d'une visibilité sur son activité future. Ce portefeuille est mesuré en potentiel de Chiffre d'affaires, en multipliant le nombre de logements non encore réservés par le prix unitaire moyen hors taxes par logement du programme correspondant. Par prudence, le portefeuille foncier exclut les terrains maîtrisés dont le développement n'est pas prévu à court terme par LNC.

Activité commerciale

En 2008, les réservations nettes reculent globalement de 14 % par rapport à 2007.

► Montant des réservations – Résidentiel

(en millions d'euros TTC)	2008	2007	Variation
France	322	293	+ 10%
Espagne	- 4	76	- 105 %
Allemagne	87	98	- 11 %
Autres implantations	19	23	- 17 %
TOTAL	424	490	- 14 %

► Prix unitaires moyens des réservations – Résidentiel

(en milliers d'euros TTC)	2008	2007	Variation
France – Y compris ventes en bloc ⁽¹⁾	217	235	- 8 %
France – Hors ventes en bloc ⁽¹⁾	245	245	+ 0%
Espagne ⁽²⁾	na	308	
Allemagne ⁽³⁾	262	291	- 10 %
Autres implantations ⁽⁴⁾	99	92	+ 8%
LNC	215	241	- 11 %

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

(2) Y compris TVA Accession de 7 %.

(3) Pas de TVA.

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

En France, les réservations progressent de 10 % entre 2007 et 2008 grâce à une forte croissance des ventes en bloc aux investisseurs sociaux et institutionnels. Au 31 décembre 2008, ces ventes en bloc représentent 677 logements, soit 45 % des ventes en volume, contre 179 logements en 2007. Elles ont été principalement réalisées auprès de bailleurs sociaux, dont la SNI pour 223 logements. Le marché des particuliers s'est considérablement durci tout au long de l'année 2008 : les rythmes de vente ont été divisés par deux par rapport à 2007 et le taux moyen de désistement a atteint le niveau historiquement élevé de 37 %. Malgré ce contexte, le taux de pré-commercialisation moyen des 19 chantiers démarrés en 2008 est demeuré au niveau élevé de 47 %.

En Espagne, la baisse des réservations s'est poursuivie dans un marché quasi à l'arrêt. Les réservations nettes sont devenues négatives du fait des désistements importants survenus au 4^e trimestre, essentiellement pour des réservations datant des exercices 2006 et 2007. À ce jour, LNC compte en Espagne 14 programmes en commercialisation (7 dont les travaux sont

terminés, 4 en chantier et 3 dont le chantier n'a pas démarré) et 10 terrains volontairement gelés compte tenu de la dégradation du marché local. La vente des 249 logements terminés et invendus à fin 2008 constitue la priorité commerciale de la filiale.

En Allemagne, le montant total des réservations est en retrait de 11 % en 2008. Cette évolution s'explique par la baisse de 33 % des réservations de ZAPF dans un marché atone. L'activité de LNC à Munich et Berlin (Concept Bau-Premier) progresse, quant à elle, de 7 % grâce en particulier à un positionnement vers une clientèle plus haut de gamme, segment de marché actuellement porteur.

Carnet de commandes

Au 31 décembre 2008, le carnet de commandes de LNC s'établit à 544 millions d'euros (HT), en baisse de 18 % en un an. Il représente 13 mois d'activité sur la base du Chiffre d'affaires des douze derniers mois contre 15 mois au 31 décembre 2007.

► Carnet de commandes au 31 décembre

(en millions d'euros HT)	31.12.2008	31.12.2007	Variation
France	402	433	- 7 %
Espagne	49	121	- 59 %
Allemagne	81	101	- 19 %
Autres implantations	12	13	- 10 %
TOTAL	544	668	- 18 %



En France, le carnet de commande diminue de 31 millions d'euros, en lien avec la baisse de l'activité résidentielle. Le carnet de commandes de l'immobilier d'entreprise progresse, pour sa part, de 29 millions d'euros au 31 décembre 2008. Le carnet de commande France correspond à ce niveau à 74 % du carnet de commande global de LNC contre 65 % l'année précédente.

En Espagne, le carnet de commandes s'établit à 49 millions d'euros au 31 décembre 2008, soit une baisse de 59 % par rapport à

la fin 2007. La baisse continue du carnet de commande s'explique à la fois par la poursuite des livraisons et par l'augmentation des désistements sur des réservations anciennes.

En Allemagne, le carnet de commandes atteint 81 millions d'euros au 31 décembre 2008, après livraison, entre autres, de la 3^e tranche du programme Netzaberg. L'activité de LNC à Berlin et à Munich représente désormais les deux tiers de ce carnet de commandes contre seulement 30 % fin 2007.

Portefeuille foncier

► Portefeuille foncier maîtrisé au 31 décembre

(en millions d'euros HT)	31.12.2008	31.12.2007	Variation
France	451	825	- 45 %
Espagne	184	377	- 51 %
Allemagne	261	259	+ 1%
Autres implantations	22	272	- 92 %
TOTAL	918	1 733	- 47 %

Au 31 décembre 2008, le portefeuille foncier de LNC s'élève à 918 millions d'euros, soit 1,8 année d'activité, sur la base du Chiffre d'affaires des douze derniers mois. Au 31 décembre 2007, il représentait 3,3 années d'activité.

En France, la baisse de 45 % du portefeuille foncier en 2008 s'explique par la décision de renoncer à un certain nombre de projets et de limiter fortement les nouvelles maîtrises foncières suite au ralentissement commercial qui s'est accentué tout au long de l'année passée. Par ailleurs, plusieurs terrains sous option ont été renégociés en cours d'année afin d'ajuster leur prix aux nouvelles conditions du marché.

En Espagne, la forte baisse de 51 % entre la fin 2007 et la fin 2008 s'explique par l'arrêt de toute nouvelle maîtrise foncière depuis juin 2007 et par le gel des dix terrains non commercialisés, ceux-ci sortant de fait du portefeuille foncier.

Dans les autres implantations, la baisse s'explique par la mise en suspens de l'activité en Pologne, dont le portefeuille foncier représentait 168 millions d'euros à fin 2007, et par l'arrêt de l'activité au Portugal, dont le portefeuille foncier s'élevait à 49 millions à fin 2007.

► 6.3.1.2 Principes directeurs et stratégie de développement

Après son fort recentrage géographique en 2008, LNC compte maintenir sa présence dans un petit nombre de grandes agglomérations de l'Union européenne, en préservant ses implantations actuelles en France, en Espagne et en Allemagne.

Le Groupe entend continuer son adaptation à l'évolution de ses marchés :

- conforter, voire développer sa base française, qui a poursuivi sa croissance en 2008 dans un environnement moins favorable,

par un réapprovisionnement sélectif en profitant de nouvelles opportunités et des facteurs de soutien du marché ;

- réussir pleinement l'implantation en Allemagne, en poursuivant, pour **Concept Bau-Premier**, le développement de nouvelles opérations plus rentables et en se concentrant, pour **ZAPF**, vers son métier industriel de préfabrication maisons et garages ;
- préserver sa présence en Espagne, dans un marché en fort ralentissement depuis le début 2008, en donnant la priorité à la commercialisation des programmes en cours de construction et à la livraison de son carnet de commandes ;
- renforcer son activité en immobilier d'entreprise, complémentaire de son métier principal de promoteur résidentiel.

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

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

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

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

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

► 6.3.1.3 Produits

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

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

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

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

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

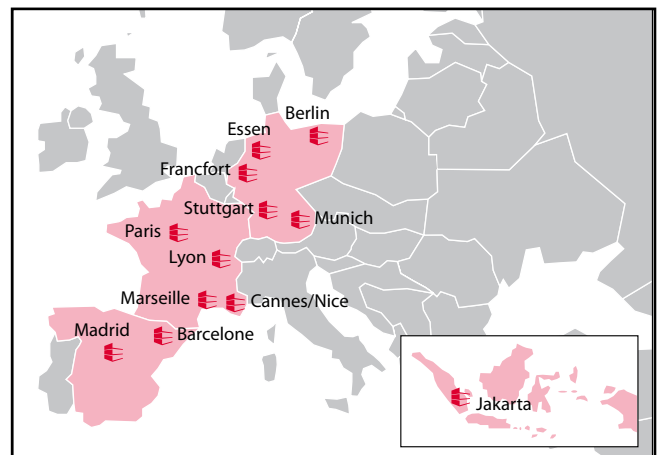
Dans chaque programme, le Groupe donne à ses clients la possibilité de personnaliser leur logement parmi une liste prédéfinie d'options. Cette liste est cependant limitée afin de permettre au Groupe de produire des logements avec des coûts et des délais maîtrisés et de maintenir une rentabilité conforme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

► 6.3.1.4 Clients

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

Par son positionnement prioritaire vers la clientèle des accédants, aussi bien dans son choix des terrains que dans sa définition de produit, le Groupe se trouve relativement moins dépendant que la plupart de ses confrères spécialisés à l'évolution des dispositifs fiscaux d'incitation à l'investissement locatif. Ainsi, en France, 69 % des clients LNC étaient acquéreurs-utilisateurs en 2008.

► 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.

En Allemagne :

- Berlin et son agglomération (présence directe LNC et par l'intermédiaire de ZAPF) ;
- Munich et son agglomération (présence directe LNC et par l'intermédiaire de ZAPF) ;
- Francfort et son agglomération (présence directe et avec ZAPF) ;
- Essen et le bassin de la Ruhr comprenant Düsseldorf et Cologne (avec ZAPF) ;
- Stuttgart et son agglomération (avec ZAPF).

En Espagne :

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

En Indonésie :

- Jakarta et l'agglomération de Jabotabek.

Les 11 agglomérations européennes où le Groupe est présent comprennent 10 des 40 plus grandes agglomérations de l'Union européenne, avec une population allant de 1,2 à 9,9 millions d'habitants.



6

Aperçu des activités

Description des activités du Groupe

6.3.1.5.1 La France

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

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

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

Elle emploie :

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

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

6.3.1.5.2 L'Espagne

Le Groupe est présent à Madrid et à Barcelone.

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

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

6.3.1.5.3 L'Allemagne

Le Groupe est présent historiquement à Munich, à Berlin et récemment Francfort. Du fait de l'acquisition de ZAPF, le Groupe est également implanté dans d'autres grandes agglomérations allemandes comme Essen, Francfort, et Stuttgart.

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). ZAPF est présent dans six régions différentes : autour de Berlin, Essen, Francfort, Munich,

Stuttgart, ainsi qu'au nord de la Bavière à partir de son siège de Bayreuth.

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

6.3.1.5.4 L'Indonésie

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

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

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

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

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

► 6.3.1.6 Déroulement des projets et gestion des risques

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

Les opérations immobilières du Groupe ont été réalisées jusqu'à présent :

- **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.

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

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

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

Sélection des terrains

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

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

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

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

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

Validation des projets

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

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

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

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

Signature des accords fonciers

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

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

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

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

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



Autorisations administratives

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

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

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

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

Sous-traitants et fournisseurs

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

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

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

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

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

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

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

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

Le Groupe dispose d'une expérience de 37 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 trois marques pour ses programmes :

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

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

Modes de commercialisation

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

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

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

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

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

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

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

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

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

► 6.3.1.8 Organisation opérationnelle du pôle logement

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

Une Direction de Programmes type est composée des collaborateurs suivants :

► Effectif type d'une Direction de Programme

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

La Société dispose de trois Directions en Île-de-France : à Paris (une Direction de programmes qui couvre Paris intra-muros d'une part, le sud et l'ouest de la région parisienne d'autre part), à Noisy-le-Grand qui couvre l'est parisien, et à Franconville qui couvre le nord de la région parisienne.

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.

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

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

► 6.3.1.9 Mode de financement des opérations immobilières

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

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

Il n'existe pas, au 31 décembre 2008, 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, ce qui représente un taux moyen d'endettement réalisé d'environ 60 %, 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 ;



6

Aperçu des activités

Description des activités du 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 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. Bien que les banques espagnoles ne l'exigent pas systématiquement, le Groupe n'engage pas l'opération tant que la commercialisation n'a pas atteint 30 % du programme.

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 Premier Espana.

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

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

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

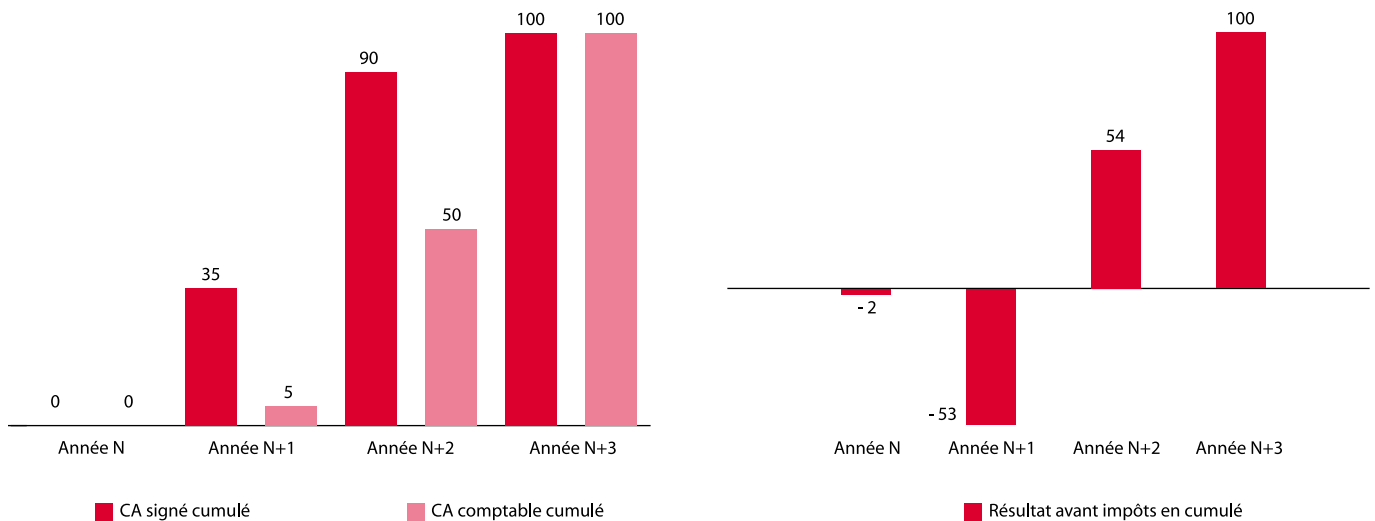
- les déclarations et garanties qui ont été données sont erronées ;
- absence de mise en œuvre d'un engagement de garantie, impossibilité de mise en œuvre d'une garantie complémentaire à la demande des banques ;
- non-respect par l'emprunteur ou l'une de ses filiales des obligations de publication légale ;
- 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 que les crédits consentis aux diverses sociétés du Groupe ne contiennent pas l'obligation de respect de ratios financiers (covenants) à l'exception de celui contenu dans l'accord de renouvellement du pool bancaire de ZAPF conclu en début d'année 2009 qui prévoit que les fonds propres sociaux de ZAPF, établis en principes comptables allemands (HGB) ne doivent pas être inférieurs à 10 millions d'euros au 31/12/2009, à 13 millions d'euros au 31/12/2010 et à 15 millions d'euros au 31/12/2011.

► 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 – et frais financiers, sont comptabilisés en charge lorsqu'ils sont encourus.

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.

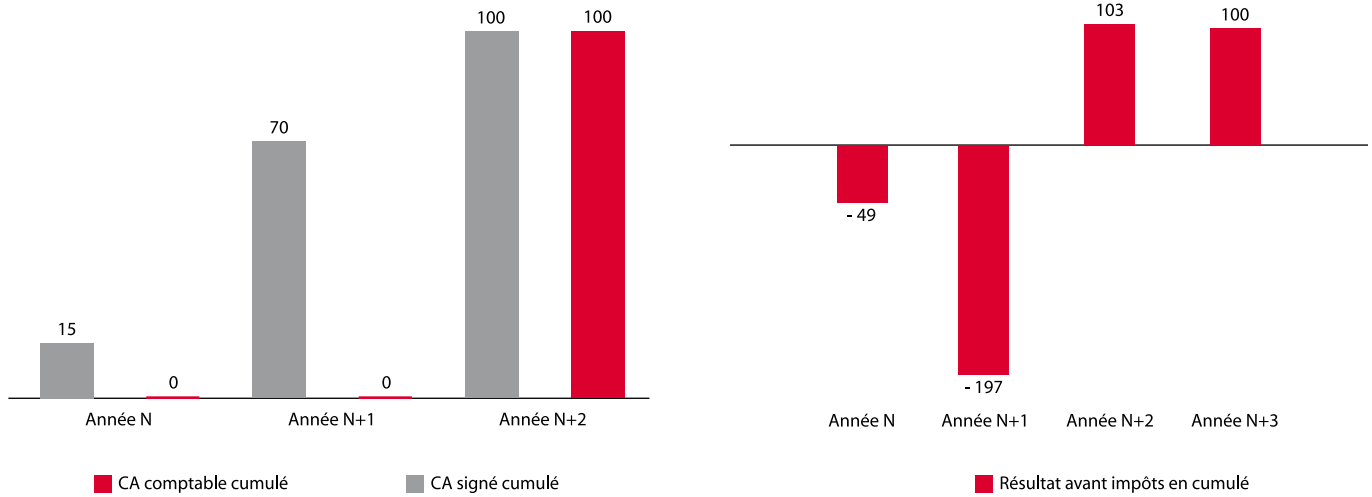


6

Aperçu des activités

Description des activités du Groupe

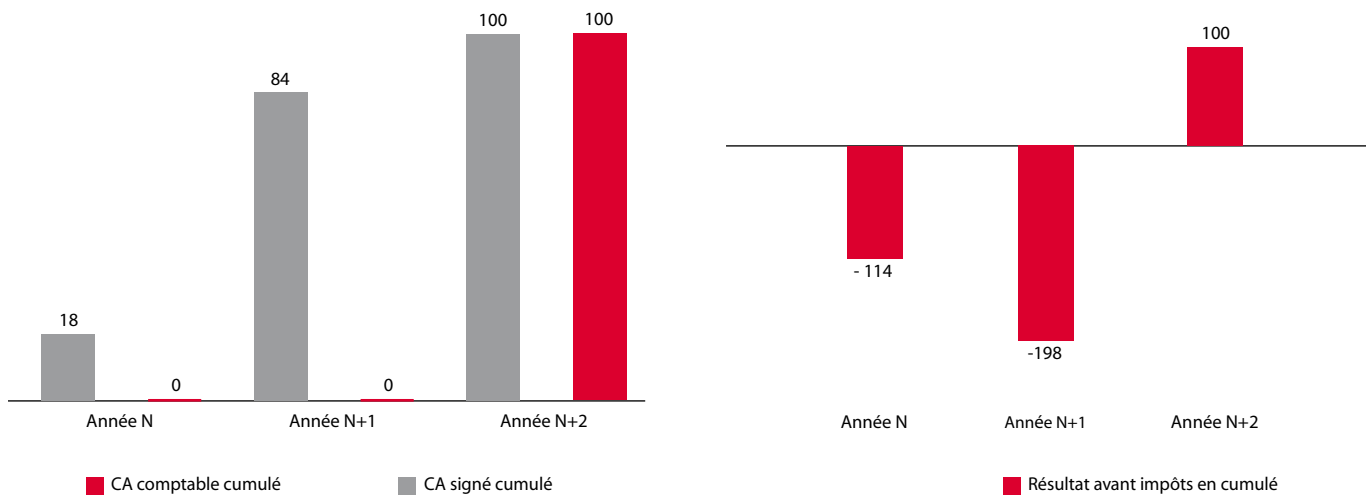
Balance financière type – Espagne (base 100 pour le Chiffre d'affaires et le Résultat)



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

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

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



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

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

6.3.2 Immobilier d'entreprise

Le Groupe a réalisé 4 % de son Chiffre d'affaires en Immobilier d'Entreprise en 2008, contre 6 % en 2007, à travers les programmes du Copernic I et du Copernic II situés à Noisy-le-Grand, dans l'est de la région parisienne. Ce pourcentage augmentera de façon très significative en 2009 en raison de l'avancement des travaux du Copernic II et du lancement des chantiers des programmes Citalium et Citalys situés à Montévrain (Seine-et-Marne, 26 000 m² au total).

Le marché de l'investissement en immobilier tertiaire a connu en 2008 un retournement brutal (investissements en immobilier tertiaire en France en baisse de 54 % en 2008 par rapport à 2007), touchant particulièrement le segment de l'investissement dans les projets supportant le risque locatif (développement « en blanc »), en raison de la difficulté d'obtenir un financement bancaire pour ces opérations. Par conséquent, LNC concentre ses efforts en matière de nouveaux projets sur la construction d'immeubles commandés directement par les entreprises utilisatrices de surfaces tertiaires.

En termes géographiques, le Groupe privilégie l'Île-de-France, où la Direction Immobilier d'Entreprise est implantée et le marché profond. Cependant, l'étude d'opérations dans les villes de province montrant un grand dynamisme tertiaire (Lyon et Marseille) n'est pas exclue.

Par ailleurs, LNC a reçu la certification HQE® « NF Bâtiments tertiaires » par Certivea de l'immeuble le Copernic II et pour la phase conception des immeubles Citalys et Citalium en cours de construction à Montévrain, pour lesquels un label THPE est envisagé. La Société prévoit de développer l'ensemble de ses programmes d'immobilier d'entreprise avec l'objectif d'obtenir à minima une certification HQE®.

6.3.3 Autres activités (ZAPF)

Depuis le 7 avril 2006, le Groupe est associé à hauteur de 50 % de la société allemande ZAPF GmbH. Le solde des parts est détenu à hauteur de 25 % par la division Londres de la Deutsche Bank, et à hauteur de 25 % par ELQ Investors Ltd, une société du groupe Goldman Sachs.

► 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 2008 un Chiffre d'affaires consolidé de 193 millions d'euros.

Au 31 décembre 2008, elle employait 640 personnes.

ZAPF a exercé jusqu'ici ses activités dans deux domaines principaux :

- 1° La construction de maisons préfabriquées en gamme moyenne :
 - soit pour les intégrer et vendre au sein de ses propres programmes de promotion immobilière réalisés dans les régions de Berlin, Düsseldorf, Francfort, Munich et Stuttgart,
 - soit pour les céder à des tiers, investisseurs ou promoteurs, sans achat de foncier ;
- 2° La construction de garages préfabriqués : ZAPF est le leader allemand dans ce domaine, avec une part de marché supérieure à 20 % et une production annuelle d'environ 10 000 unités.

► 6.3.3.2 Financement et plan de restructuration 2009-2011

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

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



6.4 Démarche qualité

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

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

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

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

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

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

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

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

6.5 Concurrence

LNC se classait en 2007, en termes de résultat opérationnel, au 9^e rang des promoteurs français derrière Icade, Nexity, Bouygues Immobilier, Kaufman & Broad, Akerys, Meunier, Promogim et Cogedim (enquête réalisée par l'agence Innovapresse publiée dans le Lettre du patrimoine Immobilier – Hors série de juin 2008).

Dans le cadre de ses activités à l'international, s'il est difficile de trouver une société étrangère directement comparable à LNC, les concurrents de la Société sont par exemple Patrizia (Allemagne) et Parquesol ou Grupo Lar (Espagne).

6.6 Environnement réglementaire des activités du Groupe

6.6.1 Statut des activités de promotion, construction vente immobilière

En France, en Espagne, au Portugal, en Indonésie et en Pologne, 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.

Au Portugal, les règles d'urbanisme sont définies au niveau régional ou communal, et la conception d'un programme nécessite l'obtention de l'accord des autorités communales.

En Pologne, les règles d'urbanisme dépendent, selon les localités, soit d'un plan local d'aménagement des sols, soit d'une décision sur les conditions de construction délivrée par les autorités locales, dite « décision WZ ».

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

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

Il en va de même en Pologne, étant précisé qu'en l'absence de plan local d'aménagement, la décision administrative WZ, qui peut être sollicitée par toute personne sur la base d'un schéma sommaire d'investissement sur un terrain, est une décision susceptible de recours.

Cette contestation peut engendrer un retard de plusieurs années dans la réalisation d'un projet immobilier.

► 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 n'existent pas au Portugal et 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.

En Pologne, après édification de constructions ayant obtenu un permis de construire, le constructeur doit notifier pour

approbation l'achèvement des travaux de construction et son intention de procéder à l'exploitation du bâtiment aux organes compétents en matière de protection de l'environnement, aux organes sanitaires, de travail et des sapeurs pompiers, le tout afin d'obtenir le permis d'exploitation de l'immeuble construit.

► 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'Etat 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.

En Pologne, le propriétaire du terrain est seul responsable de la qualité du sol et de son éventuelle remise en état ; cette remise en état doit intervenir sous le contrôle des autorités chargées de la protection de l'environnement.

► 6.6.2.5 Réglementation archéologique

Il existe également en France et en Allemagne une réglementation relative au patrimoine archéologique. Si des objets ou vestiges archéologiques venaient à être découverts sur un terrain, ceux-ci pourraient entraîner une suspension des travaux et/ou le classement du site, avec des conséquences financières pour le programme.

6.6.3 Droit privé de la vente immobilière de logements neufs

► 6.6.3.1 En France

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

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

- si un contrat préliminaire de réservation a été conclu, les acquéreurs non professionnels disposent d'une faculté de rétractation d'une durée de sept jours à compter de la réception du contrat de réservation signé, le contrat ne devenant définitif qu'à l'expiration de ce délai. La caducité du contrat est encourue en cas de non-respect de ce délai de sept jours ;



- obligation de mise sous séquestre du dépôt de garantie du réservataire, qui ne peut excéder 5 % si le délai prévisionnel de réalisation de la vente n'excède pas 1 an, ou 2 % si le délai prévisionnel de réalisation de la vente n'excède pas 2 ans, 0 % si ce délai excède 2 ans ;
- obligation de conclure l'acte de vente en VEFA, qui va emporter transfert de propriété de l'immeuble à construire au fur et à mesure de son édification, sous forme notariée ;
- obligation pour le promoteur constructeur de fournir à l'acquéreur une garantie d'achèvement, lors de la signature de l'acte notarié de VEFA.

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

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

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

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

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

► 6.6.3.2 En Espagne

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

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

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

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

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

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

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

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

Toutefois, Compte tenu du contexte économique espagnol, le Groupe a dû faire face en 2008 à un nombre important de demandes de réduction de prix de vente de la part de ses clients lors de la livraison, demandes qu'il a souvent acceptées dans le cadre d'une meilleure gestion de ses stocks durs.

► 6.6.3.3 En Allemagne

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

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

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

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

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

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

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

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

- une « inscription préventive » (« *Vormerkung* ») de premier rang, disposition spécifique au droit immobilier allemand, sur le logement à réaliser est enregistrée dans le registre foncier (« *Grundbuch* ») ;
- le permis de construire a été obtenu, ou bien le promoteur a obtenu de l'autorité compétente l'autorisation de commencer la construction ;
- les acomptes ne peuvent être perçus qu'après achèvement de certaines tranches de l'ouvrage à réaliser. Le promoteur peut néanmoins demander le paiement de la totalité du prix, avant l'achèvement complet, s'il fournit une garantie de remboursement à son client.

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

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

► 6.6.3.4 En Pologne

Il n'existe pas en Pologne de réglementation particulière de la vente de locaux à construire et la teneur du contrat de promotion immobilière dépend principalement de la volonté des parties.

En particulier, il n'est pas obligatoire de prévoir une garantie d'achèvement de la construction. Mais il convient de prendre en considération les restrictions prévues par la législation pour protéger les consommateurs.

Ainsi, il n'est pas possible d'inclure dans un contrat de vente d'immeubles à construire des clauses abusives autorisant par exemple le promoteur à modifier les plans des bâtiments, ou obligeant l'acheteur à acquiescer, même en cas de hausse de prix, ou encore autorisant le promoteur à recevoir unilatéralement les

travaux de construction, ou interdisant à l'acquéreur de transférer librement ses droits au titre du contrat de construction.

En pratique et dans leurs relations avec la clientèle, les promoteurs immobiliers polonais s'en tiennent à des contrats aussi simples que possible.

La signature de contrats préliminaires de vente est fréquente.

Le promoteur immobilier s'engage à construire un local, à constituer une copropriété, et donc une propriété distincte du local vendu, puis à vendre le local dans un délai défini, l'acheteur s'obligeant de son côté à en payer le prix et à régulariser de sa signature l'acte de vente notarié définitif qui permet seul de procéder aux publications au fichier immobilier.

Ce n'est que lorsque la copropriété aura été constituée et le local achevé que le contrat de vente pourra être conclu, obligatoirement devant Notaire, de façon à en assurer la publicité au Registre perpétuel, qui décrit le statut juridique du bien, ainsi qu'au Registre des biens immobiliers, qui contient les informations sur le bien immobilier lui-même.

6.6.4 Responsabilité

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

► 6.6.4.1 En France et en Espagne

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

► 6.6.4.2 En Allemagne

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

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

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

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

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

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

► 6.6.4.3 En Pologne

Le promoteur immobilier n'est pas légalement tenu de souscrire une garantie d'assurance de responsabilité civile pour son activité.

Il n'existe d'ailleurs pas en Pologne de garantie décennale des constructeurs, ce qui constitue une différence fondamentale par rapport au système juridique français.

Dans ses rapports avec les sous-traitants constructeurs, le promoteur immobilier dispose d'un délai de recours de 3 ans pour obtenir la réparation des vices non apparents au moment de la livraison.

Dans ses relations avec son client acheteur, le promoteur immobilier est responsable contractuellement également pendant 3 ans.

6.6.5 Environnement fiscal

► 6.6.5.1 Fiscalité particulière des opérations de construction vente en France

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

Taxe à la valeur ajoutée

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fiscalité directe

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

Cependant, l'article 239 ter du CGI, permet aux filiales de 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 rattachés 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, LNCI qui est une société anonyme passible de plein droit de l'impôt sur les sociétés doit enregistrer chaque année, en même temps que la clôture de l'exercice annuel de chacune de ses filiales de construction-vente, la quote-part fiscale des profits ou des pertes de construction-vente qui leur sont attribuables, en fonction de sa part de capital social, sans attendre l'Assemblée Générale Annuelle d'approbation des comptes de l'exercice en cause, et alors même qu'elle n'a pas encore perçu de mise à disposition de bénéfices, ou effectivement payé sa quote-part de pertes.

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

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

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

Ce régime permet à LNCI 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 LNCI, détient moins de 95 % de LNCI.

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

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



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

Les provisions sur les créances intra-groupe, les subventions, les aides financières de toute nature, abandons de créances, provisions pour dépréciations d'éléments d'actif acquis auprès d'autres sociétés du Groupe, les plus ou moins-values pour les cessions portant sur des immobilisations ou titres du portefeuille, notamment, sont neutralisés pour la détermination du résultat d'ensemble.

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

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

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

► 6.6.5.3 Information financière des SCI ou SNC de programmes français

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

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

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

► 6.6.5.4 Incitations fiscales

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

D'une manière générale, le Groupe ne cherche donc pas spécialement à tirer avantage des incitations fiscales pour

augmenter ses prix de vente, lesquels ont toujours été fixés en fonction des prix du marché local.

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

Dispositifs spécifiques d'incitations fiscales en France

Les dispositifs français d'incitation fiscale ont connu plusieurs modifications.

Ainsi, aux amortissements PERISSOL et BESSON, dont le régime prenait fin respectivement le 1^{er} septembre 1999 et le 3 avril 2003, ont succédé les dispositifs ROBIEN depuis le 3 avril 2003, lui-même modifié à effet du 1^{er} septembre 2006, et le dispositif BORLOO entré en vigueur le 1^{er} septembre 2006.

Le Robien 2006

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

Aucun plafond de ressources des locataires n'est exigé, mais 4 zones de plafond de loyer mensuel sont définies (zone A à 19,89 euros le m², zone B1 à 13,82 euros le m², zone B2 à 11,30 euros le m², zone C à 8,28 euros le m²).

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

Le dispositif Borloo

La Loi sur « l'engagement national sur le logement » permet, à effet du 1^{er} septembre 2006, d'amortir le prix d'achat d'un logement neuf « intermédiaire », sous forme d'une déduction fiscale annuelle imputable sur le revenu imposable de l'investisseur égale à 6 % du prix d'achat du logement et ce pendant 7 ans, 4 % pendant 2 ans et 2,5 % pendant 6 ans, soit au total une déduction de 65 % du prix d'achat sur 15 ans.

Cet avantage se cumule avec une déduction forfaitaire de 30 % calculée sur le montant des loyers, au lieu de 6 % dans le dispositif ROBIEN applicable en 2005.

En contrepartie, l'investisseur doit :

- louer obligatoirement et au minimum neuf (9) ans, le logement à titre de résidence principale pour le locataire ;
- respecter des plafonds de loyer inférieurs aux 4/5^{es} de ceux du marché du neuf sur quatre (4) zones (zone A à 16,37 euros le m², zone B1 à 11,37 euros le m², zone B2 à 9,30 euros le m², zone C à 6,82 euros le m²) ;
- prendre en compte les plafonds de ressources des locataires, qui seront fixés par décret.

Le dispositif Scellier

À compter du 1^{er} janvier 2009, un nouveau dispositif visant à encourager l'investissement locatif a vu le jour : la loi Sellier.

Ce dispositif, qui remplacera, à compter du 1^{er} janvier 2010, les dispositifs Borloo et Robien, permet non plus une déduction du revenu imposable mais une réduction temporaire d'impôt sur le revenu ; il est entré en application le 1^{er} janvier 2009.

Ce dispositif s'adresse à tous les contribuables fiscalement domiciliés en France, quelle que soit leur tranche marginale d'imposition, qui investissent, entre 2009 et 2012, dans un bien immobilier neuf destiné à la location et s'engagent à le louer pendant une période minimum de 9 ans. Il permet une réduction d'impôt, à compter de l'année d'achèvement, de 25 %, pour les logements acquis en 2009 et 2010, et de 20 % pour ceux acquis en 2011 et 2012, du prix de revient de l'investissement, dans la limite d'un seul logement par an et de 300 000 euros, répartie de façon linéaire sur les 9 années durant lesquelles l'investisseur s'engage à louer le bien.

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

Un contribuable acquérant un logement en 2009 au prix de 300 000 euros bénéficiera donc d'une réduction d'impôt de 75 000 euros, étalée sur neuf ans à raison de 8 333 euros par an.

Le bénéfice du dispositif est placé sous les mêmes conditions que l'actuel régime dit Robien sans pouvoir être cumulé avec celui-ci.

Pour les investissements réalisés en 2009, le contribuable aura le choix entre les actuels dispositifs d'amortissement « Robien » ou « Borloo » et la nouvelle réduction d'impôt (sauf si la promesse d'achat a été conclue avant le 1^{er} janvier 2009).

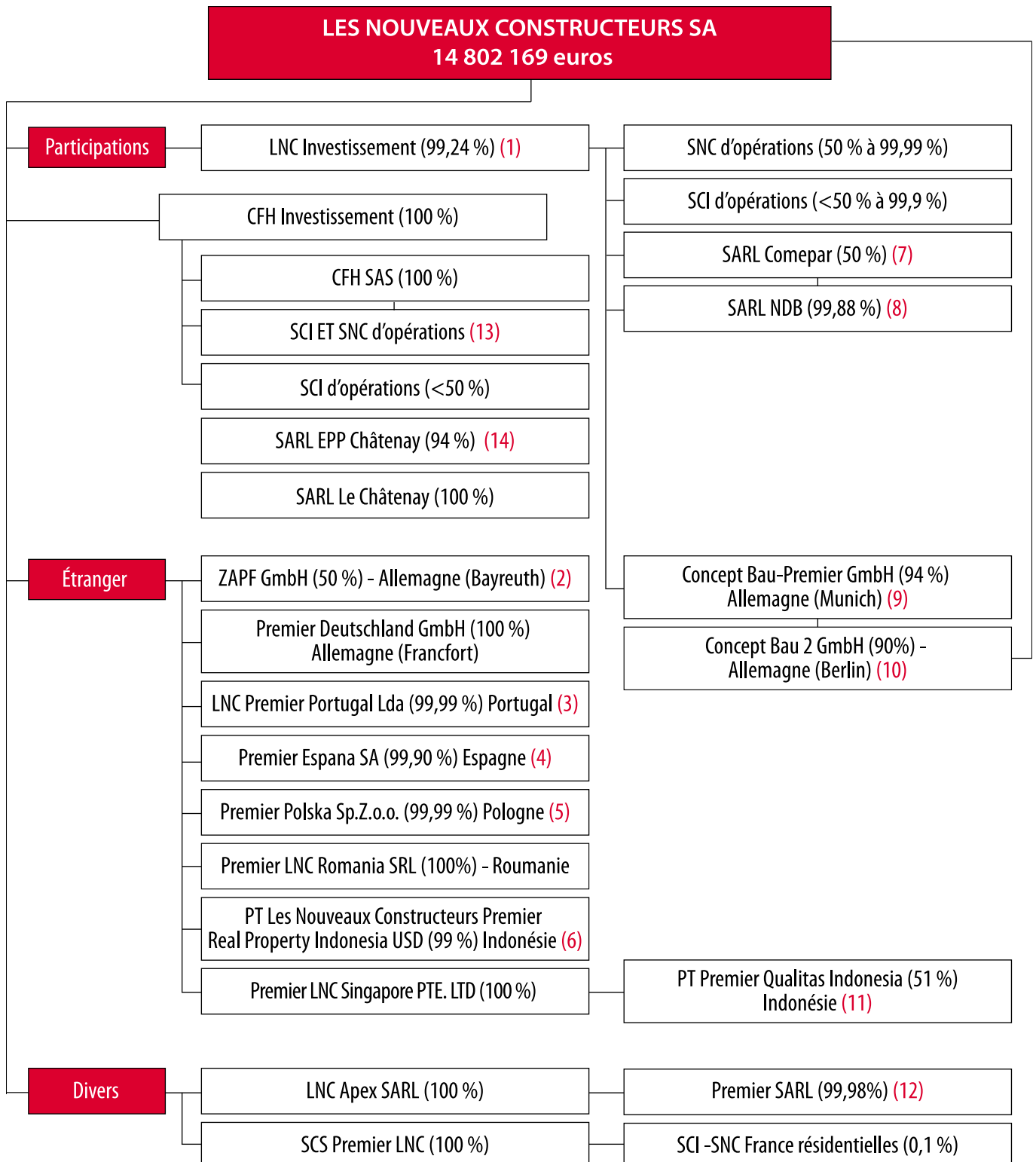
Les dispositifs d'amortissement et de réduction d'impôt ne peuvent être cumulés. En revanche, la réduction d'impôt Sellier est cumulable avec la déduction de 30 % prévue dans le cadre du dispositif Borloo.

De plus, une réduction d'impôt supplémentaire est accordée au titre des logements loués aux conditions prévues dans le régime dit Borloo, au terme de l'engagement locatif de neuf ans conditionnant le bénéfice de la réduction d'impôt initiale de 20 ou 25 %. Ainsi, comme cela est déjà le cas pour le dispositif d'amortissement, un contribuable maintenant en location pendant une ou deux périodes de trois ans un logement ayant déjà été loué neuf ans bénéficiera d'un avantage fiscal supplémentaire. Cet avantage prendra la forme d'une réduction d'impôt égale chaque année à 2 % du prix de revient du logement.



7 Organigramme et principales filiales

7.1 Organigramme des principales filiales de la Société au 31 décembre 2008



► **Détail quote-part des minoritaires**

(1) Autres	0,76 %
(2) Partenaires financiers	50,00 %
(3) Premier Investissement	0,01 %
(4) Minoritaires	0,1 %
(5) Premier Investissement	0,01 %
(6) O. Mitterrand	1,00 %
(7) Chaptal Investissements	25,00 %
Foncière Euris	25,00 %
(8) Caluma SARL	0,12 %
(9) MM Participations	6,00 %
(10) LNC SA	10,00 %
(11) Questone Investments PTE LTD	49,00 %
(12) Parangon	0,02 %
(13) 17 SCI détenues à $\geq 99\%$ par CFHI et CFH à hauteur de $\leq 1,00\%$ 1 SCI détenue à 98 % par CFHI et à 1,00 % par CFH et à 1,00 % par Foncière Danube	
(14) Premier Investissement	6,00 %



7

Organigramme et principales filiales

Tableau des principales filiales et participations

7.2 Tableau des principales filiales et participations

Sociétés	Activité	% d'intérêt au 31 décembre 2008	Devise	Capital	Capitaux propres au 31 décembre 2008 *	Valeur comptable du capital détenu au 31 décembre 2008	Provisions titres au 31 décembre 2008	Dividendes encaissés en 2008	CA HT dernier exercice	Résultat net après impôt dernier exercice	Date fin exercice	Prêts/avances consentis
A/ Françaises												
LNC Investissement SA	Holding gestion de participation dans des sociétés françaises de programmes immobiliers	99,24	EUR	16 072 245	52 296 728	52 801 278	néant	4 785 233	néant	9 313 910	31 décembre 2008	néant
CFHI	Holding gestion de participation dans des sociétés françaises de programmes immobiliers	100	EUR	10 653 600	11 318 107	34 149 563	986 190	néant	6 007	3 140 936	31 décembre 2008	néant
B/Étrangères												
Allemagne												
Concept Bau-Premier GmbH (Munich)	Développement d'opérations de promotion immobilière de logements	99,24	EUR	51 129	303 966	48 000	néant	néant	21 741 432	2 234 979	31 décembre 2008	1 640 233
Concept Bau 2 GmbH (Berlin)	Promotion, construction et vente de logements	99,32	EUR	1 000 000	(405 631)	368 000	néant	néant	10 627 283	1 347 128	31 décembre 2008	néant
ZAPF GmbH (Bayreuth)	Fabrication, construction et promotion de bâtiments préfabriqués (maisons individuelles et garages)	50,00	EUR	732 110	18 095 713	291 300	1 521	néant	120 770 886	(21 297 540)	31 décembre 2008	14 858 317
Premier Deutschland GmbH (Frankfurt)	Promotion, construction et vente de logements	100	EUR	25 000	(151 929)	54 801	27 000	néant	néant	(426 750)	31 décembre 2008	690 124
Espagne												
Premier Espana (Barcelone)	Promotion, construction et vente de logements	99,90	EUR	5 312 994	28 777 000	6 407 678	5 000 000	5 609 982	63 826 000	(26 145 000)	31 décembre 2008	néant
Portugal												
LNC Premier Portugal Lda (Lisbonne)	Promotion, construction et vente de logements	99,99	EUR	1 000 000	(477 206)	1 037 130	1 037 130	néant	5 558 500	(1 591 660)	31 décembre 2008	3 289 213
Indonésie												
PT Les Nouveaux Constructeurs Premier Real Property Indonesia (Jakarta)	Développement de programmes en co-promotion de villages de maisons individuelles	99,00	EUR	181 040	(802 591)	353 721	353 721	néant	189 273	(55 583)	31 décembre 2008	4 462 799
Pologne												
Premier Polska (Varsovie)	Promotion, construction et vente de logements	99,99	EUR	963 043	(852 245)	1 053 691	1 053 691	néant	395 973	(4 821 801)	31 décembre 2008	10 048 306
Roumanie												
Premier LNC Romania	Promotion, construction et vente de logements	100	EUR	924 848	néant	1 000 000	118 910	néant	néant	(43 757)	31 décembre 2008	néant
Singapour												
Premier LNC Singapour	Holding	100	EUR	NS	92 191	NS	néant	néant	néant	229 777	31 décembre 2008	2 531 638

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

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

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

En France :

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

À l'étranger :

Une mission d'assistance et de conseil accomplie par LNC 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 2008, figure au point 10.2.1.

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

7.2.1 Les Nouveaux Constructeurs Investissement SA (LNCI)

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

► Nature de l'activité

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

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



► Dirigeants communs avec LNC

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

► Relations entre LNCI et LNC

LNC a conclu avec LNCI :

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

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

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

► Minoritaires

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

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

LNCI est au 1^{er} janvier 2008, la société mère à 94 % de la société Concept Bau-Premier GmbH dont le siège social est à Munich, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés sous le n° HRB 74094 et à 100 % de Premier Deutschland GmbH dont le siège social est à Francfort.

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

Premier Deutschland est contrôlée directement à 100 % par LNC.

► Nature de l'activité

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

► Dirigeants communs avec LNC

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

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

► Relations entre LNC et Concept Bau – Concept Bau 2 et Premier Deutschland

LNC a conclu avec Concept Bau :

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

LNC a conclu avec Concept Bau 2 :

- une convention de trésorerie.

7.2.3 Premier Espana

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

► Nature de l'activité

Premier Espana développe directement des activités de promotion, de construction et de vente de logements depuis 1989, dans les agglomérations de Barcelone, Madrid et Valence, les trois principaux bassins d'emplois espagnols. Elle a décidé d'arrêter ses activités dans l'agglomération de Valence.

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

► **Dirigeant commun avec LNC**

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

► **Relations entre LNC et Premier Espana**

LNC a conclu avec Premier Espana :

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

7.2.4 Les Nouveaux Constructeurs Premier Portugal (LNC Premier Portugal)

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

► **Nature de l'activité**

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

► **Dirigeants communs entre LNC Premier Portugal et LNC**

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

► **Relations entre LNC et LNC Premier Portugal**

LNC a conclu avec Premier Portugal :

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

7.2.5 Premier Indonesia-Premier LNC Singapore et Premier Qualitas Indonesia

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

► **Nature de l'activité**

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

► **Dirigeants communs avec LNC**

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

► **Relations entre LNC et Premier Indonesia**

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

LNC a conclu avec Premier Indonesia :

- une convention de prêt : au 31 décembre 2008, le total des prêts consentis par LNC à Premier Indonesia s'élève à 4 462 799 euros, versés en compte d'associé. La provision au 31 décembre 2008 pour dépréciation de ces créances s'élève à 1 151 888 euros ;
- une convention de prestation de services.

► **Premier LNC Singapore-Premier Qualitas Indonesia**

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

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



► Dirigeants communs avec LNC

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

LNC a conclu avec Premier Qualitas Indonesia :

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

7.2.6 ZAPF GmbH (ZAPF)

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

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

► Nature de l'activité

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

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

► Dirigeants communs avec LNC *

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

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

► Relations entre LNC et ZAPF

LNC a conclu avec ZAPF :

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

7.2.7 Premier Polska (Pologne)

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

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

► Dirigeants communs avec LNC

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

► Relations entre LNC et Premier Polska

LNC a conclu avec Premier Polska :

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

7.2.8 Premier LNC Romania SRL (Roumanie)

Premier Romania est une société à responsabilité à associé unique de droit Roumain constituée le 31 mars 2008. Elle a son siège à Bucarest et est détenue à 100 % par Les Nouveaux Constructeurs SA.

► Dirigeants communs avec LNC

	LNC	Premier Romania
Guy Welsch	Directeur Général	Administrateur

► Relations entre LNC et Premier Romania

LNC a conclu avec Premier Romania :

- une convention de trésorerie.

7.2.9 CFHI et CFH

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

► Nature de l'activité

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

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

► Dirigeants communs avec LNC

	LNC	CFHI
Olivier Mitterrand	Président du Directoire	Président

► Relations entre LNC et CFHI

LNC a conclu avec CFHI :

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

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

► Nature de l'activité

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

► Dirigeants communs avec LNC

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

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

► Relations entre LNC et CFH

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



8 Propriétés immobilières

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	Échéance	Superficie	Loyer annuel HT en euros
Siège	Tour Maine Montparnasse Paris 15 ^e (49 ^e étage)	Bail commercial (3/6/9 ans)	Tacite reconduction depuis le 30 avril 2008	1 792 m ² 30 parkings	723 512 ⁽¹⁾
Immobilier d'Entreprise	Tour Maine Montparnasse Paris 15 ^e (12 ^e étage)	Bail de courte durée	31 mai 2010	291 m ²	160 500
DP Paris & DP 4 IDF	Paris 14 ^e	Bail commercial (3/6/9 ans)	14 février 2017 31 mai 2009 30 avril 2009	519 m ² 9 parkings 1 parking 3 parkings	223 590 1 302 3 906
Noisy	Noisy-le-Grand (93) Bât. Uranus 2 ^e étage	Bail commercial (3/6/9 ans)	1 ^{er} juin 2015	575,70 m ² 24,10 m ² RIE 13 parkings	143 816
Franconville	Franconville (95)	Bail commercial (3/6/9 ans)	31 mai 2011	462 m ² 12 parkings	68 819
Lyon	Lyon (69)	Bail de courte durée	Renouvelé par tacite reconduction depuis le 31 décembre 2008	8 parkings ⁽²⁾	7 722
		Bail commercial (3/6/9 ans)	31 mars 2016	857 m ² 5 parkings	120 819
		Bail commercial (3/6/9 ans)	Avenant de résiliation au 15 mars 2009	387 m ² 45 m ² archives	74 262
Marseille	Marseille (13)	Bail de courte durée	Renouvelé par tacite reconduction depuis le 31 décembre 2008	22 parkings ⁽³⁾	18 480
		Bail commercial en l'état futur d'achèvement (6/9 ans) Prise d'effet 15/02/2009	14 février 2018	678,73 m ² 25 parkings	136 990
Valbonne	Valbonne (06)	Bail commercial (3/6/9 ans)	29 mars 2008 ⁽⁴⁾	282 m ² 8 parkings	7 514 ⁽⁴⁾
	Biot (06)	Bail commercial (3/6/9 ans)	14 décembre 2015	488 m ² 20 parkings	79 665
CFH	Boulogne-Billancourt	Bail commercial	31 décembre 2016	451 m ² + 16 parkings	144 750

(1) Dont location de 120 m² pour premier investissement, à partir du 1^{er} octobre 2006 soit 43 415 euros par an.

(2) Résiliation d'un parking au 31 décembre 2008.

(3) Résiliation prévue en mars 2009.

(4) Congé délivré pour le 29 mars 2008 – Loyer versé du 1/01/08 au 29/03/08.



8.1.2 Immeubles de ZAPF

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

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

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

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

8.2.1 Bilan environnemental

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

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

Les normes, réglementations, certifications, labels, complètent au fil du temps tout le dispositif des mesures destinées à améliorer la qualité du cadre de vie.

L'évolution de la réglementation concerne principalement les normes et les règles thermiques (RT 2005), les diagnostics environnementaux (Diagnostic de Performance Énergétique DPE notamment) et la réglementation handicapés.

Une démarche de « Haute Qualité Environnementale » (HQE) se traduit pour le Groupe par :

- la mise en œuvre d'un système de management de la qualité environnementale, prenant en compte la problématique environnementale dès la conception d'un programme immobilier, l'optimisation des choix au fur et à mesure de l'avancement du projet, le contrôle de la pertinence des décisions et la certitude du respect des engagements du Groupe ;
- des choix architecturaux et techniques pertinents, qui traduisent la volonté du Groupe de réaliser des constructions pérennes, confortables, saines et respectueuses de l'environnement.

Les trois thèmes majeurs sur un plan environnemental, auxquels LNC s'attache en particulier, sont les suivants :

- Énergie : Réduction de l'effet de serre ;
- Filière constructive : Choix des matériaux ;
- Contraintes en matière d'environnement.

8.2.2 Politique environnementale

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

Le Groupe considère que la prise en compte du développement durable est un acte citoyen, qui doit devenir un facteur essentiel du développement des activités humaines.

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 par exemple), LNC a décidé d'inscrire son activité de promoteur-construteur 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, 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.

L'évolution du contexte international se traduit en France par une activité très riche en matière de réglementation et de certification.

► 8.2.2.1 Gestion de l'énergie

LNC a défini une hiérarchie des cibles environnementales en cours de test sur un certain nombre de programmes, ainsi que les niveaux de performance permettant d'apprécier les impacts sur l'environnement et d'estimer la conséquence sur la réduction des charges.

Plusieurs labels allant au-delà de la réglementation sont apparus en 2006 et servent de référence dans les réponses de la Société aux appels d'offres (label HPE : Haute Performance Énergétique et THPE : Très Haute Performance Énergétique, BBC : Bâtiments Basses Consommations).



LNC a en 2009 choisi de se préparer progressivement aux objectifs environnementaux à l'horizon 2012 du Grenelle de l'environnement en matière de performances énergétiques (Bâtiments Basse Consommation) et décidé d'initier en 2009 deux programmes qui respecteront cette contrainte (un programme en province et un en Île-de-France).

Par ailleurs, LNC continuera de développer des programmes dont le cahier des charges (opérateurs sociaux ou collectivités locales) impose le respect de contraintes énergétiques (HPE ou THPE).

► 8.2.2.2 Qualité des matériaux

L'ensemble des cahiers des charges techniques et descriptifs tous corps d'états est mis à jour par chaque Directeur Technique, en fonction de la réglementation et notamment le choix des matériaux sur leur aspect environnemental.

Une veille technologique est assurée par la Direction de la Qualité et de l'Innovation et le Service client qui informent et diffusent régulièrement un état des nouvelles dispositions réglementaires.

► 8.2.2.3 Contraintes en matière d'environnement

Les principales contraintes viennent des nouvelles exigences imposées par les collectivités liées au confort des usagers : réglementation sur la dépollution (loi du 2 février 1995), prévention des risques technologiques naturels (loi du 30 juillet 2003, loi du 17 juillet 2001 sur l'archéologie préventive, sécurité incendie, réglementation sur le plomb, sur les peintures, sur les canalisations, sur la présence d'amiante, obligation de disposer de diagnostics, création de diagnostics immobiliers obligatoires lors de la vente de tout logement, loi sur l'accessibilité handicapés de 2005, nouvelle réglementation acoustique NRA et ses différents arrêtés...

Les collectivités locales imposent désormais progressivement leurs propres outils en la matière et conditionnent les réponses à leurs « cahiers des charges de cession de terrains » à l'engagement de respect par les constructeurs de la démarche HQE et le plus souvent de la démarche « Habitat et Environnement ». Cette dernière démarche est agréée par le Cerqual et fait l'objet d'un label délivré par Qualitel.

En 2009, chaque Direction de Programmes française, a pour objectif de mettre en œuvre un ou plusieurs programmes respectant soit la démarche HQE, soit la démarche « Habitat et Environnement » en complément de l'objectif énoncé au paragraphe relatif à la gestion de l'énergie.



9.1 Principaux agrégats liés à l'activité de la Société

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

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

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

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

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

À l'inverse, dans les autres pays où LNC est implanté et notamment en Espagne et en Allemagne, le transfert des risques et avantages aux clients n'intervient qu'à la livraison, soit lors, voir même, après la signature de l'acte authentique. 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. Cette facturation potentielle figure dans le carnet de commandes dans la mesure où le bien immobilier est réservé.

9.1.1 Performance commerciale

Le Groupe a signé 2 235 réservations dans le monde en 2008, soit une baisse, par rapport à 2007, de 158 unités. La part de ZAPF (retenue à 50 %) dans les réservations 2008 atteint 140 unités. 78 % de ces réservations ont été réalisées en France contre 66 % en 2007.

La gamme de produits offerte par le Groupe est essentiellement fondée sur des logements. En France, en 2008, les bureaux et commerces représentent 16 % des réservations contre 23 % en 2007.

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

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

(en nombre d'unités)	2008	2007	Variation
France *	1 743	1 585	+ 10 %
Espagne	- 11	245	- 104 %
Allemagne **	311	332	- 6 %
Autres implantations	192	231	- 17 %
TOTAL	2 235	2 393	- 7 %

(*) Y compris bureaux pour 260 unités en 2008 et 336 unités en 2007.

(**) Y compris la quote-part de 50 % de ZAPF en 2008 représentant 140 réservations.

Les réservations sont comptabilisées nettes des désistements.

Dans le cas de l'immobilier d'entreprise, les modifications suivantes ont été apportées aux définitions :

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

**► Montant des réservations (logements et commerces)**

(en millions d'euros TTC)	2008	2007	Variation
France	322	293	+ 10 %
Espagne	- 4	76	- 105 %
Allemagne *	87	98	- 11 %
Autres implantations	19	23	- 17 %
TOTAL	424	490	- 14 %

(*) Y compris la quote-part de 50 % de ZAPF consolidée depuis le 1^{er} avril 2006 représentant 31 millions d'euros en 2008 et 46 millions d'euros en 2007.

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

En France, les réservations de logements LNC ont enregistré une progression de 10 % en valeur par rapport à 2007 dans les agglomérations de Paris, Lyon, Marseille, et Cannes/Nice. La clientèle d'acquéreurs-utilisateurs est en légère hausse, passant de 63 % à 69 % des réservataires en 2008. Ceci est en cohérence avec le positionnement choisi par LNC : la réalisation de programmes de gamme moyenne de qualité à destination des accédants à la propriété.

En Espagne, où LNC est exclusivement présent dans le marché de la résidence principale, à la périphérie des agglomérations de Barcelone, Madrid et Valence, le montant des réservations nettes est de - 4 millions d'euros en 2008, résultant d'un nombre de désistements supérieur à celui des nouvelles réservations conclues sur l'exercice. La part des acquéreurs-utilisateurs parmi les réservataires espagnols de LNC a été supérieure à 90 % en 2008. À ce jour, LNC compte en Espagne 14 programmes en commercialisation (7 dont les travaux sont terminés, 4 en chantier et 3 dont le chantier n'a pas démarré) et 10 terrains volontairement gelés compte tenu de la dégradation du marché local.

En Allemagne, le montant total des réservations est en retrait de 11 % en 2008. Cette évolution s'explique par la baisse de 33 % des réservations de ZAPF dans un marché atone. L'activité de LNC à Munich et Berlin (Concept Bau-Premier) progresse, quant à elle, de 7 % grâce en particulier à un positionnement vers une clientèle plus haut de gamme, segment de marché actuellement porteur. Pour mémoire, l'acquisition de 50 % du promoteur-constructeur ZAPF en 2007 avait permis à LNC, déjà présent à Berlin et à Munich, d'étendre son implantation à trois nouvelles agglomérations majeures : Düsseldorf, Francfort et Stuttgart. Outre son activité logement, ZAPF est également le leader allemand de vente de garages préfabriqués et en a livré 10 212 unités en 2008, soit une baisse annuelle de + 18 % par rapport à 2007, corrélative avec la baisse d'activité de l'activité logement.

Dans les autres implantations (Lisbonne et Jakarta), les réservations sont en retrait de 17 %, baisse qui résulte principalement de la décision de fermer la filiale portugaise en 2008.

Par ailleurs, LNC possède également une activité d'immobilier d'entreprise représentant un montant de réservations de 63 millions d'euros en 2008, contre 102 millions d'euros en 2007, soit une baisse de 38 %.

► Prix unitaire moyen (PUM)

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

► Prix unitaires moyens des réservations (logements et commerces)

(en milliers d'euros TTC)	2008	2007	Variation
France ⁽¹⁾ – Y compris ventes en bloc	217	235	- 8 %
France ⁽¹⁾ – Hors ventes en bloc	245	245	+ 0 %
Espagne ⁽²⁾	na	308	
Allemagne * ⁽³⁾	262	291	- 10 %
Lisbonne ⁽⁴⁾	na	175	
Jakarta ⁽⁵⁾	99	92	+ 8 %

(*) Y compris ZAPF dont le prix unitaire moyen des réservations est de 222 en 2008 et 280 en 2007.

(1) Y compris TVA 19,60 % ou 5,5 %.

(2) Y compris TVA Accession 7 %.

(3) Pas de TVA.

(4) Pas de TVA au Portugal/Décision de fermer la filiale en 2008.

(5) Y compris TVA Accession 10 % en Indonésie.

9.1.2 Renouvellement de l'offre

► 9.1.2.1 Portefeuille foncier

► Portefeuille foncier maîtrisé au 31 décembre 2008 et au 31 décembre 2007

(en millions d'euros HT)	2008	2007	Variation
France	451	825	- 45 %
Espagne	184	377	- 51 %
Allemagne *	261	259	+ 1 %
Autres implantations	22	272	- 92 %
TOTAL	918	1 733	- 47 %

(*) Y compris la quote-part de 50 % de ZAPF consolidée depuis le 1^{er} avril 2006 représentant 38 millions d'euros en 2008 contre 60 millions en 2007.

Le portefeuille foncier correspond aux terrains maîtrisés, principalement sous la forme de promesse de vente sous conditions suspensives, permettant à LNC de disposer d'une visibilité sur son activité future. Il est mesuré en potentiel de Chiffre d'affaires, en multipliant le nombre de logements non encore réservés par le prix unitaire moyen hors taxes du programme correspondant.

LNC pratique une politique foncière « juste à temps », visant à valoriser au plus vite les terrains maîtrisés sans volonté de constitution de réserves foncières.

Au 31 décembre 2008, le portefeuille foncier de LNC, en baisse de 47 %, représentant environ 1,8 année d'activité sur la base du Chiffre d'affaires 2008. Au 31 décembre 2007, il représentait 3,3 années d'activité.

En France, la baisse de 45 % du portefeuille foncier en 2008 s'explique par la décision de renoncer à un certain nombre de projets et de limiter fortement les nouvelles maîtrises foncières suite au ralentissement commercial qui s'est accentué tout au long de l'année passée. Par ailleurs, plusieurs terrains sous option ont été renégociés en cours d'année afin d'ajuster leur prix aux nouvelles conditions du marché.



9 Examen de la performance commerciale et de la situation financière

Principaux agrégats liés à l'activité de la Société

En Espagne, la forte baisse de 51 % entre la fin 2007 et la fin 2008 s'explique par l'arrêt de toute nouvelle maîtrise foncière depuis juin 2007 et par le gel des dix terrains non commercialisés, ceux-ci sortant de fait du portefeuille foncier.

Dans les autres implantations, la baisse s'explique par la mise en suspens de l'activité en Pologne, dont le portefeuille foncier représentait 168 millions d'euros à fin 2007, et par l'arrêt de l'activité au Portugal, dont le portefeuille foncier s'élevait à 49 millions à fin 2007.

► Portefeuille foncier maîtrisé au 31 décembre 2008 et au 31 décembre 2007

(en nombre d'unités)	2008	2007	Variation
France	2 229	3 934	- 43 %
Espagne	649	1 375	- 53 %
Allemagne *	722	793	- 9 %
Autres implantations	233	2 026	- 88 %
TOTAL	3 833	8 128	- 53 %

(*) Y compris la quote-part de 50 % de ZAPF qui en 2008 représente 110 unités contre 170 en 2007.

► 9.1.2.2 Carnet de commandes

► Carnet de commandes au 31 décembre 2008 et au 31 décembre 2007

(en millions d'euros HT)	2008	2007	Variation
France	402	433	- 7 %
Espagne	49	121	- 59 %
Allemagne *	81	101	- 19 %
Autres implantations	12	13	- 10 %
TOTAL	544	668	- 18 %

(*) Y compris la quote-part de 50 % de ZAPF consolidée depuis le 1^{er} avril 2006 qui représente 26 millions à fin 2008 contre 69 millions d'euros en 2007.

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. Il comprend la part revenant aux co-promoteurs et associés dans les programmes en co-promotion, ce qui représente 29 millions d'euros en 2008 et 14,8 millions d'euros en 2007.

Au 31 décembre 2008, le carnet de commandes de LNC s'établit à 544 millions d'euros (HT), en baisse de 18 % en un an. Il représente 13 mois d'activité sur la base du Chiffre d'affaires des douze derniers mois contre 15 mois au 31 décembre 2007.

En France, le carnet de commande diminue de 31 millions d'euros, en lien avec la baisse de l'activité résidentielle. Le carnet de commandes de l'immobilier d'entreprise progresse, pour sa part, de 29 millions d'euros au 31 décembre 2008. Le carnet de commande France correspond à ce niveau à 74 % du carnet de commande global de LNC contre 65 % l'année précédente.

En Espagne, le carnet de commandes s'établit à 49 millions d'euros au 31 décembre 2008, soit une baisse de 59 % par rapport à la fin 2007. La baisse continue du carnet de commande s'explique à la fois par la poursuite des livraisons, par l'augmentation des désistements sur des réservations anciennes.

En Allemagne, le carnet de commandes atteint 81 millions d'euros au 31 décembre 2008, après livraison, entre autres, de la 3^e tranche du programme Netzaberg. L'activité de LNC à Berlin et à Munich représente désormais les deux tiers de ce carnet de commandes contre seulement 30 % fin 2007.

Le carnet de commandes étant un outil prévisionnel, la Société ne peut donner de garantie quant à sa transformation intégrale en Chiffre d'affaires.

9.2 Comparaison des exercices clos aux 31 décembre 2008 et 31 décembre 2007 (référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne)

9.2.1 États financiers synthétiques présentés en millions d'euros

(en millions d'euros)	31.12.2008	31.12.2007 (publié)	Variation 2008/2007
Chiffre d'affaires	520,5	535,6	-2,8 %
Résultat opérationnel courant	18,9	62,6	- 70 %
Marge opérationnelle courante	3,6 %	11,7 %	- 8,1 points
Résultat opérationnel	- 16,2	62,4	- 126 %
Résultat des activités avant impôts	- 39,0	45,0	- 187 %
Impôts sur les bénéfices	0,8	- 14,0	ns
QP dans les résultats des entreprises mises en équivalence	- 0,3	- 0,2	ns
Résultat sur abandon d'activité	- 5,9	-	ns
Résultat net de l'ensemble consolidé	- 44,4	30,9	- 241 %
Part revenant aux intérêts minoritaires	- 1,1	- 4,5	ns
RÉSULTAT NET – PART DU GROUPE	- 45,5	26,4	- 272 %

Le Chiffre d'affaires est en retrait de 2,8 % par rapport à 2007, comme analysé au paragraphe 9.1.

Le résultat opérationnel courant est en baisse de 44 millions d'euros, résultat d'une réduction de la marge brute de 37 millions d'euros principalement encourue en Espagne et en Allemagne, du fait d'une baisse de l'activité et du niveau de prix, ainsi que de la dotation de provisions sur stocks.

En outre, du fait de la crise immobilière européenne, qui a affecté l'ensemble des implantations de LNC, des charges non courantes ont été passées en 2008 à hauteur de 35 millions d'euros, se décomposant en :

- dépréciation des écarts d'acquisition : - 5,6 millions d'euros ;
- dépréciation des terrains gelés espagnols : - 23 millions d'euros ;
- dépréciation des terrains polonais (mise en sommeil de la filiale) : - 6,5 millions d'euros.

Il en résulte un résultat opérationnel de - 16 millions d'euros, en retrait de 79 millions d'euros par rapport à l'année précédente.

Après prise en compte des frais financiers, résultat de l'abandon d'activité au Portugal, impôts et part des minoritaires, le résultat net part du Groupe de l'exercice est une perte de - 45,5 millions d'euros, somme d'un profit de 8,5 millions d'euros réalisé en France et de pertes de 54 millions d'euros réalisées à l'étranger (dont Espagne : - 26,5, Allemagne : - 15, Pologne : - 6 et Portugal : - 6).

**► 9.2.1.2 Bilan**

Actif (en millions d'euros)	31.12.2008	31.12.2007	Variation 2008/2007
Actifs non courants	30,2	43,6	- 31 %
BFR exploitation	390,2	410,3	- 5 %
Autres actifs courants	12,6	1,9	+ 563 %
Trésorerie et équivalent de trésorerie	84,6	113,9	- 26 %
Total des actifs courants	487,4	526,1	- 7 %
Actifs destinés à être cédés	0,0	0,0	
TOTAL DE L'ACTIF *	517,6	569,8	- 9 %

(*) Il s'agit d'un bilan simplifié prenant en compte le BFR d'exploitation calculé comme la somme des stocks et créances nets de 208,6 millions d'euros de dettes fournisseurs.

Passif (en millions d'euros)	31.12.2008	31.12.2007	Variation 2008/2007
Capitaux propres de l'ensemble	172,3	227,9	- 24 %
Dettes financières non courantes	111,4	144,0	- 23 %
Autres passifs non courants	7,3	9,3	- 22 %
Dettes financières courantes	209,2	161,7	+ 29 %
Autres passifs courants	17,4	26,9	- 35 %
TOTAL DU PASSIF *	517,6	569,8	- 9 %

(*) Il s'agit d'un bilan simplifié prenant en compte le BFR d'exploitation calculé comme la somme des stocks et créances nets de 208,6 millions d'euros de dettes fournisseurs.

L'endettement brut passe de 305,7 millions d'euros à fin 2007 à 320,6 millions d'euros à fin 2008. Après déduction de la trésorerie,

l'endettement net (hors apports promoteurs) représente 131 % des capitaux propres part du Groupe contre 81 % en 2007.

9.2.2 Évolution du Chiffre d'affaires par zone géographique

Le tableau ci-dessous présente l'analyse de la contribution au Chiffre d'affaires consolidé par zone géographique :

► Répartition du Chiffre d'affaires par pays

(en millions d'euros HT)	2008	2007 (publié)	Variation
France	314,2	258,1	+ 21,7 %
Espagne	64,0	78,8	- 18,8 %
Allemagne *	134,9	185,8	- 27,4 %
Autres implantations	7,4	12,9	- 42,6 %
TOTAL	520,5	535,6	- 2,8 %

(*) Y compris la quote-part de 50 % de ZAPF consolidée depuis le 1^{er} avril 2006 représentant 97,8 millions d'euros en 2008 contre 140,6 millions d'euros en 2007. Le Chiffre d'affaires, exprimé hors taxes, correspond, en France, au montant total des ventes notariées, au prorata du pourcentage d'avancement technique de chaque programme. À l'étranger, il est dégagé entièrement lors du transfert de propriété qui intervient à la livraison.

En France, le Chiffre d'affaires de l'exercice 2008 progresse d'environ 22 % par rapport à 2007 en parallèle avec la progression, entre les 2 exercices, du nombre moyen de programmes en cours de construction. CFH, acquis en octobre 2007 et consolidé depuis

le 4^e trimestre 2007, a contribué pour 52,8 millions d'euros au Chiffre d'affaires de la période contre 12,8 millions d'euros en 2007. L'immobilier d'entreprise représente 23,2 millions d'euros en 2008, contre 32,3 millions d'euros en 2007.

En Espagne, 279 logements ont été livrés au cours de l'exercice 2008 contre 300 en 2007. Par mesure de prudence, LNC a décidé d'enregistrer au cours du 4^e trimestre un certain nombre de désistements potentiels sur des livraisons à venir. Pour l'ensemble de l'année 2008, le taux de désistement sur les livraisons atteint 31 %.

Le Chiffre d'affaires allemand se décompose en 37 millions d'euros pour Concept Bau et 98 millions d'euros pour ZAPF (en base 50 %), contre respectivement 46 millions d'euros et 140 millions d'euros en 2007. Dans ce pays, 389 livraisons ont été effectuées durant l'année 2008, contre 582 en 2007.

Les livraisons correspondant à l'activité LNC à Munich et à Berlin s'élèvent à 113 logements en 2008, contre 153 logements en

2007. Cette baisse s'explique notamment par le retard technique d'une tranche de 40 logements d'un programme à Munich dont les livraisons sont décalées au début 2009.

ZAPF a achevé la livraison de la 3^e et dernière tranche du programme Netzaberg. Cette dernière tranche a contribué pour 32 millions d'euros au Chiffre d'affaires contre 64 millions d'euros pour le Chiffre d'affaires 2007.

Pour les autres implantations, la baisse de 42 % s'explique entièrement par l'arrêt de l'activité au Portugal, qui avait contribué pour 5,3 millions d'euros au Chiffre d'affaires en 2007. Par ailleurs, l'activité en Indonésie est restée stable à 7,5 millions d'euros.

9.2.3 Résultat opérationnel

► Répartition du résultat opérationnel courant par implantation

(en millions d'euros)	2008	2007 (publié)	Variation
France	22,2	31,3	- 29 %
% du CA France	7,1 %	12,1 %	
Espagne	6,3	22,5	- 72 %
% du CA Espagne	9,8 %	28,6 %	
Allemagne *	- 7,4	10,2	na
% du CA Allemagne	- 5,5 %	5,5 %	
Autres implantations	- 2,2	- 1,4	- 57 %
% du CA autres	- 29,3 %	- 10,9 %	
Résultat opérationnel courant **	18,9	62,6	- 70 %
% du CA	3,6 %	11,7 %	- 8,1 pts
Éléments non récurrents	- 35,1	- 0,2	ns
TOTAL	- 16,2	62,4	- 126 %
% du CA	- 3,1 %	11,7 %	- 14,8 pts

(*) Y compris la quote-part de 50 % de ZAPF consolidée depuis le 31 mars 2006, représentant - 6,2 millions d'euros en 2008 contre 7 millions d'euros en 2007.

(**) Hors éléments non récurrents.

La forte dégradation de 44 millions d'euros (- 70 %) du résultat opérationnel courant de LNC au cours de l'exercice 2008 provient essentiellement de :

- en France, dans un contexte de ralentissement observé à partir de l'été, dotation de pertes à terminaison pour 6,7 millions d'euros ;
- en Espagne, une réduction de la marge brute de 18 millions d'euros provenant, outre la baisse du nombre de livraisons,

d'une part d'un effet prix (baisse du prix unitaire de vente de - 11 %) et d'autre part des provisions concernant les désistements des achats de certains terrains et des pertes à terminaisons ;

- en Allemagne, la baisse de 17 millions d'euros provient de ZAPF pour 13 millions d'euros du fait de la baisse d'activité, liée à la fin du contrat Netzaberg, et de la restructuration de la Société.



9.2.4 Coût de l'endettement

Augmentation du coût de l'endettement liée à la progression du nombre de nouveaux programmes :

(en millions d'euros)	2008	2007 (publié)
Coût de l'endettement brut	- 24,0	- 20,5
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	3,5	2,9
Coût de l'endettement net	- 20,5	- 17,6
Autres produits et charges financiers	- 2,3	0,3
Résultat financier	- 22,8	- 17,4

Le coût de l'endettement financier brut du Groupe est de 24 millions d'euros en 2008 contre 20,5 millions d'euros en 2007. Ce coût intègre les intérêts, frais et commissions liés aux emprunts, hors pertes de change et autres frais non liés à l'endettement.

La progression du coût de l'endettement brut provient d'une augmentation de l'encours de la dette liée au ralentissement de l'activité commerciale et au financement des projets en

cours. L'endettement moyen est de 332,82 millions d'euros en 2008 contre 287,76 millions d'euros en 2007. Sur cette base, le coût d'endettement brut s'élève à 7,20 % en 2008 contre 7,14 % en 2007.

À titre indicatif, l'Euribor 3M moyen annuel a évolué sur cette période de 4,27 % en 2007 à 4,63 % en 2008 et l'Eonia est resté en moyenne stable à 3,86 %.

9.2.5 Impôts

Compte tenu des pertes dégagées en 2008, les impôts s'élèvent à + 0,8 millions d'euros (produit d'impôt) en 2008 contre - 13,9 millions d'euros en 2007. Le montant 2008 se décompose

en + 4,6 millions d'euros (exigible), dont 5 millions d'euros de carry-back pour la France, et - 3,8 millions d'euros (différé).

9.2.6 Résultat net de l'ensemble consolidé

(en millions d'euros)	2008	2007 (publié)	Variation
Résultat net de l'ensemble consolidé	- 44,4	30,9	- 75
Part revenant aux minoritaires	- 1,1	- 4,5	- 3,4
Résultat net	- 45,5	26,4	- 71,9
En % du CA	- 8,7 %	4,9 %	

Le résultat net de 2008 est une perte de - 45,5 millions d'euros avec une contribution par pays faisant apparaître une forte disparité. La France présente un résultat net positif de 8,5 millions d'euros contre 12 millions d'euros en 2007.

L'activité à l'étranger représente une perte nette de 54 millions d'euros, dont l'Espagne pour 26,5 millions d'euros, l'Allemagne 15 millions d'euros, la Pologne 6 millions d'euros et le Portugal 6 millions d'euros.

► **Évolution du résultat net moyen par action dilué**

	2008	2007
Résultat net PDG (en millions d'euros)	- 45,5	26,4
Nombre d'actions moyen sur la période	14 802 169	14 802 169
Impact des actions en autocontrôle	(533 250)	(533 250)
Impact des actions propres	(285 075)	(290 970)
Nombre d'actions en circulation sur la période	13 983 844	13 977 949
Impact des plans de stock-options pouvant être exercés		360 000
Nombre d'actions en circulation sur la période après dilution	13 983 844	14 337 949
Résultat net PDG par action (en euros)	- 3,26	1,89
Résultat net PDG par action dilué (en euros)	- 3,26	1,84

9.2.7 Structure du bilan consolidé

Le bilan consolidé du Groupe LNC au 31 décembre 2008 présente un actif de 726,2 millions d'euros en diminution de 102 millions d'euros par rapport à fin 2007.

Éléments significatifs sur l'actif Groupe :

La dépréciation des stocks s'élève à 45 millions d'euros contre 3 millions d'euros en 2007, le stock brut étant stable (+ 4 millions d'euros). Les provisions pour dépréciation de stock proviennent principalement de :

- Espagne pour 27 millions d'euros : dont 23 millions d'euros de provision pour gel des terrains et 4 millions d'euros pour désistement et dépréciation de stock de Figueres ;
- France pour 7 millions d'euros (pertes à terminaison) ;
- Pologne pour 6,5 millions d'euros : ajustement de valeur sur Julianow et sur Konstantinov ;
- Portugal : 2,4 millions d'euros pour ajustement de juste valeur relatif à l'arrêt de l'activité.

La trésorerie est de 84,6 millions d'euros, en baisse de 29,3 millions d'euros par rapport à fin 2007, pour la quasi-totalité en France (28,4 millions d'euros) du fait du cash pooling Groupe.

Les actifs non courants sont en baisse de 13,4 millions d'euros provenant de :

- ajustement de 5,6 millions d'euros des *goodwill* CFH et Mandelieu ;
- impôts différés actifs réduits de 5,2 millions d'euros ;
- immobilisations corporelles nettes en baisse de 2,6 millions d'euros, réduction principalement localisée chez ZAPF.

Éléments significatifs sur le passif Groupe :

Les capitaux propres de l'ensemble consolidé sont en dégradation de 55,6 millions d'euros provenant principalement de la perte de l'exercice pour 45,5 millions d'euros et de la distribution de dividendes pour 11,3 millions d'euros.

► **9.2.7.1 Évolution de l'endettement**

(en millions d'euros)	31.12.2008	31.12.2007
Dettes financières non courantes	111,4	144,0
Dettes financières courantes	209,2	161,7
TOTAL	320,6	305,7
Quote-part des apports promoteurs	- 10,5	- 9,4
Endettement brut	310,1	296,3
Trésorerie	84,6	113,9
Endettement net	225,5	182,4
ENDETTEMENT NET SUR FONDS PROPRES	131 %	81 %



Les dettes financières progressent de 14,9 millions d'euros alors que le BFR net est en réduction de 20 millions d'euros. Cette hausse s'explique principalement par la CAF négative de 2008 (après coût du financement et impôt) s'élevant à - 36 millions d'euros.

Cette augmentation de 14,9 millions d'euros provient essentiellement de l'étranger dont l'Espagne + 34,9 millions d'euros, la Pologne

+ 8,6 millions d'euros, alors que ZAPF a réduit son encours de 27,1 millions d'euros, en lien avec l'achèvement et le règlement du programme Netzaberg.

Les dettes financières bancaires brutes par pays se ventilent de la façon suivante :

(en millions d'euros)	2008	2007
France	111	113
Espagne	127	92
Allemagne	62	89
Autres pays	21	12
TOTAL	321	306

► 9.2.7.2 Rentabilité des capitaux employés

La rentabilité des capitaux employés correspond au résultat opérationnel courant (part du Groupe) après application d'un taux d'impôt normatif, hors éléments non récurrents, rapporté aux capitaux moyens employés.

Les capitaux moyens employés du Groupe, qui correspondent à la somme des capitaux propres moyens de l'exercice et de l'endettement net moyen, s'élèvent à 404,1 millions d'euros au 31 décembre 2008 contre 365,8 millions d'euros au 31 décembre 2007.

	2008	2007
Capitaux propres moyens	200,1	211,3
Endettement moyen net	204,0	154,5
Sous total	404,1	365,8
Résultat opérationnel courant après IS *	12,6	41,7
ROCE	3,1 %	11 %

(*) Hors éléments non courants.

La rentabilité des capitaux employés s'est dégradée sensiblement du fait de la diminution du résultat opérationnel courant 2008 évoquée ci-dessus, et de la mobilisation de d'avantage de

capitaux rendue nécessaire par la dégradation du BFR brut (ie. avant effet des provisions) et la distribution de dividendes.

► 9.2.7.3 Rentabilité des capitaux propres

La rentabilité des capitaux propres (ROE) correspond au ratio du résultat net part du Groupe (hors éléments non récurrents) sur les capitaux propres moyens part du Groupe.

	2008	2007
Résultat net en part du Groupe hors éléments non courants *	- 10,4	26,3
Capitaux propres moyens	200,1	211,3
ROE HORS ÉLÉMENTS NON COURANTS	- 5,2 %	12 %

(*) Impact neutre de l'IS sur le non courant.

► 9.2.7.4 Capacité d'autofinancement courante

La capacité d'autofinancement courante correspond à la CAF après coût du financement et impôts retraits de l'impact du

résultat non courant. Elle s'élève à - 1,1 millions d'euros en 2008 contre 30,3 millions d'euros en 2007.

TFT (en milliers d'euros)	31.12.2008	31.12.2007
Résultat net part du Groupe hors éléments non courants *	- 10,4	26,3
Part des minoritaires dans le résultat	1,1	4,5
Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésor.		- 0,5
Élimination des amortissements et provisions	7,4	1,1
Élimination des plus- ou moins-values de cession	0,6	- 1,6
Élimination résultat des mises en équivalence	0,3	0,2
Élimination impact des paiements en actions	- 0,1	0,2
CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT COURANTE APRÈS COÛT DU FINANCEMENT ET IMPÔTS	- 1,1	30,3

(*) Impact neutre de l'IS sur le non courant.

► 9.2.7.5 Évolution du besoin en fonds de roulement

(en millions d'euros)	31.12.2008	31.12.2007	Variation
Stocks	498,6	536,7	- 38,1
Clients et autres créances	100,1	132,2	- 32,1
Fournisseurs et autres dettes	- 208,5	- 258,7	- 50,2
BFR	390,2	410,3	- 20,1
EN % DU CA *	75 %	77 %	

Pour l'activité à l'étranger, le BFR en pourcentage du Chiffre d'affaires est affecté par la reconnaissance du Chiffre d'affaires à la livraison ainsi que par des appels de fonds clients intervenant plus tardivement.

Le BFR est en baisse de 20 millions d'euros à fin décembre 2008 par rapport à fin 2007. Au sein de cette amélioration du BFR, 38 millions d'euros proviennent de la baisse des stocks, ce après prise en compte de + 44 millions d'euros de mouvements

sur les provisions pour dépréciation, soit une variation de - 6 millions d'euros hors dépréciation, exprimant une augmentation du montant des stocks bruts provenant du ralentissement des ventes. La diminution des créances clients et autres débiteurs de 32 millions d'euros et la diminution des dettes fournisseurs et autres créditeurs de 50 millions d'euros sont dues à une contraction de l'activité dans cette période de crise immobilière.



10.1 Informations sur les capitaux du Groupe

10.1.1 Capitaux du Groupe au 31 décembre 2008

Voir la note 5.1 « Éléments relatifs aux capitaux propres » de l'annexe aux états financiers consolidés au 31 décembre 2008 figurant au chapitre 20 « Comptes consolidés au 31 décembre 2008 établis en normes comptables IFRS » du présent Document de référence.

10.2 Flux de trésorerie

10.2.1 Flux de trésorerie liés à l'activité

TFT (en milliers d'euros)	31.12.2008	31.12.2007 (publié)
Résultat net part du Groupe des sociétés intégrées	- 45,5	26,4
Part des minoritaires dans le résultat	1,1	4,5
Résultat net des sociétés intégrées	- 44,4	30,9
Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésor.		- 0,5
Élimination des amortissements et provisions	7,4	1,1
Élimination des plus- ou moins-values de cession	0,6	- 1,6
Élimination résultat des mises en équivalence	0,3	0,2
Élimination impact des paiements en actions	- 0,1	0,2
Capacité d'autofin. après coût du financement et impôts	- 36,1	30,3
Élimination des charges (produits) d'intérêt nettes	20,5	17,4
Élimination de la charge d'impôt (y compris impôts différés)	- 0,8	14,0
Capacité d'autofin. avant coût du financement et impôts	- 16,4	61,7
Incidence de la variation du BFR liée à l'activité	19,5	- 79,7
Intérêts versés	- 20,4	- 20,7
Impôts payés	- 15,2	- 12,7
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles	- 32,4	- 51,4

La capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts se dégrade de 66 millions d'euros entre 2008 et 2007 provenant essentiellement de la baisse de résultat net du Groupe.

La variation du besoin en fonds de roulement se détaille comme suit :

(en millions d'euros)	Variations *	
	2008/2007	2007/2006
Variation stocks et encours **	37,9	- 103,5
Variation créances clients	127,0	- 40,7
Variation des dettes d'exploitation	- 145,4	64,6
Variation du BFR *	19,5	- 79,7

(*) Source : Tableau des flux de trésorerie.

(**) Y compris les dépréciations de stocks classées en non courant pour - 23 millions d'euros pour l'Espagne et - 6,5 millions d'euros pour la Pologne suite au gel de programmes immobiliers.

La variation du BFR est de 19,5 millions d'euros à fin décembre 2008. 38 millions d'euros proviennent de stocks dont + 43,6 millions d'euros de mouvements sur les provisions pour dépréciation soit une variation de (5,6) millions d'euros hors dépréciation, exprimant une augmentation du montant des stocks

bruts provenant du ralentissement des ventes. La diminution des créances clients et autres débiteurs de 127 millions d'euros, et la diminution des dettes fournisseurs et autres créditeurs de 145 millions d'euros sont dues à une contraction de l'activité dans cette période de crise immobilière.

10.2.2 Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement

(en millions d'euros)	31.12.2008	31.12.2007
Acquisition de sociétés intégrées, trésorerie acquise déduite	- 0,3	- 17,3
Cession de sociétés intégrées, après déduction de la trésorerie cédée	- 1,2	0,6
Acquisition d'immobilisations incorporelles et corporelles	- 2,9	- 2,1
Acquisition d'actifs financiers	- 0,7	- 0,5
Cession d'immobilisations incorporelles et corporelles	0,8	8,0
Cession et remboursement d'actifs financiers	0,4	4,2
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT	- 3,9	- 7,2

En 2008, les flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement ont été peu significatifs en comparaison avec 2007, où LNC avait

procédé à l'acquisition de CFH et des programmes du promoteur Lyonnais SOLIM.

10.2.3 Flux de trésorerie liés aux opérations de financement

(en millions d'euros)	31.12.2008	31.12.2007 (publié)
Augmentation de capital souscrite par les actionnaires de la société mère		
Dividendes payés aux actionnaires de la société mère	- 8,4	- 8,4
Dividendes payés aux minoritaires des sociétés intégrées	- 2,8	- 3,5
Acquisition et cession d'actions propres		0,1
Augmentation nette des créances et des dettes financières	18,5	91,1
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS DE FINANCEMENT	7,3	79,3

En 2008, le financement des besoins a été réalisé au moyen du recours aux crédits bancaires, quoique dans une moindre mesure qu'en 2007. À fin 2008, la trésorerie est en

baisse de 29,3 millions d'euros, contre une progression de 20,4 millions d'euros sur l'exercice 2007, et atteint un montant de 82,5 millions d'euros à la clôture comme détaillé ci-dessous :

(en millions d'euros)	2008	2007
Variation de trésorerie	- 29,3	20,4
Trésorerie d'ouverture	111,9	91,5
Trésorerie de clôture	82,5	111,9

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

Le Groupe finance en partie la réalisation de ses programmes immobiliers par le recours à des prêts bancaires sous la forme

d'autorisations de découvert. Il s'agit donc de financements affectés à chaque programme.

10.3.1 Informations aux 31 décembre 2008 et 31 décembre 2007

La structure de l'endettement du Groupe, par pays et hors apports co-promoteurs et associés pour un montant de 10,5 millions d'euros au 31 décembre 2008 et 9,4 millions d'euros

au 31 décembre 2007 classés en dettes financières non courantes, s'établit comme suit :

(en millions d'euros)	France	Espagne	Allemagne	Autres *	Total
31 décembre 2008 (hors apport promoteurs)	104,2	127,1	62,2	16,7	310,2
31 décembre 2007 (hors apport promoteurs)	103,8	92,2	89,0	11,3	296,3

(*) Pologne, Portugal et Indonésie.

L'endettement du périmètre France représente 33,6 % de l'endettement brut total à fin 2008 contre 35 % en 2007.

La hausse de l'endettement de 35 millions d'euros en Espagne en 2008 par rapport à 2007 provient de la chute brutale du volume du marché immobilier impliquant un portage plus conséquent sur les programmes en cours et sur les acquisitions foncières gelées.

La baisse de 26,8 millions d'euros en Allemagne en 2008 par rapport à 2007 provient essentiellement de la fin du programme de Netzaberg chez ZAPF et des encaissements conséquents reçus à cette occasion.

10.4 Restrictions à l'utilisation de capitaux ayant influé ou pouvant influencer sensiblement, directement ou indirectement, les opérations de LNC

Les conventions de prêts ou d'ouvertures de crédit imposent diverses obligations au Groupe, en sa qualité d'emprunteur, relatives en particulier aux conditions de déroulement des opérations.

Elles prévoient généralement des clauses d'exigibilité anticipée en cas, d'une part, de non-respect par la société du Groupe concernée des engagements souscrits dans ces conventions, et d'autre part, le cas échéant, en cas de cessions d'actifs ou de changement de contrôle.

Elles imposent par ailleurs l'apport par l'emprunteur d'un montant minimum de fonds propres représentant une quote-part du prix de revient prévisionnel de l'opération.

Les financements étant affectés aux programmes, l'application éventuelle de la clause d'exigibilité anticipée sur un crédit demeure sans conséquence sur les autres opérations et leur crédit.

Enfin, l'emprunteur ne peut disposer de la trésorerie excédentaire sous quelque forme que ce soit (remboursement partiel ou total des fonds propres, mise à disposition partiel ou total de la marge de l'opération, placement provisoire auprès du Groupe dans le cadre du *cash pooling*), sans l'accord exprès de la banque.

10.5 Sources de financement attendues nécessaires pour honorer les engagements

Les dettes financières courantes correspondent aux dettes dont l'échéance, à la date de clôture, est inférieure à un an. Les autres dettes financières sont comptabilisées en dettes financières non courantes. LNC disposant de lignes de crédit spécifiques

à chaque opération, autorisées par opération, ne retiennent pas la notion de lignes de crédit disponibles (cf. paragraphe 5.5 de l'annexe intitulé « Dettes financières » du chapitre 20 du présent document).



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. ZAPF GmbH est propriétaire de la marque qui porte son nom.

Les filiales de LNC, à l'exception de Concept Bau et de ZAPF, sont bénéficiaires d'autorisations d'usage de marques, consenties par LNC, pour les besoins de leurs activités.

Le Groupe n'engage pas de frais significatifs au titre de la recherche et du développement.

11.2 Propriété intellectuelle

Depuis sa création, la Société a développé une image de marque forte et notoire. La marque « Les Nouveaux Constructeurs » est associée à son logo ainsi qu'au slogan « Nous concevons des espaces de vie », également déposé en tant que marque.

Elle a dans un second temps créé la marque Premier en vue de l'associer à des programmes immobiliers innovants et « haut de gamme », ainsi qu'accompagner son développement international. L'acquisition des sociétés allemandes Concept Bau et ZAPF a apporté deux nouvelles marques au Groupe.

Suite à l'acquisition du groupe CFH le 18 octobre 2007, la Société est propriétaire de la marque « CFH » associée à son logo.

La Société est titulaire depuis le 19 mars 2008 de la marque « Les Nouveaux Constructeurs Financement ». Cette marque a fait l'objet d'une licence au profit d'une société de courtage en matière de financement qui apporte son appui au financement des clients des programmes immobiliers de la Société.

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.



12.1 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 2009.

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 les récentes pressions inflationnistes sur les matières premières et le renforcement réglementaire permanent en France.

Plus généralement, en dépit de l'environnement macroéconomique en dégradation, le Groupe estime que le marché du neuf en France et en Allemagne devrait être stable en 2009 par rapport à 2008 et représenter un volume d'activité comparable, aux alentours de 80 000 ventes, ce dans un contexte de détente progressive des taux d'intérêts.

12.2 Informations sur les principaux marchés

En France, les réservations progressent de 10 % entre 2007 et 2008 grâce à une forte croissance des ventes en bloc aux investisseurs sociaux et institutionnels. Au 31 décembre 2008, ces ventes en bloc représentent 677 logements, soit 45 % des ventes en volume, contre 179 logements en 2007. Elles ont été principalement réalisées auprès de bailleurs sociaux, dont la SNI pour 223 logements. Le marché des particuliers s'est considérablement durci tout au long de l'année 2008 : les rythmes de vente ont été divisés par deux par rapport à 2007 et le taux moyen de désistement a atteint le niveau historiquement élevé de 37 %. Malgré ce contexte, le taux de pré-commercialisation moyen des 19 chantiers démarrés en 2008 est demeuré au niveau élevé de 47 %.

En Espagne, la baisse des réservations s'est poursuivie dans un marché quasi à l'arrêt. Les réservations nettes sont devenues négatives du fait des désistements importants survenus au

4^e trimestre, essentiellement pour des réservations datant des exercices 2006 et 2007. À ce jour, LNC compte en Espagne 14 programmes en commercialisation (7 dont les travaux sont terminés, 4 en chantier et 3 dont le chantier n'a pas démarré) et 10 terrains volontairement gelés compte tenu de la dégradation du marché local. La vente des 249 logements terminés et invendus à fin 2008 constitue la priorité commerciale de la filiale.

En Allemagne, le montant total des réservations est en retrait de 11 % en 2008. Cette évolution s'explique par la baisse de 33 % des réservations de ZAPF dans un marché atone. L'activité de LNC à Munich et Berlin (Concept Bau-Premier) progresse, quant à elle, de 7 % grâce en particulier à un positionnement vers une clientèle plus haut de gamme, segment de marché actuellement porteur.

Les évolutions récentes des principaux marchés sont également décrites au chapitre 6.

12.3 Événements récents

À fin février 2009 les réservations nettes au niveau du Groupe atteignent 441 unités contre 419 pour la même période un an plus tôt, soit une progression de 5 %.

En France, le nombre de réservations sur les deux premiers mois de l'année s'élève à 263 unités, contre 288 pour la même période de 2008. Compte tenu du niveau d'activité particulièrement bas observé sur le marché français au 4^e trimestre 2008, ces chiffres résultent d'un frémissement du marché au premier trimestre 2009, produit de l'effet conjugué de la baisse des taux d'intérêt et des premières mesures du plan de relance, le dispositif Scellier

pour l'investissement locatif privé et le doublement du prêt à taux zéro pour les primo-accédants.

À l'étranger, le nombre de réservations sur les deux premiers mois de l'année s'élève à 178 unités, contre 131 pour la même période de 2008. Parmi les 178 unités réservées, 145 l'ont été en Allemagne, 21 en Indonésie, 11 en Espagne et 1 au Portugal.

Parmi les réservations allemandes, 91 lots à Munich ont fait l'objet d'une vente en bloc à un fonds d'investissement du groupe AXA, s'inscrivant dans la démarche volontariste du Groupe de développer ses ventes aux investisseurs institutionnels.



Afin de faire face à la dégradation sévère des marchés immobiliers européens, LNC a pris, en 2008, un ensemble de mesures pour s'adapter au nouveau contexte de ses marchés et réduire sensiblement ses charges opérationnelles. Il a également procédé au recentrage géographique de ses activités avec la fermeture de l'implantation de Valence en Espagne, l'arrêt du Portugal, la mise en suspens de l'activité en Pologne et l'ajournement du démarrage en Roumanie.

Dans le contexte actuel, le pilotage permanent des financements de la Société constitue un enjeu prioritaire. Ainsi, en Espagne, la filiale Premier Espana a engagé des négociations avec ses banquiers pour assurer le refinancement des programmes en cours et des terrains gelés.

Par ailleurs, en Allemagne, des discussions concernant le renouvellement du pool bancaire de ZAPF ont abouti favorablement le 26 février 2009. En France, la Société ne rencontre pas à ce jour de difficulté majeure dans le financement de ses programmes.

La paralysie du marché en Espagne, les difficultés commerciales rencontrées par ZAPF en Allemagne, ainsi que l'arrêt au Portugal et la suspension de l'activité en Pologne ont pesé très significativement sur les résultats de l'exercice 2008.

En 2009 toutefois, LNC est déterminé à poursuivre son développement en l'orientant vers de nouveaux programmes présentant un risque maîtrisé (ventes en bloc institutionnelles, logements sociaux, programmes réalisables par tranche...) ainsi qu'un bon niveau de rentabilité.

Compte tenu de la grande volatilité des conditions actuelles de marché, LNC ne communique pas de prévisions de résultat pour l'horizon 2009 – 2010.

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. Par ailleurs, la réalisation des objectifs suppose le succès de la stratégie commerciale présentée au chapitre 6. La Société ne prend donc aucun engagement ni ne donne aucune garantie sur la réalisation des objectifs figurant au présent chapitre 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.



La Société est administrée depuis le 27 juin 2003 par un Directoire et un Conseil de Surveillance.

14.1 Conseil de Surveillance, Directoire et principaux dirigeants

14.1.1 Les membres du Conseil de Surveillance

Les membres du Conseil de Surveillance sont les suivants :

- Philippe Poindron, Président ;
- Pierre Féraud, Vice-Président ;
- Patrick Bertin, Membre du Conseil de Surveillance ;
- Louis-David Mitterrand, Membre du Conseil de Surveillance ;
- Agustín Bou Maqueda *, Membre du Conseil de Surveillance ;
- Henri Guitelmacher *, Membre du Conseil de Surveillance ;
- Gérard Margiocchi *, Membre du Conseil de Surveillance ;
- Thierry Potok, Membre du Conseil de Surveillance ;
- Anne-Charlotte Rousseau *, Membre du Conseil de Surveillance ;
- Michèle Wils *, Membre du Conseil de Surveillance.

Les membres du Conseil de Surveillance disposent tous d'une expérience confirmée dans la gestion d'entreprises commerciales, industrielles ou de prestations de services.

Philippe Poindron

Date de première nomination : 27 juin 2003 ; mandat renouvelé le 13 juin 2006.

Date d'échéance du mandat : Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2008. 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 2011.

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

Il est titulaire d'une licence en droit, a participé de 1973 à 1976 aux montages juridiques et financiers d'opérations de promotion immobilière et d'aménagement en France au sein de la société Omnium de Construction et de Financement, filiale de Paribas. Il a ensuite intégré le groupe Union Internationale Immobilière au sein duquel il a été chargé de la création de filiales à l'étranger avant d'assurer le secrétariat général de la holding des filiales de promotion immobilière du Groupe. De 1982 à 1986, il a constitué et géré, en France, en Grande-Bretagne, en Espagne et en Suisse, un patrimoine immobilier de prestige en qualité de Directeur des Filiales de promotion et d'investissements immobiliers du Groupe koweïtien Gulf Investments Company. En 1987, il rejoint la Société en qualité de conseil de la Direction Générale.

À ce titre, il a assuré le suivi des diversifications industrielles et hôtelières du Groupe, le suivi des implantations aux États-Unis et en Espagne, ainsi que celui des services administratifs du siège et le suivi des relations avec les banques. Il est administrateur de la Société depuis février 1993 et Président du Conseil de Surveillance depuis juin 2003.

Fonction principale exercée en dehors de LNC : Conseil indépendant en matière de création, achat, restructuration, vente et cessation d'entreprises et en matière d'achat de portefeuilles de créances et d'actifs immobiliers depuis 1993.

Pierre Féraud

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

Date d'échéance du mandat : Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2009.

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 le 13 juin 2006.

Date d'échéance du mandat : Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2008. 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 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 informatique (Apartia SARL) spécialisée en

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

intégration de logiciels libres en entreprise, conseil en systèmes informatiques.

Il est par ailleurs l'auteur indépendant de logiciels de bourse et de commerce électronique.

Henri Guitelmacher

Date de première nomination : 29 septembre 2006 avec effet à compter de la date d'admission des titres sur le marché.

Date d'échéance du mandat : Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2009.

Adresse professionnelle : 4 rue Tête-d'Or 69006 Lyon.

Licencié en droit, section sciences économiques.

DES de sciences économiques.

Dickinson College (Pennsylvanie, USA).

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

Gérard Margiocchi

Date de première nomination : 29 septembre 2006 avec effet à compter de la date d'admission des titres sur le marché.

Date d'échéance du mandat : Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2009.

Adresse professionnelle : DTZ Eurexi,
8 rue de l'Hôtel-de-ville, 92522 Neuilly-sur-Seine Cedex.

Diplômé de l'École Nationale de Commerce.

Expert-comptable.

20 ans d'expérience dans l'audit et le conseil au sein d'un grand cabinet international.

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

Agustin Bou Maqueda

Date de première nomination : 29 septembre 2006 avec effet à compter de la date d'admission des titres sur le marché.

Date d'échéance du mandat : Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2009.

Adresse professionnelle :

Paseo de Gracia, 103 7°, 08008 Barcelone, Espagne.

Fonction principale exercée en dehors de LNC : Avocat, associé du Cabinet Jausas à Madrid et Barcelone.

Michèle Wils

Date de première nomination : 29 septembre 2006 avec effet à compter de la date d'admission des titres sur le marché.

Date d'échéance du mandat : Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2009.

Adresse professionnelle ou domiciliation :

Tour Montparnasse, 33 avenue du Maine, 75015 Paris.

HEC JF.

DECS (Diplôme d'Etudes Comptables Supérieures).

CESB (Centre d'Etudes Supérieurs 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'Epargne.

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

Thierry Potok

Date de première nomination : 29 septembre 2006 avec effet à compter de la date d'admission des titres sur le marché.

Date d'échéance du mandat : Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2009.

Adresse professionnelle :

Alka SARL, 15 rue Robert-de-Flers, 75015 Paris.

Ingénieur de l'École polytechnique.

Ingénieur du corps des Ponts et Chaussées.

MBA Stanford University, USA.

Fonction principale exercée en dehors de LNC : dirigeant et repreneur d'entreprises en difficultés.

Anne-Charlotte Rousseau

Date de première nomination : 29 septembre 2006 avec effet à compter de la date d'admission des titres sur le marché.

Date d'échéance du mandat : Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2009.

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.

Adresse professionnelle :

Tour Montparnasse, 33 avenue du Maine, 75015 Paris.

Il a débuté sa carrière en 1969 au sein du service de presse du ministère de l'Équipement. Il occupe ensuite pendant six années, les fonctions de responsable du bureau financement de « l'habitat social et contrôle des organismes constructeurs » auprès de la Direction Départementale de l'Équipement de la Guadeloupe. En 1981, il rejoint la Direction Départementale de l'Équipement des Hauts-de-Seine en qualité de responsable du Service Aménagement et droit des sols. Il rejoint la Société en 1990 en qualité de Directeur de l'Aménagement, puis de Directeur du Développement dès 1994 pour être promu Directeur Délégué à compter du 1^{er} janvier 1997. Il est mandataire social de la Société depuis 2001. Il enseigne le droit de l'urbanisme à l'Institut de la Construction et de l'Habitation (ICH). Il est titulaire d'une maîtrise de géographie, option urbanisme et aménagement du territoire. Il a été membre du Directoire du 27 juin 2003 jusqu'au 31 mars 2008.

14.1.2 **Directoire et principaux dirigeants**

Les membres du Directoire sont au nombre de quatre et sont :

- Olivier Mitterrand en qualité de Président ;
- Guy Welsch en qualité de Directeur Général ;
- Fabrice Desrez en qualité de membre depuis le 1^{er} janvier 2008 ;
- Jean Tavernier en qualité de membre depuis le 1^{er} juillet 2008, nommé par décision du Conseil de Surveillance en date du 12 mars 2008, en remplacement de Monsieur Patrick Bertin ayant fait valoir ses droits à retraite et qui a quitté ses fonctions au sein du Groupe le 31 mars 2008.

Les membres du Directoire disposent d'une expérience confirmée dans la profession de promoteurs immobiliers et la gestion d'entreprise.

Olivier Mitterrand

Date de première nomination (depuis que la Société a opté pour une structure à Directoire et Conseil de Surveillance) : 27 juin 2003 ; mandat renouvelé le 13 juin 2006.

Date d'échéance du mandat : 27 juin 2009.

Adresse professionnelle :

Tour Montparnasse, 33 avenue du Maine, 75015 Paris.

Il est diplômé de l'École polytechnique de Paris, promotion 1962, de l'École nationale de la statistique et de l'administration économique, titulaire d'une licence ès mathématiques et diplômé de la Harvard Business School (ITP 1969). Après un début de

carrière en qualité d'attaché de direction au sein de La Générale de Location et de la Compagnie La Héning, holding immobilière de la Compagnie Financière de Suez, il a créé la Société en 1972 et la dirige depuis 35 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.

Date d'échéance du mandat : 27 juin 2009.

Adresse professionnelle :

Tour Montparnasse, 33 avenue du Maine, 75015 Paris.

Il est titulaire d'un diplôme d'études universitaires générales en sciences économiques de la faculté de Nanterre, a rejoint la Société en 1979 après diverses expériences au sein d'un groupe de promotion immobilière pendant 5 ans. Il a tout d'abord exercé les fonctions de responsable de programmes et a été rapidement promu en qualité de Directeur de Programmes. En 1983, il prend la Direction de la filiale régionale Midi-Méditerranée. En 1993, la Société l'appelle au siège en qualité de Directeur Délégué. Il est mandataire social de la Société depuis 2001.

Fabrice Desrez

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

Date d'échéance du mandat : 31 décembre 2010.

Adresse professionnelle :

Tour Montparnasse, 33 avenue du Maine, 75015 Paris.

Il est titulaire d'un diplôme d'architecte (DPLG) obtenu en 1986. Il a rejoint le Groupe LNC en janvier 1990 où il a occupé jusqu'en juin 1995 les fonctions de Responsable de programmes au sein de la Direction de Programmes de Marolles-en-Brie. De juin 1995 à décembre 2003, il devient Directeur de Programmes, puis Directeur de la Direction de Programmes du Plessis-Trévisé (ex-DP de Noisy-le-Grand).

Depuis le 1^{er} janvier 2004, il est Directeur Délégué en charge de l'Île-de-France et de l'Immobilier d'Entreprise et membre du Comité de Direction.

Jean Tavernier

Date de première nomination : 12 mars 2008 avec effet à compter du 1^{er} juillet 2008.

Date d'échéance du mandat : 30 juin 2011.

Adresse professionnelle :

Tour Montparnasse, 33 avenue du Maine, 75015 Paris.

Jean Tavernier est actuellement représentant permanent de PREMIER SARL administrateur de la filiale espagnole du Groupe, Premier Espana. Il est diplômé d'une maîtrise en droit et de l'Institut d'Etudes 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.

Patrick Bertin

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.

Date d'échéance du mandat : 31 mars 2008.

Adresse professionnelle :

Tour Montparnasse, 33 avenue du Maine, 75015 Paris.

Il a débuté sa carrière en 1969 au sein du service de presse du ministère de l'Équipement. Il occupe ensuite pendant six années, les fonctions de responsable du bureau financement de « l'habitat

social et contrôle des organismes constructeurs » auprès de la Direction Départementale de l'Équipement de la Guadeloupe. En 1981, il rejoint la Direction Départementale de l'Équipement des Hauts-de-Seine en qualité de responsable du Service Aménagement et droit des sols. Il rejoint la Société en 1990 en qualité de Directeur de l'Aménagement, puis de Directeur du Développement dès 1994 pour être promu Directeur Délégué à compter du 1^{er} janvier 1997. Il est mandataire social de la Société depuis 2001. Il enseigne le droit de l'urbanisme à l'Institut de la Construction et de l'Habitation (ICH). Il est titulaire d'une maîtrise de géographie, option urbanisme et aménagement du territoire.

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

► 14.1.3.1 Autres mandats

Sont précisés ci-après les autres mandats et fonctions exercés au cours des cinq dernières années par chacun des membres du Directoire et du Conseil de Surveillance :

Personne concernée	Fonction	Autres mandats au cours des cinq dernières années
Philippe Poindron	Président du Conseil de surveillance	<p><i>Mandats en cours :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Administrateur et CEO de LNC-US INC. (Groupe LNC) ; Administrateur et CEO de Maine Immobilier Inc. (Groupe LNC) ; Administrateur de Premier Group Inc. (Groupe LNC) ; Membre de l'Advisory Board de ZAPF (Groupe LNC) ; Président-directeur général de Haviland SA (Groupe LNC) ; Gérant d'Élysées Immobilier.
		<p><i>Mandats en cours :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Président-directeur général de la société Foncière Euris ; Président du Conseil d'administration de Carpinienne de Participations ; Président de Mermoz Kléber (SAS) ; Administrateur de Rallye SA, Mercialys et représentant permanent de la société Euris au Conseil d'administration de Finatis, représentant permanent de la société Foncière Euris aux Conseils d'administration de Casino, Guichard-Perrachon et d'Apsys International ; Représentant permanent de Foncière Euris, Président de Marigny Belfort SAS, Marigny Élysées SAS, Marigny Expansion SAS, Marigny Foncière SAS, Matignon Abbeville SAS, Matignon Bail SAS et Matignon Corbeil Centre (SAS) ; Représentant de Matignon Abbeville, Président de Mat-Bel 2 (SAS) ; Gérant de Centrum NS SARL, Alexanderplatz Voltairestrasse GmbH, Alexa Holding GmbH, Alexa Shopping Centre GmbH, Einkaufszentrum am Alex GmbH, Guttenbergstrasse BAB5 GmbH, HBF Königswall, Loop 5 Shopping Centre, SCI le Parc Agen Boe, SCI le Parc Alfred Daney, SCI Caserne de Bonne, SCI les Deux Lions, SCI les Halles des Bords de Loire, SCI Palais des Marchands, SCI Ruban Bleu Saint-Nazaire, SCI Apsys Robert de Flers, SCI Le Parc Soyaux, SCI Parc de la Marne, SCI Les Halles Neyrpic, SCI L'Amphithéâtre, SCI Cité Villette, SCI Moulins Place d'Allier et SCI Les Rives de l'Orme ; Représentant de Foncière Euris, gérant de SCI Sofaret, SCI les Herbiers, SNC Alta Marigny Carré de Soie ; Représentant de Marigny-Élysées, cogérant de SCCV des Jardins de Seine 1, SCCV des Jardins de Seine 2, SNC Centre Commercial du Grand Argenteuil ; Représentant de Marigny-Foncière, cogérant de SNC CCPC (Centre Commercial Porte de Châtillon), et gérant de SCI Pont de Grenelle ; Représentant de Matignon Abbeville, gérant de Centrum K SARL et Centrum J SARL.
Pierre Féraud	Vice-Président du Conseil de surveillance	

Personne concernée	Fonction	Autres mandats au cours des cinq dernières années
Pierre Féraud		<p><i>Mandats expirés :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Président du Conseil d'administration de Marigny Belfort ; Président de Matignon Marne-La-Vallée ; Représentant permanent de Foncière Euris au Conseil d'administration de Marignan Consultants ; Représentant de Foncière Euris, Président de Centre Commercial de l'Île Saint-Denis, Matignon Meylan, Marigny Percier, Matignon Moselle, Marigny Participations, Marigny Valbréon, Marigny Tours, Les Moulins à Vent et Marigny-Concorde ; Gérant de Centrum Development, Centrum Gdynia, Centrum Wroclaw et Centrum Poznan ; Représentant de Foncière Euris, gérant de SCI des Boucles de Seine, SCI Ile Saint-Denis Développement, SCI Hôtel d'Arc 1800 et SCI Pont de Genelle ; Représentant de la SNC Foncière Cézanne Mermoz, gérant de SCI Alta Saint-Georges ; Représentant de Marigny Garonne, cogérant de SNC Foncière Cézanne Mermoz, SNC Altaréa Les Tanneurs, SCI Alta Matignon, SNC Bordeaux Sainte-Eulalie ; Représentant de Marigny-Foncière, cogérant de SCI Palais des Marchands ; Représentant de Marigny Valbréon, cogérant de Société d'Aménagement Valbréon SNC ;
Henri Guitelmacher	Membre du Conseil de Surveillance	<ul style="list-style-type: none"> Membre du Comité statutaire du MEDEF ; Gérant de la Société Auxiliaire de la Construction immobilière ; Président d'honneur de la Fédération Nationale des Promoteurs de France ; Gérant de la Foncière d'Habitat et Humanisme. <p><i>Mandats expirés :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Président de SORIM ; Membre du Conseil de Surveillance du Crédit Foncier de France ; Membre du Conseil exécutif du MEDEF ; Administrateur et membre du Comité permanent de la Foncière Logement ; Conseiller de la Foncière Logement ;
Agustin Bou Maqueda	Membre du Conseil de Surveillance	<ul style="list-style-type: none"> Administrateur de BMA Asesoría de Inversiones, S.L., ABM Planoles S.L., B2AJM Holding S.L., Jausas Legal y Tributario S.L., Jausas Paseo de Gracia S.L. (Espagne) ; Administrateur de Teknik Invest S.L. (Roumanie).
Thierry Potok	Membre du Conseil de Surveillance	<p><i>Mandat en cours :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Gérant de Alka SARL ; Gérant de DALKA GmbH (filiale de Alka SARL) ; Gérant de Polaris Film Production & Finance ; PDG VIP Medienfonds ; Président du Conseil de Surveillance Spieker. <p><i>Mandats expirés :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Co-gérant de ZAPF GmbH (jusqu'au 23 janvier 2008-Groupe LNC) ; Président-directeur général de Vivendi Deutschland ; Président-directeur général de Dorsch Consult (société d'ingénierie filiale de la CDC)-Munich.
Gérard Margiocchi	Membre du Conseil de Surveillance	<ul style="list-style-type: none"> Président du Conseil d'administration de DTZ Eurexi ; Administrateur de DTZ SA ; Membre du Directoire de DTZ Financière Jean Thouard ; Président du Conseil d'administration de DTZ Consulting & Research ; Gérant de DTZ Codes ;
Michèle Wils	Membre du Conseil de Surveillance	<ul style="list-style-type: none"> Administrateur de CIPL ; Vice-Présidente de Vitry Coop ; Administrateur de Sacicap de l'Anjou ; (sociétés du groupe Gambetta)

Personne concernée	Fonction	Autres mandats au cours des cinq dernières années
Anne-Charlotte Rousseau	Membre du Conseil de surveillance	<ul style="list-style-type: none"> • Associée et dirigeante de 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 DEFI CRECHE SAS. <p><i>Mandat expiré :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Président-directeur général de SA2E ;
Louis-David Mitterrand	Membre du Conseil de surveillance	<ul style="list-style-type: none"> • Principal associé et gérant d'Apartia SARL ;
Patrick Bertin	Membre du Conseil de surveillance	<ul style="list-style-type: none"> • Gérant de PB SARL. <p><i>Mandats expirés :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Gérant de PREMIER SARL (Groupe LNC) ; • Gérant de Apex SARL (Groupe LNC) ; • Président-directeur général de Haviland SA (Groupe LNC) ;
Olivier Mitterrand	Président du Directoire	<ul style="list-style-type: none"> • Président-directeur général de LNC Investissement ; • Représentant permanent de LNC SA, administrateur de LNC Investissement ; • Président de Premier Investissement SAS (Groupe LNC) ; • Président de CFH Investissement (Groupe LNC) ; • Président de l'Advisory Board de ZAPF (Groupe LNC) ; • Président de LNC-US INC. (Groupe LNC) ; • Représentant permanent de Parangon, administrateur de Haviland SA (Groupe LNC) ; • Président de Maine Immobilier Inc. ; • Président de Premier Group Inc. ; • Président du Conseil de Surveillance de ZAPF (Groupe LNC) ; • Membre du Conseil de Surveillance de Premier Polska (Groupe LNC) ; • Director de Premier-LNC Singapore PTE LTD (Groupe LNC) ; • Director de Premier Deutschland GmbH (Groupe LNC) ; • Commissioner de Premier Indonesia (Groupe LNC) ; • Commissioner de Premier Qualitas Indonesia (Groupe LNC). <p><i>Mandat expiré :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Administrateur de SIAM SA ; • Représentant permanent de LNC SA, administrateur de Premier Espana (Groupe LNC) ;
Guy Welsch	Directeur Général, membre du Directoire	<ul style="list-style-type: none"> • President Director de Premier Indonesia (Groupe LNC) ; • Director de Premier LNC Singapore PTE (Groupe LNC) ; • Directeur Général Délégué de LNC Investissement (Groupe LNC) ; • Gérant de Concept Bau (Groupe LNC) ; • Membre du Conseil de Surveillance de Premier Polska (Groupe LNC) ; • Gérant de LNC Premier Portugal (Groupe LNC) ; • Commissioner de Premier Qualitas Indonesia (Groupe LNC) ; • Director de Premier Deutschland GmbH (Groupe LNC) ; • Gérant de GW SARL, société qu'il contrôle ;
Jean Tavernier	Membre du Directoire	<ul style="list-style-type: none"> • Représentant permanent de PREMIER SARL administrateur de Premier Espana ;
Fabrice Desrez	Membre du Directoire	<ul style="list-style-type: none"> • Administrateur de LNC Investissement (Groupe LNC) ; • Gérant de PREMIER SARL (Groupe LNC) ; • Gérant de Apex SARL (Groupe LNC).



► **14.1.3.2 Déclarations et certifications relatives aux membres du Directoire, du Conseil de Surveillance et de la Direction**

Olivier Mitterrand, Président du Directoire de LNC, est le père de M. Louis-David Mitterrand, membre du Conseil de Surveillance de LNC.

Il n'existe aucun autre lien familial entre les membres du Directoire et les membres du Conseil de Surveillance et/ou les autres dirigeants du Groupe.

À la connaissance de la Société, au cours des cinq dernières années : (i) aucune condamnation pour fraude n'a été prononcée à l'encontre d'un membre du Directoire ou du Conseil de Surveillance ou des principaux dirigeants, (ii) aucun des membres

du Conseil de Surveillance ou du Directoire ou un quelconque principal dirigeant n'a été associé à une faillite, mise sous séquestre ou liquidation judiciaire, (iii) aucune incrimination et/ou sanction publique officielle n'a été prononcée à l'encontre d'un membre du Conseil de Surveillance ou du Directoire ou d'un quelconque principal dirigeant par des autorités statutaires ou réglementaires (y compris les organismes professionnels désignés) et (iv) aucun des membres du Conseil de Surveillance ou du Directoire n'a été empêché par un tribunal d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur ou d'une société ou entreprise quelconque.

14.2 Conflits d'intérêt au niveau des organes de surveillance et de direction

À la connaissance de la Société, il n'existe pas de (i) conflit d'intérêts au niveau des organes d'administration et de direction générale de la Société ; (ii) d'arrangement ou d'accord conclu avec les principaux actionnaires, ni avec des clients ou des fournisseurs, en vertu duquel un membre du Directoire ou

du Conseil de Surveillance aurait été sélectionné en tant que membre du Directoire ou du Conseil de Surveillance ; ni (iii) de restrictions acceptées par les membres du Directoire ou du Conseil de Surveillance concernant la cession de leurs éventuelles participations dans le capital social de la Société.



Les recommandations spécifiques AFEP-MEDEF sur les rémunérations des dirigeants mandataires sociaux des sociétés cotées sont mises en œuvre au sein de la Société, à l'exception du cumul de l'exercice d'un mandat social et d'un contrat de travail par Guy WELSCH, membre du Directoire. Cette exception s'explique tant par l'historique que par la taille de la Société. Le mandataire social concerné dispose d'un contrat de travail

salarié depuis 1979, bien antérieur à son accession à la Direction Générale de la Société, et correspondant à une fonction opérationnelle spécifique au sein de la Société ; il ne bénéficie par ailleurs d'aucune rémunération ni autre avantage lié à son mandat social. Le Conseil de Surveillance de la Société a entériné cette position lors de sa séance du 13 février 2009.

15.1 Rémunération et avantages versés aux dirigeants de LNC SA

15.1.1 Membres du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale du 22 mai 2007 a décidé de fixer à 185 000 euros le montant global maximum des jetons de présence que le Conseil de Surveillance pourra allouer à ses membres à compter de l'exercice ouvert le 1^{er} janvier 2007 et pour chacun des exercices suivants jusqu'à décision nouvelle de l'Assemblée Générale.

L'Assemblée Générale du 20 mai 2008 a porté ce montant global maximum des jetons de présence à la somme de 200 000 euros jusqu'à nouvelle décision de l'assemblée.

Les jetons de présence visent à rémunérer l'assiduité et la participation des membres du Conseil de Surveillance aux réunions du Conseil, du Comité d'audit et du Comité des rémunérations.

Ainsi, les sommes suivantes ont été versées aux membres du Conseil de Surveillance au titre des exercices 2007 et 2008 :

	2007	2008
Philippe Poindron, Président	38 500 euros	35 000 euros
Pierre Féraud, Vice-Président	8 000 euros	12 000 euros
Patrick Bertin		4 500 euros
Agustin Bou	9 000 euros	7 500 euros
Henri Guitelmacher	20 000 euros	14 000 euros
Gérard Margiocchi	28 000 euros	22 000 euros
Louis-David Mitterrand	28 000 euros	22 000 euros
Thierry Potok	7 500 euros	9 000 euros
Anne-Charlotte Rousseau	24 000 euros	14 000 euros
Michèle Wils	22 000 euros	14 000 euros

Par ailleurs, les membres suivants du Conseil de Surveillance ont perçu, directement ou non les sommes suivantes :

- **Philippe Poindron**, en sa qualité de consultant indépendant, immatriculé en tant que tel auprès de l'URSSAF, a perçu un montant total d'honoraires de 250 329,32 euros HT réparti comme suit :

- 1) pour la mission de suivi et clôture des risques USA, les sommes suivantes :

Du 1^{er} janvier au 31 décembre 2008

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
24 420 euros	2 033,78 euros

- 2) pour la mission de consultant dans le cadre de la prise de participation par LNC dans la société de droit allemand ZAPF et du suivi :

Du 1^{er} janvier au 31 décembre 2008

Honoraires HT	Frais HT
55 900 euros	5 641,24 euros

- 3) pour diverses missions confiées par Premier Investissement, société contrôlant LNC SA.

Honoraires HT	Frais HT
159 600 euros	2 734,30 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 18 octobre 2005 et renouvelée par autorisation du Conseil de Surveillance du 27 mars 2007. Avis a été donné aux Commissaires aux comptes.

- **La société Apartia**, qui emploie plusieurs ingénieurs et techniciens informaticiens, est dirigée et contrôlée par Louis-David Mitterrand. Elle réalise des prestations de services informatiques pour le compte du Groupe en France et dans les filiales étrangères. Elle a facturé, au titre de l'exercice 2008, la somme de 359 398,49 euros HT.

Les prestations de services concernées, qui représentent moins de 2 % des achats et autres charges externes du Groupe au titre de l'exercice 2008, se rapportent à la programmation du système d'information interne du Groupe, dit « G5 », en vue du traitement informatique des données comptables, administratives, commerciales et juridiques des sociétés du Groupe, les services de maintenance des logiciels, l'installation du système de téléphonie sur IP, la création du site internet LNC, l'installation et l'administration d'équipements réseaux des sociétés du Groupe,

du site internet de l'opération Copernic (Noisy-le-Grand – France), l'assistance au recrutement d'informaticiens.

Cette convention a été régulièrement autorisée en application de l'article L. 225-86 du Code de commerce par le Conseil de Surveillance des 19 janvier et 27 mars 2007 et portée à la connaissance des Commissaires aux comptes.

- **Thierry Potok** s'est vu confier, à travers une société qu'il contrôle, une mission d'assistance pour le suivi opérationnel de la société ZAPF. La société concernée a facturé, au titre de l'exercice 2008, la somme de 1 800 euros HT.

Cette convention a été régulièrement autorisée en application de l'article L. 225-86 du Code de commerce par le Conseil de Surveillance 18 janvier 2008 et portée à la connaissance des Commissaires aux comptes.

- **Patrick Bertin**, membre du Directoire jusqu'au 31 mars, 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 2008, la somme de 1 995 euros HT.

► Tableau sur les jetons de présence et les autres rémunérations perçues par les mandataires sociaux non dirigeants

Mandataires sociaux non dirigeants	Montants versés au cours de l'exercice 2007	Montant versés au cours de l'exercice 2008
Philippe Poindron		
Jetons de présence	38 500	35 000
Autres rémunérations	403 250	250 329
Pierre Féraud		
Jetons de présence	8 000	12 000
Autres rémunérations		
Patrick Bertin		
Jetons de présence		4 500
Autres rémunérations		1 995
Agustin Bou		
Jetons de présence	9 000	7 500
Autres rémunérations		
Henri Guitelmacher		
Jetons de présence	20 000	14 000
Autres rémunérations		
Gérard Margiocchi		
Jetons de présence	28 000	22 000
Autres rémunérations		

Mandataires sociaux non dirigeants	Montants versés au cours de l'exercice 2007	Montant versés au cours de l'exercice 2008
Louis-David Mitterrand		
Jetons de présence	28 000	22 000
Autres rémunérations	418 165	359 398
Thierry Potok		
Jetons de présence	7 500	9 000
Autres rémunérations		1 800
Anne-Charlotte Rousseau		
Jetons de présence	24 000	14 000
Autres rémunérations		
Michèle Wils		
Jetons de présence	22 000	14 000
Autres rémunérations		
TOTAL	1 006 415	767 522

15.1.2 Membres du Directoire

► 15.1.2.1 Tableau de synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées à chaque dirigeant mandataire social

	Année 2007	Année 2008
Olivier Mitterrand *		
Rémunérations dues au titre de l'exercice social (détaillées au 15.1.2.2)	*	*
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (détaillées au 15.1.2.3)	néant	néant
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice (détaillées au 15.1.2.4)	néant	néant
TOTAL		
Guy WELSCH		
Rémunérations dues au titre de l'exercice social (détaillées au 15.1.2.2)	303 852	321 000
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (détaillées au 15.1.2.3)		néant
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice (détaillées au 15.1.2.4)		néant
TOTAL	303 852	321 000
Fabrice DESREZ		
Rémunérations dues au titre de l'exercice social (détaillées au 15.1.2.2)	na	254 324
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (détaillées au 15.1.2.3)	na	néant
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice (détaillées au 15.1.2.4)	na	néant
TOTAL	na	254 324
Jean Tavernier (à compter du 1/07/2008)		
Rémunérations dues au titre de l'exercice social (détaillées au 15.1.2.2)	na	134 827
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (détaillées au 15.1.2.3)	na	néant
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice (détaillées au 15.1.2.4)	na	néant
TOTAL	na	134 827
Patrick Bertin (Fonction venue à échéance le 31/3/2008)		
Rémunérations dues au titre de l'exercice social (détaillées au 15.1.2.2)	238 448	99 667
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (détaillées au 15.1.2.3)		néant
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice (détaillées au 15.1.2.4)		néant
TOTAL	238 448	99 667

(*) Depuis le 1^{er} janvier 2006, Olivier Mitterrand n'est plus rémunéré, de façon fixe ou variable, par LNC au titre de son mandat de Président du Directoire, qu'il continue d'assumer pleinement à la date du présent Document de référence et sans qu'y fasse obstacle la liquidation obtenue de ses droits à pensions de retraite.

Dans le cadre de la convention de management conclue entre LNC SA et Premier Investissement autorisée par le Conseil de Surveillance le 25 avril 2006 et de celle qui l'a remplacée, autorisée par le Conseil de Surveillance du 19 septembre 2006, Premier Investissement SAS, présidée par Olivier Mitterrand, est investie, dans un souci de rationalisation de l'organisation des différentes entités économiques du Groupe LNC, d'un certain nombre de missions concernant :

- la stratégie et la croissance externe du Groupe ;
- la recherche de partenaires ;
- l'optimisation de la trésorerie ;
- l'animation et la défense des marques.

Cette convention prévoit la refacturation de 90 % des traitements et salaires, charges sociales patronales incluses, alloués par Premier Investissement à son Président et aux cadres de Premier Investissement affectés aux missions confiées, ces 90 % étant majorés d'une marge de 10 % HT.

Pour l'exercice 2008, la refacturation a été plafonnée à hauteur de 1 312 000 euros HT, comprenant la refacturation concernant Olivier Mitterrand, une somme de 274 768,29 HT euros calculée selon les modalités indiquées ci-dessus.

Il est précisé qu'aucune autre indemnité n'est ou ne sera due à Olivier Mitterrand par une société quelconque du Groupe, directement ou indirectement, et à quelque titre que ce soit, notamment en cas de changement du contrôle actuel de LNC.

► 15.1.2.2 Tableau récapitulatif des rémunérations de chaque dirigeant mandataire social

	Année 2007	Année 2008
Olivier Mitterrand		
Rémunération fixe	néant	(* ci-dessus)
Rémunération brute variable en fonction des objectifs	néant	
Prime d'expatriation calculée sur la base de 200 euros (175 euros en 2004) par jour pour les déplacements en Europe et de 500 euros par jour pour les déplacements en Amérique et en Asie	néant	
Jetons de présence versés par ZAPF, filiale de LNC SA	28 000 euros	
Prise en charge de deux contrats d'assurance vie contractés à son profit (montant des cotisations)	4 630,84 euros	4 987,84
Guy Welsch		
Rémunération brute fixe	216 000 euros	234 000 euros
Rémunération brute variable en fonction des objectifs quantitatifs (atteinte du budget de résultat France et du budget du résultat consolidé de LNC après impôt sur les sociétés) et qualitatifs (implication dans le développement, contribution aux décisions majeures et au pilotage des Directeurs de la Société, pilotage du programme de Mandelieu et contribution à l'efficacité commerciale de LNC) liés aux résultats financiers France et résultats consolidés du Groupe	68 852 euros	66 000 euros
Prime d'expatriation calculée sur la base de 250 euros (175 euros en 2004) par jour pour les déplacements en Europe et de 500 euros par jour pour les déplacements en Amérique et en Asie	14 200 euros	15 500 euros
Avantage en nature (véhicule de fonction)	4 800 euros	4 800 euros
Patrick Bertin		
Rémunération brute fixe	150 000 euros	40 500 euros
Indemnité de départ à la retraite		37 924 euros
Rémunération brute variable en fonction des objectifs qualitatifs (encadrement, stabilité et efficacité de l'équipe de développement) et du nombre des maîtrises foncières nettes réalisées en France au cours de l'année	85 251 euros	20 700 euros
Prime d'expatriation calculée sur la base de 250 euros (175 euros en 2004) par jour pour les déplacements en Europe et de 500 euros par jour pour les déplacements en Amérique et en Asie	1 000 euros	néant
Avantage en nature (véhicule de fonction)	2 197 euros	543 euros
Fabrice DESREZ (membre du Directoire à compter du 01/01/08)		
Rémunération brute fixe		156 000 euros
Rémunération brute variable en fonction des objectifs quantitatifs tenant aux résultats consolidés du Groupe et aux résultats du secteur d'activité sous sa responsabilité directe (Île-de-France et immobilier d'Entreprise)		94 000 euros
Prime d'expatriation calculée sur la base de 250 euros (175 euros en 2004) 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)		4 324 euros
Jean Tavernier (membre du Directoire à compter du 1^{er} juillet 2008)		
Rémunération brute fixe du 1 ^{er} juillet au 31 décembre 2008		81 250 euros
Rémunération brute variable en fonction des objectifs qualitatifs (encadrement, stabilité et efficacité de l'équipe de développement) et du nombre des maîtrises foncières nettes réalisées en France au cours de l'année (du 1 ^{er} juillet au 31 décembre 2008)		21 000 euros
Prime d'expatriation calculée sur la base de 250 euros (175 euros en 2004) par jour pour les déplacements en Europe et de 500 euros par jour pour les déplacements en Amérique et en Asie		4 500 euros
Avantage en nature (véhicule de fonction)		1 347 euros
Autre avantage en nature (logement)		26 730 euros

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

Néant.

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

Néant.

► **15.1.2.5 Actions de performance attribuées à chaque dirigeant mandataire social au cours de l'exercice**

Néant.

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

Néant.

Des informations complémentaires concernant les stock-options se situent aux points 17.2.2 et 17.3.4.

15.2 Retraites et autres avantages

Il n'existe aucun autre engagement en dehors des informations indiquées au point 15.1 ci-dessus pris par la société LNCSA ou l'une quelconque des sociétés du Groupe concernant Olivier Mitterrand (autre, le cas échéant, que ceux constatés au moyen

de provisions pour engagements envers les salariés) contracté en matière de pensions de retraite et indemnités assimilées ou autres avantages, dont bénéficieraient les membres du Conseil de Surveillance ou du Directoire.

15.3 Divers

Les trois membres 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 LNCSA 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 2008, les quotes-parts de bénéfices réparties à ce titre ont été les suivantes :

- « Premier Investissement SA » 585 179 euros
Contrôlée par Olivier Mitterrand
Président du Directoire de LNC

- « GW SARL » 1 390 766 euros
Contrôlée par Guy Welsch
Vice-Président du Directoire de LNC
- « PB SARL » 642 743 euros
Contrôlée par Patrick Bertin
Membre du Directoire de LNC

Depuis le 1^{er} janvier 2007, les membres du Directoire ne sont plus autorisés à prendre des participations dans les sociétés de programmes immobiliers.

Les participations antérieures se solderont au fur et à mesure des liquidations des sociétés de construction-vente concernées.



La Société est une société anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance. La Direction de la Société est assumée par un Directoire composé de quatre personnes. Le Conseil de Surveillance est composé de dix membres, dont la moitié des membres ont été qualifiés d'indépendants par le Conseil de Surveillance lors de ses séances des 18 janvier 2008 et 25 février 2009, 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 2008, le Conseil de Surveillance s'est réuni six fois et le taux de présence des membres a été de l'ordre de 88 %. Il a également été consulté par voie électronique deux fois.

16.1 Mandats des membres des organes d'administration et de direction

Les informations concernant la date d'expiration des mandats des membres du Directoire et du Conseil de Surveillance figurent aux paragraphes 14.1.1 et 14.1.2 du présent Document de référence.

16.2 Informations sur les contrats de service liant les membres du Directoire, du Conseil de Surveillance ou de la Direction Générale au Groupe

16.2.1 Convention indirecte intéressant Olivier Mitterrand, Président du Directoire de LNC

Depuis le 1^{er} janvier 2006, Olivier Mitterrand a perçu de la société Premier Investissement SA, société « holding » familiale dont il est le principal actionnaire, une rémunération mensuelle de 20 000 euros par mois, en qualité de Président du Conseil de Surveillance. À compter du 1^{er} octobre 2006, cette rémunération mensuelle a été réduite à un montant de 10 000 euros bruts par mois, perçue en qualité de Président de cette dernière transformée en société par actions simplifiée par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 29 septembre 2006. Depuis le 1^{er} janvier 2007, cette rémunération a été portée à 15 000 euros bruts par mois.

La société Premier Investissement est le principal actionnaire de LNC, détenant au 31 décembre 2008, 74,40 % de son capital et 86,88 % de ses droits de vote. Par ailleurs, Premier Investissement détient (i) des participations minoritaires dans certaines SCI de programmes immobiliers contrôlées par le Groupe, (ii) des participations majoritaires dans des sociétés de gestion immobilière, et (iii) des participations dans des sociétés commerciales.

La société Premier Investissement et LNC sont liées par une « convention de management », autorisée par le Conseil de Surveillance de LNC du 17 janvier 2006, amendée le 1^{er} octobre 2006 aux termes de laquelle Premier Investissement a pour mission de définir la stratégie et l'organisation de la croissance externe du Groupe, la recherche de partenaires extérieurs, l'optimisation de la trésorerie du Groupe, l'animation et la défense des marques. L'amendement du 1^{er} octobre 2006 a fait l'objet d'une autorisation du Conseil de Surveillance de LNC en date du 19 septembre 2006 en application des dispositions des articles L. 225-86 et suivants du Code de commerce. Le Conseil de Surveillance du 28 mars 2008 a approuvé le budget prévisionnel 2008.

Depuis le 1^{er} octobre 2006, 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.

Depuis cette date, Premier Investissement réunit les principaux cadres dirigeants du Groupe chargés du développement stratégique de celui-ci dont notamment le Directeur de la Stratégie, certains membres du Comité de direction de LNC SA, le Président et les Directeurs Généraux de Premier Investissement choisis pour participer au Comité stratégique constitué au sein de Premier Investissement et rémunérés spécifiquement à ce titre. 10 % de la rémunération des quatre membres du Directoire de LNC sont directement pris en charge par Premier Investissement. Les salaires des autres dirigeants sont conformes à la pratique salariale habituelle de LNC.

Cette convention peut être dénoncée sans indemnité soit sur simple décision en ce sens de l'Assemblée Générale Ordinaire de LNC quel qu'en soit le motif, soit en cas de réduction à moins de 33,33 % de la participation d'Olivier Mitterrand dans Premier Investissement ou de Premier Investissement dans LNC.

Il est également précisé que Premier Investissement bénéficie d'une licence d'usage pour les besoins de sa dénomination sociale du nom « Premier », consentie par LNC. Il est précisé que Premier Investissement ne développe aucune activité commerciale mettant en avant la marque ou le mot « premier », ni d'activités concurrentes par rapport à LNC. Les parties envisagent de prévoir que cette licence prendra fin en cas de cessation du contrôle par Premier Investissement de LNC.

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

Philippe Poindron, en sa qualité de consultant indépendant, immatriculé en tant que tel auprès de l'URSSAF, dans le cadre d'un contrat d'entreprise confié le 16 mai 2000, après autorisation du Conseil d'administration de LNC dont il était membre, s'est vu confier la mission de trouver une association avec un promoteur américain, pour les sociétés Premier Group et Maine Immobilier, filiales de LNC ayant des intérêts aux États-Unis.

Sa mission ayant été menée à bien, une nouvelle délibération du Conseil d'administration du 24 mars 2003, lui a confié la mission de suivre les accords conclus avec le partenaire américain Forecast, en vue de parvenir au total désengagement du Groupe des États-Unis. Cette mission a été renouvelée par le Conseil de Surveillance du 24 février 2004, du 11 janvier 2005 puis du 27 mars 2007.

Par ailleurs, Philippe Poindron s'est vu confier, par le Conseil de Surveillance du 18 octobre 2005, une nouvelle mission de consultant dans le cadre du projet de prise de participation par LNC dans la société de droit allemand ZAPF et du suivi de

cet investissement. Cette mission s'est poursuivie au cours de l'exercice 2008.

Enfin, le Conseil de Surveillance en date du 27 mars 2007 lui a confié les missions suivantes :

- au sein de la Société : une mission de suivi des accords signés avec les partenaires financiers dans le cadre de l'acquisition des titres de la société ZAPF ainsi qu'une mission relative au désengagement définitif du Groupe des États-Unis ;
- au sein de Premier Investissement : une mission d'assistance générale en matière de recherche foncière et de relations bancaires ainsi que des missions relatives à la croissance externe du Groupe.

16.2.3 Convention avec la société Apartia, dirigée et contrôlée par Louis-David Mitterrand

Cette société réalise des prestations de services informatiques pour le compte du Groupe en France et dans les filiales étrangères.

Les prestations de services concernées se rapportent à la programmation du système d'information interne du Groupe, dit « G5 », en vue du traitement informatique des données comptables, administratives, commerciales et juridiques des sociétés du Groupe, les services de maintenance des logiciels, l'installation du système de téléphonie sur IP, la création du site internet LNC, l'installation et l'administration d'équipements réseaux des sociétés du Groupe, du site internet de l'opération Copernic (Noisy-le-Grand – France), l'assistance au recrutement d'informaticiens.

Le Conseil de Surveillance du 19 janvier 2007 a autorisé la conclusion du contrat dès lors que ce dernier est conforme aux conditions du marché. La convention a été signée le 8 mars 2007.

16.2.4 Mission confiée à Monsieur Thierry Potok, membre du Conseil de Surveillance, au sein de ZAPF

Compte tenu de la démission de l'un des trois gérants de ZAPF GmbH, le Conseil de Surveillance a décidé, le 19 janvier 2007, de confier une mission à Monsieur Thierry Potok au sein de cette filiale en considération de ses compétences et de son expérience en Allemagne jusqu'au remplacement du gérant démissionnaire.

Cette mission est relative au conseil et à l'assistance concernant d'une part, le management de ZAPF afin de mettre en place une structure de direction adaptée et conforme à la stratégie et aux orientations du groupe ZAPF et d'autre part, pour la mise en place d'une stratégie de valorisation de ses activités et de celle de l'ensemble de ses filiales et participations.

Cette mission a pris fin lors de la nomination de Monsieur Potok en qualité de cogérant de ZAPF GmbH par décision des associés de cette société en date du 24 janvier 2007. Son mandat a pris fin le 23 janvier 2008.

Par décision du 18 janvier 2008, le Conseil de Surveillance de LNC a décidé d'autoriser le Directoire à confier à Monsieur Thierry Potok, directement ou à travers la société qu'il contrôle, des missions d'assistance ponctuelles dans le suivi de ZAPF.

16.2.5 Mission confiée à Monsieur Patrick Bertin, membre du Conseil de Surveillance

Patrick Bertin, Directeur du Développement et membre du Directoire jusqu'au 31 mars 2008, date à laquelle il a fait valoir ses droits à la retraite, s'est vu confier une mission, autorisée par le Conseil de Surveillance lors de sa séance du 24 avril 2008, relative au suivi de certains dossiers de développement.

Lors de cette même séance, le Conseil de Surveillance a autorisé le Directoire à confier à Monsieur Patrick Bertin toute mission qui lui paraîtrait utile en rapport avec ses compétences.

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 2008.

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

Le Comité d'audit peut procéder à l'audition des Commissaires aux comptes et du Directeur Financier.

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

16.3.2 Comité des rémunérations

La décision de créer un Comité des rémunérations a été arrêtée par le Conseil de Surveillance en date du 19 septembre 2006.

Il est composé de trois membres désignés pour une durée de trois années parmi les membres du Conseil de Surveillance et comprend au moins deux membres indépendants.

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

Ses membres sont :

- Monsieur Philippe Poindron, Président ;
- Monsieur Henri Guitelmacher ;
- Madame Michèle Wils.

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

Le Comité des rémunérations a pour mission :

- de formuler des propositions au Conseil de Surveillance sur la rémunération des membres du Directoire ;
- d'examiner les plans d'attribution de stock-options et d'actions gratuites en faveur des membres du Directoire et des collaborateurs ;
- d'examiner la politique salariale du Groupe.

16.3.3 Comité de direction

Le Comité de direction est composé de 8 membres appartenant à la Direction Générale de l'entreprise. Il a été mis en place avant l'adoption de la forme dualiste de la Société.

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

Le Comité de direction a un rôle consultatif. Il aide le Directoire à déterminer et mettre en œuvre la stratégie de l'entreprise.



Le Comité de direction est actuellement composé de huit membres :

- les quatre membres du Directoire (Olivier Mitterrand, Guy Welsch, Fabrice Desrez et Jean Tavernier) ;
- Olivier Sartral, Directeur Délégué en charge des Ressources Humaines, de l'Informatique et du Service juridique ;
- Paul-Antoine Lecocq, Directeur du Contrôle de Gestion et du Contrôle Interne ;
- Ronan Arzel, Directeur Délégué en charge de la Stratégie, des relations investisseurs et des ventes en bloc ;
- Frédéric Selle, Directeur.

16.3.4 Règlements intérieurs du Conseil de Surveillance et du Directoire

Le Conseil de Surveillance et le Directoire ont adopté chacun un règlement intérieur contenant notamment :

- des règles relatives à l'interdiction ou à la restriction d'interventions des mandataires sociaux sur les titres de la Société pour lesquels ils disposent d'informations non encore rendues publiques ;
- des règles relatives à la transparence des transactions effectuées sur les titres de la Société par les mandataires sociaux.

Le règlement intérieur du Conseil de Surveillance contient par ailleurs des dispositions relatives aux critères d'indépendance de ses membres et aux Comités spécialisés.

16.4 Déclaration relative au gouvernement d'entreprise

La Société a adopté le 27 juin 2003 la forme à Directoire et Conseil de Surveillance qui dissocie les fonctions de direction et les fonctions de contrôle de la direction.

Par ailleurs, la Société a mis en place un ensemble de mesures s'inspirant du Rapport AFEP/MEDEF. Ces recommandations sont notamment relatives à la création des différents Comités mentionnés ci-dessus, à la nomination de membres indépendants au sein du Conseil de Surveillance et à l'adoption des règlements intérieurs du Conseil de Surveillance et du Directoire.

À cet égard, sont considérés comme indépendants les membres du Conseil de Surveillance qui n'entretiennent, directement ou indirectement, aucune relation de quelque nature que ce soit avec le Groupe ou sa Direction, qui puisse compromettre l'exercice de leur liberté de jugement ou être de nature à le placer en situation de conflit d'intérêts avec la Direction ou le Groupe.

Seront présumés indépendants les membres du Conseil de Surveillance répondant aux critères suivants :

- ne pas être salarié ou mandataire social de la Société, salarié ou administrateur de sa société mère, d'une société qu'elle

consolide et ne pas l'avoir été au cours des cinq dernières années ;

- ne pas être mandataire social d'une société dans laquelle la Société détient directement ou indirectement un mandat social ou dans laquelle un salarié ou un mandataire social de la Société (actuel ou l'ayant été depuis moins de cinq ans) détient un mandat social ;
- ne pas être client, fournisseur, banquier d'affaire, banquier de financement significatif de la Société ou du Groupe, ou pour lequel la Société ou le Groupe représente une part significative de l'activité ;
- ne pas avoir de lien familial proche avec un mandataire de la Société ou du Groupe ;
- ne pas avoir été auditeur de la Société au cours des cinq dernières années ;
- ne pas avoir été mandataire social de la Société depuis plus de douze ans à la date à laquelle son mandat en cours lui a été conféré.

16.5 Limitations apportées aux pouvoirs de la Direction

16.5.1 Limitations statutaires (article 13 des statuts)

La cession d'immeubles par nature, la cession totale ou partielle de participations (autres que celle du nombre d'actions nécessaire à l'exercice de mandats sociaux dans les filiales), la constitution de sûretés ainsi que les cautions, avals et garanties font l'objet d'une autorisation du Conseil de Surveillance. Le non-respect de cette disposition n'est opposable aux tiers que dans les cas prévus par la loi.

16.5.2 Autres limitations

La « Convention de management » conclue depuis 2006 entre LNC et Premier Investissement, confie à cette dernière la responsabilité de définir la stratégie du Groupe.

Il est rappelé que Premier Investissement est l'actionnaire principal de LNC et que cette société est majoritairement contrôlée par Olivier Mitterrand.

La convention de management est conclue pour des durées d'un an renouvelable, mais peut être dénoncée dès lors qu'Olivier Mitterrand réduirait sa participation au capital à moins de 33,33 % des droits de vote, directement ou indirectement, dans LNC.

Il demeure que la responsabilité opérationnelle de l'activité du Groupe continue d'incomber intégralement aux dirigeants de chaque société du Groupe, étant précisé que les décisions stratégiques sont préalablement discutées en Comité de direction.

16.6 Contrôle interne et Gouvernement d'entreprise

Il est précisé que les mentions relatives à l'organisation des travaux du Directoire (I.4.2 du Rapport du Président du Conseil de Surveillance sur l'organisation des travaux du Conseil

de Surveillance et le contrôle interne pour l'année 2008) 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****Salariés**

17.1 Ressources humaines

17.1.1 Effectifs

Au 31 décembre 2008, l'effectif total de la Société s'élevait à 223 salariés, contre 236 salariés au 31 décembre 2007, en ce compris l'effectif de la société CFH. Après intégration de ZAPF dans le périmètre de consolidation du Groupe, l'effectif total du Groupe s'élevait au 31 décembre 2008 à 1 018 salariés, à comparer à 1 259 au 31 décembre 2007.

Le tableau ci-dessous présente la répartition des effectifs au 31 décembre 2008 :

Implantation	Cadres	Employés	Total
France	140	83	223
Siège	36	12	48
Développement	09	02	11
DP Paris	09	06	15
Noisy-Le-Grand	07	10	17
Franconville	11	04	15
DP 4 Île-de-France	04	04	08
CFH	15	10	25
DP Immobilier d'entreprise	07	01	08
Lyon	16	11	27
Marseille	15	12	27
Biot	11	11	22
Espagne ***			41
Barcelone			17
Madrid			23
Valence			01
Portugal ***			06
Allemagne ***			683
Berlin			16
Munich			23
Francfort			01
Bayreuth (ZAPF) **			643
Indonésie ***			53
Pologne			11
Roumanie			01
TOTAUX			1 018

(**) Dont 34 apprentis.

(***) La distinction entre « cadre » et « employé » n'est pas similaire à celle existante en France.

L'évolution des effectifs du Groupe entre les exercices 2006 et 2007, et jusqu'au 31 décembre 2008 est résumée dans le tableau suivant :

Sites	31.12.2006 Effectifs à la clôture 12/2006	31.12.2007 Effectifs à la clôture 12/2007	Variation 2007/2006	31.12.2008 Effectifs au 31 décembre 2008	Variation 2007/2008
France	182	236 *	+ 29,6 %	223	- 5,5 %
International	1 122	1 023	- 8,8 %	795	- 22,3 %
dont ZAPF	977	853	- 12,7 %	643	- 24,6 %
TOTAL GÉNÉRAL	1 304	1 259	+ 3,4%	1 018	- 19,1 %

(*) Dont la société CFH, ayant intégré le Groupe en octobre 2007, pour un effectif de 27 à cette date.

Au cours de l'année 2008 – essentiellement au cours du 1^{er} semestre – le Groupe a recruté 41 collaborateurs en France (encore présents au 31/12/08) dont 21 cadres. LNC a également accueilli un jeune en contrat de professionnalisation et un autre en contrat d'apprentissage. Dans les filiales étrangères (hors ZAPF), 38 nouveaux collaborateurs ont été embauchés.

La décision de mesures de baisse des charges opérationnelles prise par le Groupe au 2nd semestre 2008 a conduit à la mise en œuvre d'une réduction sensible des effectifs (départs non remplacés, fins de périodes d'essai, licenciements, y compris économiques,...) pour la période de 6 mois comprise entre le 30 juin et le 31 décembre 2008, de 13 % en France et de 30 % en Espagne. Le Groupe a enregistré, en 2008, 125 départs de collaborateurs (hors ZAPF) tous motifs confondus.

Par ailleurs, en France, l'effectif intérimaire en « équivalent temps plein » a été de 3,09 personnes en 2008. La Société a recours à l'intérim principalement en remplacement de salariés absents et en cas de surcroît temporaire d'activité.

Le Groupe a accueilli en France 22 stagiaires.

La Société est régie en France par la convention collective nationale de la promotion-construction en date du 18 mai 1988.

17.1.2 Organisation et durée du temps de travail

Un accord relatif à l'aménagement et à la réduction du temps de travail a été conclu pour l'activité France en août 2000. Il a été convenu avec les représentants du personnel que, pour la majorité du personnel, la durée hebdomadaire décomptée en moyenne serait ramenée de 39 à 38 heures (la force de vente est à 35 heures hebdomadaires).

Par ailleurs, l'effectif à temps partiel au sein de la Société en France comprend 9 salariés au 31 décembre 2008, soit 4,0 % de l'effectif total.

17.1.3 Rémunérations

Le salaire annuel moyen LNC France en 2008 s'est élevé à 91 906 euros, à 73 161 euros pour le Groupe (hors ZAPF) et à 56 973 euros euros avec ZAPF. Ces montants sont calculés en intégrant les charges sociales patronales.

Dans le cadre des mesures de réduction des charges opérationnelles prises au 2nd semestre 2008, le Groupe a décidé de :

- réduire sensiblement les intéressements sur objectifs individuels versés au titre de l'année 2008, par rapport à ceux versés en 2007 ;
- geler les rémunérations fixes en 2009 en France, en Espagne, et de la limiter en moyenne à l'augmentation du coût de la vie dans les autres filiales.

17.1.4 Représentation du personnel et représentation syndicale

La Société a mis en place en 1996 une délégation unique en France, les membres du Comité d'entreprise exerçant également le mandat de délégués du personnel. Cette institution, composée de 14 membres, a été reconduite en avril 2006 pour une durée de quatre années. Aucun syndicat n'est représenté et il n'y a pas non plus de délégué syndical.

Concernant les filiales étrangères, aucune institution représentative n'a été mise en place, excepté au sein de société ZAPF GmbH disposant d'une instance représentant le personnel nommée « Betriebsrat » de 13 élus. Cette institution est assimilable à la notion de délégué du personnel telle qu'envisagée en droit français. Il n'y a pas d'instance syndicale au sein de ZAPF.

17.1.5 Conditions d'hygiène et de sécurité

En France, seul le siège sis Tour Montparnasse à Paris comprend plus de 50 salariés. Un Comité d'hygiène, de sécurité et des conditions de Travail a donc été mis en place. Cette instance renouvelée en mai 2006 comprend 3 représentants et se réunit trimestriellement en présence du médecin du travail.

17.1.6 Politique sociale

La politique sociale et de gestion des ressources humaines est au cœur des priorités de LNC. Elle est redéfinie annuellement par la Direction des Ressources Humaines dans le cadre du plan à 3 ans, puis est validée par le Comité de direction et fait l'objet d'une communication auprès des salariés, en France et dans les filiales étrangères. La Direction des Ressources Humaines est ensuite responsable de l'animation de cette stratégie et de sa mise en œuvre. Elle s'appuie sur des relais locaux dans les filiales.

Cette politique se décline en 4 axes principaux :

- motivation et engagement de haut niveau des collaborateurs :
 - qualité de l'encadrement,
 - responsabilisation,
 - définition et partage des objectifs,
 - communication interne et culture d'entreprise ;
- pérennisation et développement du savoir-faire :
 - évaluation et progression des collaborateurs,
 - formation interne et fertilisation croisée,
 - priorité à la promotion interne ;
- maîtrise des effectifs et des budgets ;
- culture de l'« échantillonnage » extérieur.

En matière de formation, les dépenses se situent en 2008, pour la France, à 1,4 % de la masse salariale brute (plan de formation uniquement). L'effort de formation a porté en 2008 principalement sur les secteurs de l'informatique (17 %), des

domaines technique (14 %), et commercial (22 %), et enfin des langues étrangères (17 %), 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 (22 stagiaires au sein des équipes françaises en 2008). Elle s'applique également à respecter le principe de non-discrimination sous toutes ses formes et dans toutes les étapes de la gestion des ressources humaines.

17.1.7 Œuvres sociales

Le montant des subventions versées durant l'année 2008 en France s'est élevé à 38 236,52 euros, auxquels il convient d'ajouter le budget de fonctionnement du Comité d'entreprise qui s'élève à 25 490,98 euros.

17.2 Participations des mandataires sociaux et stock-options

17.2.1 Participation des mandataires sociaux dans le capital de la Société au 27 février 2009

Actionnaires (directement et indirectement)	Nombre d'actions	Pourcentage du capital	Nombre de droits de vote ***	Pourcentage des droits de vote
Olivier Mitterrand *	11 224 815	75,83 %	20 404 890	87,88 %
Guy Welsch	75 595 **	0,51 %	113 095	0,49 %
Fabrice Desrez	1 190 **	ns	1 190	ns
Jean Tavernier	25 476 **	ns	25 476	ns
Philippe Poindron	15	ns	22	ns
Pierre Féraud	15	ns	15	ns
Patrick Bertin	1 190 **	ns	1 190	ns
Louis-David Mitterrand	15	ns	22	ns
Henri Guitelmacher	15	ns	15	ns
Gérard Margiocchi	15	ns	15	ns
Thierry Potok	15	ns	15	ns
Anne-Charlotte Rousseau	15	ns	15	ns
Agustin Bou Maqueda	15	ns	15	ns
Michèle Wils	15	ns	15	ns
TOTAL	11 328 401	76,53 %	20 545 990	88,49 %

(*) Regroupe la participation dans LNC de Premier Investissement en plus de celle d'Olivier Mitterrand.

(**) Y compris les actions acquises dans le cadre de l'Offre réservée aux salariés émises à l'occasion de l'introduction en Bourse de la Société.

(***) Total des droits de vote exerçables en Assemblées.

17.2.2 Stock-options

Options de souscription ou d'achat d'actions en cours consenties à	Nombre d'options attribuées/ d'actions souscrites ou achetées	Prix d'exercice	Date d'échéance
Guy Welsch	30 000	7,24 euros	18 octobre 2009
	60 000	5,21 euros	5 octobre 2008
	60 000	22,11 euros	28 juin 2011
Patrick Bertin *	60 000	5,21 euros	5 octobre 2008
	30 000	22,11 euros	28 juin 2011
Fabrice Desrez	45 000	5,21 euros	5 octobre 2008
Jean Tavernier	44 250	19,99 euros	9 décembre 2011
	15 000	5,21 euros	5 octobre 2008

(*) Les options consenties à Patrick Bertin sont devenues caduques à compter de la cessation de son contrat de travail et de sa fonction de membre de Directoire en date du 31 mars 2008.

Olivier Mitterrand ne détient pas d'options de souscription ou d'achat d'actions.

Des informations complémentaires concernant les stock-options et actions de performance figurent au 15.1.2.

17.3 Intéressement et participation

17.3.1 Participation

Il n'y a pas à ce jour d'accord de participation au sein de la Société.

17.3.2 Intéressement

La Société a mis en place en France depuis 2001 un accord d'intéressement légal au profit de ses salariés, renouvelé en 2007 pour une nouvelle période de 3 ans. La répartition de cet intéressement est effectuée de manière égalitaire et en fonction du temps de travail effectivement réalisé au cours de l'année concernée. Le plafond global de l'intéressement représente 10 % du montant brut de la masse salariale des bénéficiaires.

En Espagne, Premier Espana a mis en place un « *plan de pensiones* » depuis 2002 également destiné à distribuer une partie des bénéfices aux salariés de la filiale. Cet intéressement est calculé sur la base du résultat financier réalisé avant impôts, dès lors que celui-ci représente au moins 90 % du résultat financier budgété dans le plan annuel de cette filiale. Le montant de l'intéressement est distribué aux collaborateurs éligibles (un an d'ancienneté à la fin de l'année considérée) en fonction de leur rémunération brute annuelle. Les sommes sont versées dans un « Plan de Pensiones » ouvert auprès de l'établissement financier « La Caixa ».

17.3.3 Plan Epargne Entreprise et Plan Epargne 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'Epargne Groupe (le « PEG ») a été conclu à l'occasion de l'introduction en bourse de la Société. Ont souscrit les filiales étrangères suivantes : Premier Espana, Premier Portugal et Concept Bau-Premier. Il a été alimenté par les actions acquises dans le cadre de l'Offre Réservée aux Salariés en novembre 2006.

Le PEE est géré par le Crédit Agricole Epargne Salariale et le PEG par la Société Générale depuis le 1^{er} janvier 2008.

17.3.4 Options de souscription et d'achat d'actions

Afin de fidéliser et de responsabiliser les membres de la Direction ainsi que les cadres supérieurs de la Société, il a été mis en place divers plans d'options d'achat et de souscription d'actions :

- plan n° 1 : plan d'options de souscription d'actions ;
- plan n° 2 : plan d'options de souscription d'actions ;
- plan n° 3 : plan d'options d'achat d'actions ;
- plan n° 4 : plan d'options d'achat d'actions ;
- plan n° 5 : plan d'options d'achat d'actions ;
- plan n° 6 : plan d'options d'achat d'actions.

Voir point 21.1.5.1 pour une présentation des principales caractéristiques des options de souscription ou d'achat d'actions attribués.

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

	Plan n° 1 *	Plan n° 2 **	Plan n° 3	Plan n° 4	Plan n° 5 ***	Plan n° 6 ****
Date d'Assemblée	29 juin 2004	29 juin 2004	29 juin 2004	29 juin 2004	29 sept. 2006	29 sept 2006
Date du Directoire ou d'attribution	6 juil. 2004	19 juil. 2005	6 juil. 2004	19 juil. 2005	29 juin 2007	10 sept.2007
Nombre total d'actions pouvant être souscrites dont le nombre pouvant être souscrites ou achetées par :	90 000	15 000	240 000	30 000	90 000	133 650
• les mandataires sociaux			180 000	30 000	90 000	44 250
• Guy Welsch, membre du Directoire			60 000	30 000	60 000	
• Patrick Bertin, membre du Directoire			60 000		30 000	
• Fabrice Desrez, membre du Directoire			45 000			
• Jean Tavernier, membre du Directoire			15 000			44 250
• 10 premiers attributaires salariés	75 000	15 000	60 000			89 400
Point de départ d'exercice des options	6 juil. 2008	19 juil. 2009	6 juil. 2008	19 juil. 2009	29 juin 2007	10 sept.2007
Date d'expiration	5 oct. 2008	18 oct. 2009	5 oct. 2008	18 oct. 2009	28 juin 2011	9 déc. 2011
Prix de souscription	5,21 €	7,24 €	5,21 €	7,24 €	22,11 €	19,99 €
Modalité d'exercice	En totalité à l'échéance de la 4 ^e année suivant l'attribution	En totalité à l'échéance de la 4 ^e année suivant l'attribution	En totalité à l'échéance de la 4 ^e année suivant l'attribution	En totalité à l'échéance de la 4 ^e année suivant l'attribution	Par quart tous les ans	En totalité à l'échéance
• Nombre total d'actions souscrites (au 25 mars 2009)						
• Nombre total d'options de souscription annulées (au 25 mars 2009)	90 000	15 000	240 000		30 000	38 100
• Options de souscription restantes (au 25 mars 2009)				30 000	60 000	95 550

(*) Les plans 1 et 2 concernaient des options de souscription d'actions de préférence. L'Assemblée Générale de la Société en date du 29 septembre 2006 a décidé que les actions de préférence (titres de capital ayant des droits pécuniaires identiques aux actions ordinaires mais dépourvus de droit de vote) issues de l'exercice des options seront automatiquement converties en actions ordinaires à raison d'une action ordinaire pour une action de préférence. Cette conversion a recueilli l'accord unanime des attributaires d'options.

(**) Le plan n° 2 est devenu caduc suite au départ des bénéficiaires avant sa date d'échéance sans levée des options.

(***) L'exercice des options est assujéti à des conditions de performances collectives et individuelles.

Le Conseil de Surveillance du 29 juin 2007 a décidé que les mandataires sociaux attributaires sont tenus de ne pas céder jusqu'à la cessation de leur mandat social, une quantité d'actions égale à 10 % du total des actions qu'ils auront acquises en exercice des options d'achat d'actions. L'arrivée du terme d'un mandat social n'est pas considérée comme une cessation de mandat lorsqu'il y a renouvellement du mandat.

Un mandataire social bénéficiaire a quitté ses fonctions sans lever les options dont il était l'attributaire.

(****) L'exercice des options est assujéti à des conditions de performances individuelles liées à la réalisation des objectifs annuels assignés à chacun des bénéficiaires à l'intérieur de son périmètre de responsabilité.

3 bénéficiaires ont quitté leur fonction avant l'échéance du plan sans levée des options dont ils étaient attributaires.

L'impact des plans de stock options pouvant être exercés serait de 185 550 actions.

Les plans 1 à 4 prévoyaient également :

- un engagement de cession des actions acquises en exercice des options par les salariés dont le contrat de travail est rompu ;
- un engagement d'achat par Premier Investissement des actions acquises en exercice des options si le bénéficiaire le souhaite.

Ces deux facultés ont été supprimées, avec l'accord de chaque bénéficiaire, depuis l'introduction en bourse de LNC SA.

17.3.5 Attribution gratuite d'actions

Au 31 décembre 2008, aucune action gratuite n'a été attribuée.

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 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.

Cette attribution a été décidée sur la base de la 19^{ème} résolution de l'assemblée générale mixte des actionnaires du 20 mai 2008.

Le nombre maximal d'actions attribuées, sous réserve de la réalisation de l'ensemble des conditions d'attribution, est de 796 450 actions représentant, au 31 décembre 2008, 5,38 % du capital social.

Les Plans d'Attribution Gratuite d'Actions arrêtés par le Directoire prévoient une période d'acquisition des droits à recevoir les actions d'une durée de deux ans. Les actions gratuites seront livrées à l'issue de la période d'acquisition sous réserve du respect des conditions d'acquisition. Conformément à l'article L. 225-197-3 du Code de commerce, les droits résultant de l'attribution sont incessibles à l'exception de la dévolution successorale.

Le droit des bénéficiaires de recevoir les actions est subordonné :

- dans tous les cas, à une condition de présence : le bénéficiaire devra être présent dans l'entreprise comme mandataire social ou salarié ou dans l'une des sociétés liées et ne pas être en période de préavis au moment de l'arrivée du terme, ou être en retraite ;
- pour deux plans sur les trois et pour les mandataires sociaux : à des conditions liées à la performance financière et de production du Groupe LNC.

Les mandataires sociaux, attributaires d'actions de performance :

- seront tenus de conserver au nominatif au moins 40 % des actions attribuées et ne pourront procéder à des cessions du solde disponible que dans la limite de 20 % de vente par an, et ce jusqu'au jour de la cessation du mandat ;
- devront s'engager irrévocablement à acquérir avant le terme de la période de conservation un nombre d'actions supplémentaires de la société au moins égal à 10 % du nombre d'actions attribuées gratuitement et à les conserver jusqu'à la fin du mandat.



18 Principaux actionnaires

18.1 Actionnariat de la Société

18.1.1 Répartition du capital et des droits de vote

Le tableau ci-dessous présente le nombre d'actions, le pourcentage de capital et le pourcentage de droits de vote correspondants détenus par les actionnaires de la Société au 25 mars 2009. À la date de publication du présent Document de référence, le capital social est de 14 802 169 euros divisé en 14 802 169 actions d'un nominal de 1 euro chacune :

Actionnaires	Nombre d'Actions	% du Capital	Nombre de droits de vote	% des droits de vote
Premier Investissement ⁽¹⁾	11 245 642	75,97 %	20 388 127	87,82 %
O. Mitterrand	37 590	0,25 %	75 180	0,32 %
Auto contrôle ⁽²⁾	533 250	3,60 %	-	-
Actions propres ⁽³⁾	270 000	1,83 %	-	-
Autres dirigeants ⁽⁴⁾	103 586	0,70 %	141 100	0,61 %
Salariés	31 226	0,21 %	31 226	0,13 %
Autres actionnaires individuels au nominatif	317	0,01 %	324	0,01 %
Public	2 580 558	17,43 %	2 580 558	11,11%
TOTAL	14 802 169	100 %	23 216 515 ⁽⁵⁾	100 %

(1) Premier Investissement est une SAS détenue à 99,99 % par Olivier Mitterrand et ses enfants dont il est Président et dont il contrôle personnellement 63,15 % du capital, ses 6 enfants détenant ensemble 36,85 % du capital.

(2) Actions détenues par la société PREMIER SARL, elle-même détenue à 99,98 % par la SARL Apex dont le capital est intégralement détenu par LNC (auto contrôle).

(3) 270 000 actions acquises par la Société pour servir les plans d'options d'achat d'actions en cours.

(4) La mention « autres dirigeants » désigne les membres du Directoire et du Conseil de Surveillance. Comprend les actions acquises dans le cadre de l'ORS.

(5) Nombre total de droits de vote exerçables en Assemblée.

À la connaissance de la Société et sur la base des informations en sa possession, les franchissements de seuils légaux intervenus au cours de l'exercice 2008 et jusqu'au 27 mars 2009 sont les suivants :

- premier Investissement a déclaré le 18 juillet 2008 avoir franchi le seuil des 2/3 du capital et détenir 10 957 856 actions ;
- Orco Property Group a franchi à la baisse le seuil de 5 %.

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

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

Actionariat	Situation au 31.12.2006			Situation au 31.12.2007			Situation estimée au 31.12.2008		
	Nombre d'actions	% du capital	% des droits de vote	Nombre d'actions	% du capital	% des droits de vote	Nombre d'actions	% du capital	% des droits de vote *
Premier Investissement	9 142 500	61,77	78,91	9 679 280	65,39	81,07	11 012 766	74,40	86,88
SC Depom	533 295	3,60	2,30	-	-	-	-	-	-
O. Mitterrand	37 590	0,25	0,29	37 590	0,25	0,32	37 590	0,25	0,32
Autres dirigeants	112 620	0,76	0,62	112 635	0,76	0,65	103 586	0,70	0,59
Salariés	35 697	0,24	0,16	34 688	0,24	0,15	31 226	0,21	0,15
Autres actionnaires Individuels au nominatif	511	-	-	25 267	0,17	0,11	317	0,01	0,01
Public	4 106 706	27,75	17,72	4 109 459	27,76	17,70	2 813 434	19,00	12,05
Auto contrôle	533 250	3,60	-	533 250	3,60	-	533 250	3,60	-
Auto détention	300 000	2,03	-	270 000	1,83	-	270 000	1,83	-
Divers	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	14 802 169	100,00	100,00	14 802 169	100,00	100,00	14 802 169	100,00	100,00

(*) Sur la base de 23 198 265 droits de vote exerçables en Assemblées existant au 31 décembre 2008.

Les mouvements concernant les « actions propres » correspondent aux acquisitions effectuées par la Société pour lui permettre de servir les plans d'options d'achat d'actions décidés par le Directoire sur délégation de l'Assemblée Générale et d'autre part aux levées d'option de la part des bénéficiaires.

Le patrimoine de la société Depom a été transmis à Premier Investissement le 1^{er} juillet 2007 en application de l'article 1844-5 du Code Civil.

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.

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.



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 2008 figurant en annexe 3 au présent Document de référence, ainsi qu'au point 16.2 ci-avant.

Depuis le 1^{er} janvier 2009, les conventions suivantes relevant de l'article L. 225-86 et suivants du Code de commerce ont été autorisées :

- abandon au bénéfice de la société ZAPF GmbH, de la garantie-espèces de 4,15 millions d'euros que la Société détient à l'encontre de cette dernière au titre du solde du prêt mezzanine qu'elle lui a consenti pour les besoins du financement du projet Netzaberg, ceci pour permettre à cette dernière, d'une part, de reconstituer les ressources nécessaires à la satisfaction des engagements résiduels du projet Netzaberg, et, d'autre part, de financer le besoin de trésorerie de son activité courante dans le cadre du plan de restructuration de son financement visé au 6.3.3.2.

Cette convention a été régulièrement autorisée par le Conseil de Surveillance en date du 6 janvier 2009 ;

- prêt subordonné au bénéfice de Premier Espana, d'un montant de 5 millions d'euros, sous réserve de la signature de l'ensemble des accords bancaires dans le cadre de la négociation entamée par la filiale avec ses partenaires bancaires destinée à assurer sa viabilité financière.

Cette convention, non régularisée au jour du dépôt du Document de référence, a été régulièrement autorisée par le Conseil de Surveillance en date du 19 janvier 2009 ;

- substitution de la société Premier Investissement dans le bénéfice du droit de préemption sur les titres de la société ZAPF mis en vente par un des actionnaires, que LNC SA détient au titre du shareholders agreement.

Cette convention, non régularisée au jour du dépôt du Document de référence, a été régulièrement autorisée par le Conseil de Surveillance en date du 25 mars 2009.

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 dont la société LNCI aurait bénéficié en l'absence d'intégration fiscale.

Au 30 juin 2006, Premier Investissement avait laissé en compte d'associé, exigible, ouvert chez LNC une somme de 11 053 759,62 euros rémunérées au taux de Eonia. Il est précisé que cette convention prévoit que le compte courant de Premier Investissement au sein de LNC ne doit en aucun cas présenter un solde comptable débiteur, la convention ayant uniquement pour objet de prévoir la mise à disposition au profit de LNC de la trésorerie excédentaire de Premier Investissement dans la mesure définie par cette dernière. Au 31 décembre 2006, le compte courant présentait un solde de 24 209,10 euros remboursé par LNC SA à Premier Investissement en janvier 2007. Depuis cette date, aucun versement en compte-courant 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, prorogable pour trois ans minimum. Elle est administrée par un Conseil d'administration de huit membres comprenant deux représentants des fondateurs, deux représentants du personnel de l'entreprise et quatre personnalités qualifiées.

En décembre 2008, le Conseil d'administration de la fondation a approuvé la modification des statuts permettant ainsi à la fondation de soutenir et mettre en œuvre non seulement dans des pays défavorisés mais aussi en France « des projets de développement, de construction et toutes actions visant à améliorer les conditions de vie, la santé, l'accès à l'éducation et à l'emploi des communautés locales concernées ».

Pour remplir sa mission, elle emploie les moyens d'action suivants :

- le financement et la construction d'équipements et d'infrastructures à usage éducatif, sanitaire ou médical ;
- la mise en œuvre de missions médicales mobiles ;
- l'achat et l'expédition de matériels éducatifs, médicaux et de médicaments ;
- le développement de programmes de soutien à l'éducation et à la formation professionnelle des jeunes ;
- le parrainage d'enfants et l'attribution de bourses d'études.

Afin de permettre à la Fondation Les Nouveaux Constructeurs – Premier d'exercer son objet, Premier Investissement et la Fondation ont conclu le 8 janvier 2007 une convention de mise à disposition aux termes de laquelle Premier Investissement s'est engagée à mettre gracieusement à disposition de la Fondation :

- du personnel avec prise en charge par Premier Investissement des salaires et indemnités y afférents ;
- des locaux ;
- du matériel et du mobilier.

La fondation a bénéficié dans un premier temps d'une dotation de 150 000 euros. Depuis, le Conseil d'administration a approuvé l'augmentation de cette dotation à deux reprises pour répondre au développement du programme d'action pluriannuel : la dotation a été portée à 300 000 euros en janvier 2007, et à 600 000 euros en juin 2008.

19.3.1 Programme d'actions 2008

► 1 - Au Niger, région de Zinder

- en partenariat avec les associations *ESAFRO* (Paris) et *Matassa* (Zinder), engagement pluriannuel pour permettre

la scolarisation d'enfants issus de villages de cette zone très défavorisée : mise en place d'un internat, financement des études, parrainages :

- avril 2008 : installation des pensionnaires dans le nouveau bâtiment,
- mai 2008 : recrutement d'un volontaire responsable pédagogique de l'internat pour renforcer l'équipe d'encadrement,
- septembre 2008 : accueil de douze nouveaux enfants à l'internat portant l'effectif à 36,
- octobre 2008 : inauguration du 1^{er} bâtiment et début de la construction de la deuxième tranche de l'internat permettant d'accueillir 84 enfants,
- chaque année, deux missions sur place des chefs de projet de la Fondation ;
- dans le domaine de la santé : partenariat avec l'hôpital de Zinder, organisation de missions médicales et fourniture de matériel, détection et accompagnement de malades.

► 2 - En Indonésie, région de Djakarta

- appui à une fondation locale, *Yayasan Emmanuel*, financement pluriannuel de l'entretien des enfants de la maison de Sentul, qui abrite l'orphelinat et l'ensemble des services éducatifs et sociaux mis en œuvre à l'intention des enfants des rues et des familles pauvres de la capitale indonésienne et de ses environs ; projet initié et suivi par la filiale de la Société, Premier Indonesia.

► 3 - Au Sénégal, régions de Tambacounda et M'Bour

- contribution aux actions de l'association *Al Baobab* dans le village de Malicounda (M'Bour) : construction et aménagement d'une bibliothèque dans l'école.

► 4 - Au Burkina Faso, Tougan

- appui aux activités d'alphabétisation du centre de promotion féminine « La Samaritaine » ; projet parrainé par un collaborateur (dernière année du financement pluriannuel).

► 5 - À Haïti, Port-au-Prince

- soutien à l'action de l'ONG haïtienne *AHFADEM* en faveur des familles démunies : financement pluriannuel.



20.1	Bilan, compte de Résultat, Tableau des flux de trésorerie, tableau de Variation des Capitaux Propres, annexes, Rapport des Commissaires aux comptes sur les Comptes sociaux et consolidés au 31 décembre 2008	113
A.	Comptes consolidés au 31 décembre 2008 établis en normes comptables IFRS	113
	Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés	113
	Compte de résultat consolidé	115
	Bilan consolidé	116
	Tableau de variation des capitaux propres	117
	Tableau de variation de la trésorerie consolidée	118
	Annexe aux états financiers consolidés	120
B.	Comptes sociaux SA Les Nouveaux Constructeurs	169
	Rapport Général des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels	169
	Bilan actif	170
	Bilan passif	171
	Compte de résultat	172
	Annexe aux comptes sociaux	174
20.2	Politique de distribution des dividendes	191
20.3	Procédures judiciaires et d'arbitrage	191
20.4	Changement significatif de la situation financière ou commerciale	192
20.5	Tableau des honoraires des Commissaires aux comptes	193

20.1 Bilan, compte de Résultat, Tableau des flux de trésorerie, tableau de Variation des Capitaux Propres, annexes, Rapport des Commissaires aux comptes sur les Comptes sociaux et consolidés au 31 décembre 2008

A. Comptes consolidés au 31 décembre 2008 établis en normes comptables IFRS

Exercice clos le 31 décembre 2008

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 2008, sur :

- le contrôle des comptes consolidés de la société Les Nouveaux Constructeurs SA, tels qu'ils sont joints au présent Rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- la vérification spécifique prévue par la loi.

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

I. Opinion sur les comptes consolidés

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes consolidés. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes consolidés de l'exercice sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière, ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point exposé dans la note 1.2 de l'annexe concernant l'établissement des comptes des filiales Premier Espana et ZAPF fondé sur l'hypothèse de continuité d'exploitation.

II. Justification des appréciations

Les estimations comptables concourant à l'appréciation des états financiers au 31 décembre 2008 ont été réalisées dans un contexte induisant une difficulté certaine à appréhender les perspectives économiques. Comme précisé en note 1.2 « Base d'évaluation, jugement et utilisation d'estimations » de l'annexe des comptes, les estimations et les hypothèses retenues pourraient se révéler sensiblement différentes de la réalité en cas de prolongement de la crise économique et financière. C'est dans ce contexte que, conformément aux dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce, nous avons procédé à nos propres appréciations que nous portons à votre connaissance :

- votre société a procédé à des estimations concernant l'établissement des comptes des filiales Premier Espana et ZAPF selon les modalités décrites dans la note 1.2 des états financiers. 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 les notes 1.2 et 7.5 de l'annexe donnent 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 1.4 des états financiers. 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 à la vérification spécifique prévue par la loi des informations relatives au Groupe, données dans le Rapport de gestion. À l'exception de l'incidence éventuelle des faits exposés ci-dessus, nous n'avons pas d'autres observations à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Montceau-les-Mines et Neuilly-sur-Seine, le 21 avril 2009

Les Commissaires aux comptes

AGM Audit Legal



Yves Llobell

ERNST & YOUNG et Autres



Patrick Atzel

Compte de résultat consolidé

(en milliers d'euros)	Notes	31.12.2008	31.12.2007
Chiffre d'affaires	6	520 534	530 325
Coûts des ventes *	3.1	(414 873)	(387 786)
Marge brute		105 661	142 539
Charges de personnel *	3.1&3.2	(35 206)	(39 122)
Autres charges et produits opérationnels courants *	3.1&3.2	(47 012)	(36 979)
Impôts et taxes		(1 710)	(1 467)
Charges liées aux amortissements		(2 823)	(2 022)
Sous-total Résultat opérationnel courant		18 911	62 949
Autres charges et produits opérationnels non courants	3.2	(35 135)	(150)
Résultat opérationnel	6	(16 224)	62 800
Coût de l'endettement financier brut	3.3	(23 972)	(19 969)
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	3.3	3 471	2 860
Coût de l'endettement net		(20 502)	(17 109)
Autres charges financières *	3.1&3.3	(2 904)	(4 101)
Autres produits financiers *	3.1&3.3	602	1 867
Résultat financier		(22 804)	(19 343)
Résultat des activités avant impôts		(39 029)	43 457
Impôts sur les bénéfices	3.4	766	(13 867)
Quote-part dans les résultats des entreprises mises en équivalence		(269)	(155)
Résultat sur abandon d'activités et cessions d'actifs non courants destinés à être cédés	3.5	(5 886)	1 460
Résultat net de l'ensemble consolidé		(44 418)	30 894
Dont part revenant aux intérêts minoritaires		1 122	4 459
Dont résultat net part du Groupe		(45 540)	26 436
Résultat net par action (en euro)	3.6	(3,26)	1,89
Nombre d'actions retenu pour le calcul	3.6	13 983 844	13 977 949
Résultat net par action après dilution (en euro)	3.6	(3,26)	1,84
Nombre d'actions retenu pour le calcul	3.6	13 983 844	14 337 949

(*) Au 31 décembre 2007, des reclassements n'affectant pas le montant du résultat net consolidé ont été apportés sur les postes du compte de résultat. Le détail est commenté au paragraphe 3.1 de la présente annexe « Comparabilité des comptes ».

Bilan consolidé**► Bilan – Actif**

(en milliers d'euros)	Notes	31.12.2008	31.12.2007
Écarts d'acquisition nets	4.1	5 476	11 116
Immobilisations incorporelles nettes		135	327
Immobilisations corporelles nettes	4.2	19 729	22 317
Autres actifs financiers non courants	4.4	1 587	1 360
Impôts différés actifs	3.4	3 306	8 516
TOTAL ACTIFS NON COURANTS		30 233	43 635
Stocks et encours	4.5	498 608	536 740
Clients et comptes rattachés	4.6 & 4.7	44 267	51 915
Créances d'impôts		11 789	1 042
Autres actifs courants	4.8	44 403	63 182
Titres disponibles à la vente		823	973
Actifs financiers courants	4.9	11 445	17 145
Trésorerie et équivalent de trésorerie	4.10	84 630	113 898
TOTAL ACTIFS COURANTS		695 965	784 895
Actifs destinés à être cédés			
TOTAL ACTIF		726 198	828 530

► Bilan – Passif

(en milliers d'euros)	Notes	31.12.2008	31.12.2007
Capital	5.1	14 802	14 802
Primes liées au capital		77 115	77 115
Réserves et résultats accumulés		126 348	107 385
Résultat net part du Groupe		(45 540)	26 436
Capitaux propres part du Groupe		172 725	225 738
Intérêts minoritaires		(441)	2 201
Capitaux propres de l'ensemble		172 284	227 940
Dettes financières non courantes	5.5	111 427	144 008
Provisions non courantes	5.3 & 5.4	2 206	2 536
Impôts différés passifs	3.4	5 000	6 309
Autres passifs financiers non courants		118	407
TOTAL PASSIFS NON COURANTS		118 750	153 259
Dettes financières courantes	5.5	209 163	161 684
Provisions courantes	5.3	17 130	17 619
Fournisseurs et autres créiteurs		123 953	156 444
Dettes d'impôts		339	9 303
Autres passifs courants	5.6	77 705	92 361
Autres passifs financiers courants	5.7	6 874	9 921
TOTAL PASSIFS COURANTS		435 164	447 331
Passifs liés aux actifs destinés à être cédés			
TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES		726 198	828 530

Tableau de variation des capitaux propres

(en milliers d'euros)	Capital Social	Primes liées au capital	Réserves et résultats accumulés	Actions autodétenues	Capitaux propres Groupe	Minoritaires	Total
Capitaux propres au 31.12.2006	14 802	77 115	116 057	(503)	207 471	697	208 168
Reclassement Actions autodétenues			291	(291)			
Écart de conversion			118		118	1	119
Autres variations			(1)		(1)	29	28
TOTAL DES VARIATIONS DIRECTEMENT RECONNUES SUR LES COMPTES DE RÉSERVES (A)			408	(291)	117	30	147
Résultat de l'exercice (b)			26 436		26 436	4 459	30 895
TOTAL DES PRODUITS ET CHARGES COMPTABILISÉES (A) + (B)			26 844	(291)	26 553	4 489	31 042
Variation de capital							
Dividendes versés			(8 380)		(8 380)	(3 546)	(11 926)
Mouvements sur actions propres				(112)	(112)		(112)
Paiements en actions			207		207		207
Impacts des mouvements de périmètre						561	561
TOTAL DES MOUVEMENTS LIÉS AUX OPÉRATIONS SUR LES ACTIONNAIRES			(8 173)	(112)	(8 285)	(2 985)	(11 270)
Capitaux propres au 31.12.2007	14 802	77 115	134 728	(906)	225 739	2 201	227 940
Écart de conversion			954		954	491	1 445
Autres variations			72		72	(72)	
TOTAL DES VARIATIONS DIRECTEMENT RECONNUES SUR LES COMPTES DE RÉSERVES (A)			1 026		1 026	419	1 445
Résultat de l'exercice (b)			(45 540)		(45 540)	1 122	(44 418)
TOTAL DES PRODUITS ET CHARGES COMPTABILISÉES (A) + (B)			(44 514)		(44 514)	1 541	(42 973)
Variation de capital							
Dividendes versés			(8 392)		(8 392)	(2 815)	(11 207)
Mouvements sur actions propres				(7)	(7)		(7)
Paiements en actions			(100)		(100)		(100)
Impacts des mouvements de périmètre						(1 369)	(1 369)
TOTAL DES MOUVEMENTS LIÉS AUX OPÉRATIONS SUR LES ACTIONNAIRES			(8 492)	(7)	(8 499)	(4 184)	(12 683)
Capitaux propres au 31.12.2008	14 802	77 115	81 722	(913)	172 726	(442)	172 284

Le montant négatif des intérêts minoritaires résulte essentiellement de l'opération Julianow en Pologne, où un accord a été signé avec les associés minoritaires les engageant à couvrir les pertes de cette société.

Tableau de variation de la trésorerie consolidée

TFT (en milliers d'euros)	Notes	31.12.2008	31.12.2007
Résultat net de l'ensemble consolidé		(44 418)	30 894
Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie			(523)
Élimination des amortissements et provisions		7 432	1 141
Élimination des profits/pertes de réévaluation (juste valeur)	7.1.2	96	
Élimination des plus ou moins values de cession		630	(1 555)
Élimination impact des paiements en actions		(100)	207
Élimination du résultat des mises en équivalence		269	155
= Capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts		(36 091)	30 319
Élimination des charges (produits) d'intérêt nettes	3.3	20 502	17 109
Élimination de la charge d'impôt (y compris impôts différés)	3.4	(766)	13 867
= Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts		(16 355)	61 296
Incidence de la variation du BFR liée à l'activité		19 547	(79 664)
Intérêts versés nets		(20 425)	(17 225)
Impôts payés		(15 165)	(12 629)
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles		(32 398)	(48 223)
Acquisition de sociétés intégrées, trésorerie acquise déduite		(260)	(17 321)
Cession de sociétés intégrées, après déduction de la trésorerie cédée		(1 201)	614
Acquisition d'immobilisations incorporelles et corporelles		(2 925)	(2 109)
Acquisition d'actifs financiers		(743)	(524)
Cession d'immobilisations incorporelles et corporelles		777	7 985
Cession et remboursement d'actifs financiers		457	4 192
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement		(3 896)	(7 162)
Augmentation de capital souscrite par les actionnaires de la société mère (prime incluse)			
Dividendes payés aux actionnaires de la société mère	5.1	(8 392)	(8 380)
Dividendes payés aux minoritaires des sociétés intégrées		(2 816)	(3 546)
Acquisition et cession d'actions propres		(6)	121
Encaissements provenant de nouveaux emprunts		8 462	14 332
Remboursements d'emprunts		(33 226)	(18 173)
Variation nette des concours bancaires		43 255	91 728
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement		7 278	76 082
Incidence des variations des cours des devises		(305)	(298)
Variation de trésorerie		(29 321)	20 400
Trésorerie d'ouverture		111 870	91 470
Trésorerie de clôture		82 549	111 870
Trésorerie de clôture actif		84 630	113 898
Trésorerie de clôture passif		2 081	2 028
Trésorerie de clôture		82 549	111 870

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

TFT - détail du BFR (en milliers d'euros)	31.12.2008	31.12.2007
Incidence de la var. des stocks et en cours nets *	37 933	(103 531)
Incidence de la var. des clients & autres débiteurs nets	127 023	(40 685)
Incidence de la var. des fournisseurs & autres créditeurs	(145 409)	64 552
Incidence de la variation du BFR liée à l'activité	19 547	(79 664)

(*) Y compris les dépréciations de stocks classées en non courant pour (23) millions d'euros pour l'Espagne et (6,5) millions d'euros pour la Pologne suite au gel de programmes immobiliers.

La variation du BFR est de 19,5 millions d'euros à fin décembre 2008. 38 millions d'euros proviennent de stocks dont + 43,6 millions d'euros de mouvements sur les provisions pour dépréciation soit une variation de (5,6) millions d'euros hors dépréciation, exprimant une augmentation du montant des stocks

bruts provenant du ralentissement des ventes. La diminution des créances clients et autres débiteurs de 127 millions d'euros, et la diminution des dettes fournisseurs et autres créditeurs de 145 millions d'euros sont dues à une contraction de l'activité dans cette période de crise immobilière.

Annexe aux états financiers consolidés

1	Principes et méthodes comptables	121	3.3	<i>Coût de l'endettement et autres produits et charges financières</i>	132
1.1	<i>Textes appliqués</i>	121	3.4	<i>Impôts</i>	133
1.2	<i>Base d'évaluation, jugement et utilisation d'estimations</i>	121	3.5	<i>Résultat sur activités abandonnées</i>	135
1.3	<i>Modalités de consolidation</i>	122	3.6	<i>Résultat par action</i>	136
1.4	<i>Prise en compte du Chiffre d'affaires et du résultat des programmes</i>	122	4	Notes d'information sur le bilan – Actif	137
1.5	<i>Résultat par action</i>	123	4.1	<i>Écarts d'acquisition</i>	137
1.6	<i>Information sectorielle</i>	123	4.2	<i>Immobilisations corporelles</i>	138
1.7	<i>Écarts d'acquisition</i>	123	4.3	<i>Participations dans les coentreprises</i>	140
1.8	<i>Immobilisations incorporelles</i>	124	4.4	<i>Autres actifs financiers non courants</i>	141
1.9	<i>Immobilisations corporelles</i>	124	4.5	<i>Stocks et en cours</i>	142
1.10	<i>Modalités de réalisation des tests de dépréciation des actifs</i>	124	4.6	<i>Clients et comptes rattaches</i>	143
1.11	<i>Contrats de location</i>	124	4.7	<i>Contrats de construction et VEFA</i>	143
1.12	<i>Autres actifs financiers</i>	125	4.8	<i>Autres actifs courants</i>	144
1.13	<i>Stocks et en-cours de production</i>	125	4.9	<i>Actifs financiers courants</i>	144
1.14	<i>Coûts d'emprunt</i>	125	4.10	<i>Trésorerie et équivalents de trésorerie</i>	144
1.15	<i>Créances clients</i>	125	5	Notes d'information sur le bilan – Passif	145
1.16	<i>Trésorerie et équivalents de trésorerie</i>	125	5.1	<i>Éléments relatifs aux capitaux propres</i>	145
1.17	<i>Distinction entre les actifs – passifs courants et les actifs – passifs non courants</i>	125	5.2	<i>Stock-options</i>	146
1.18	<i>Actifs destinés à être cédés et abandon d'activités</i>	126	5.3	<i>Provisions</i>	147
1.19	<i>Paiements fondés sur des actions</i>	126	5.4	<i>Engagements avec le personnel</i>	148
1.20	<i>Actions propres</i>	126	5.5	<i>Dettes financières</i>	150
1.21	<i>Provisions</i>	126	5.6	<i>Autres passifs courants</i>	151
1.22	<i>Avantages au personnel</i>	126	5.7	<i>Autres passifs financiers courants</i>	151
1.23	<i>Dettes financières et couverture de taux</i>	126	6	Informations sectorielles	152
1.24	<i>Impôts différés</i>	127	7	Informations complémentaires	153
1.25	<i>Conversion des monnaies étrangères</i>	127	7.1	<i>Gestion des risques financiers</i>	153
2	Événements significatifs et variations de périmètre	127	7.2	<i>Effectifs à la clôture</i>	155
2.1	<i>Événements significatifs au 31.12.2008</i>	127	7.3	<i>Engagements hors bilan</i>	155
2.2	<i>Rappel des événements significatifs au 31.12.2007</i>	127	7.4	<i>Parties liées</i>	157
2.3	<i>Périmètre de consolidation</i>	128	7.5	<i>Événements postérieurs à la clôture</i>	159
3	Notes d'information sur le compte de résultat	129	8	Périmètre de consolidation au 31 décembre 2008	160
3.1	<i>Comparabilité des comptes</i>	129			
3.2	<i>Résultat opérationnel</i>	130			

1 Principes et méthodes comptables

► 1.1 Textes appliqués

Les comptes consolidés annuels du Groupe Les Nouveaux Constructeurs ou Groupe LNC sont établis en conformité avec le référentiel comptable international (IFRS) tel qu'adopté par l'Union européenne. Ils ont été arrêtés par le Directoire du 23 mars 2009.

Les comptes consolidés sont établis en conformité avec les normes comptables internationales édictées par l'IAS B (*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.

Les nouvelles normes, amendements de normes et interprétations, applicables aux exercices ouverts à compter du 01/01/2008 sont les suivantes :

- IAS 39 Instruments financiers : comptabilisation et évaluation et IFRS 7 Instruments financiers : Informations à fournir – Reclassification des actifs financiers (amendements) – Le Groupe LNC n'est pas concerné par cet amendement et n'a pas donc effectué de reclassement sur ses actifs financiers ;
- IFRIC 11, IFRS 2 Actions propres et transactions au sein d'un groupe – Le Groupe LNC n'a pas de transactions en cours au 31/12/2008 qui pourraient être affectées par cette interprétation ;
- IFRIC 14/IAS 19 Sur-financement d'un régime – Le Groupe LNC n'a pas de financement sur les régimes retraite et n'est donc pas concerné par cette interprétation.

Par ailleurs l'interprétation de l'IFRIC 15 – Contrats de construction immobilière- applicable au 01/01/2009 ne devrait pas apporter de modifications aux méthodes comptables antérieurement utilisées par le Groupe (voir note 1.4).

L'ensemble des normes, amendements de normes et interprétations adoptés dans l'Union européenne et d'application postérieure au 31 décembre 2008 et qui n'a pas été appliqué par Les Nouveaux Constructeurs pour établir les comptes consolidés au 31 décembre 2008 sont :

- IFRS 2 Paiement fondé sur des actions – Condition d'acquisition et annulations – Amendement – Applicable au 01/01/2009 ;
- IFRS 3 Regroupements d'entreprises – Applicable au 01/07/2009 ;
- IAS 27 États financiers consolidés et individuels – Amendements – Applicable aux exercices ouverts à compter du 01/07/2009 ;
- IFRS 8 Secteurs opérationnels – Applicable au 01/01/2009 ;
- IAS 1 Révisée – Présentation des états financiers – Applicable au 01/01/2009 ;
- IAS 23 Révisée – Coûts d'emprunt – Applicable au 01/01/2009 ;

- IAS 32 – Instruments financiers : présentation – Amendements – Applicable au 01/01/2009 ;
- IAS 39 – Instruments financiers – Comptabilisation et évaluation – Amendement – Applicable au 01/07/2009 ;
- IFRIC 13 – Programme de fidélisation clients – Applicable au 01/01/2009 ;
- IFRIC 16 – Couverture d'un investissement net à l'étranger – Applicable au 01/01/2009 ;
- IFRIC 17 – Normes approuvées par l'IAS B et non encore endossées par l'Union européenne ;
- IFRIC 12 – Concessions de services – Il est précisé que cette interprétation ne concerne pas le Groupe LNC qui n'exerce pas ses activités dans le cadre de contrat de concession.

► 1.2 Base d'évaluation, jugement et utilisation d'estimations

Les états financiers ont été préparés selon la convention du coût historique, à l'exception de certains instruments financiers qui sont comptabilisés selon la convention de la juste valeur.

La préparation des états financiers nécessite l'utilisation d'estimations et d'hypothèses pour la détermination de la valeur des actifs et des passifs, l'évaluation des aléas positifs et négatifs à la date de clôture, ainsi que les produits et charges de l'exercice.

Les estimations significatives réalisées par la Société pour l'établissement des états financiers portent principalement sur :

- l'évaluation du résultat à l'avancement des programmes immobiliers avec la prise en compte de la crise immobilière actuelle pour l'estimation des marges à terminaison ; pour déterminer ces dernières, la Société s'appuie sur des balances financières préparées par les responsables de programmes puis vérifiées par les contrôleurs de gestion et enfin validées par la Direction Générale ; ces balances financières qui sont remises à jour aussi souvent que nécessaire reflètent l'ensemble des informations à la disposition de la Direction à chaque clôture ;
- l'évaluation des provisions et des avantages au personnel ; pour le provisionnement des avantages au personnel, la Société retient les hypothèses statistiques et financières pertinentes au moment où les calculs actuariels sont effectués ;
- les tests de dépréciation des écarts d'acquisition ; pour effectuer ces tests de dépréciation, dont la méthode est décrite au point 1.10, la Société estime les marges futures des opérations immobilières rattachées à l'UGT considérée sur la base de balances financières dont l'élaboration, la mise à jour et le contrôle sont évoqués plus haut ;
- la dépréciation des comptes de stocks liés à l'activité de promotion immobilière ; celle-ci intervenant en particulier dans le cas où des pertes à terminaison sont identifiées ;

- l'établissement des comptes de certaines filiales fondé sur l'hypothèse de continuité d'exploitation de ces dernières. Compte tenu du fort ralentissement de l'activité en Espagne et en Allemagne, les filiales concernées par ce jugement au 31 décembre 2008 sont Premier Espana et ZAPF. Ces deux sociétés sont en effet entrées en négociation avec leur pool de banques créancières afin de négocier un rééchelonnement de leur endettement arrivant à échéance en fin 2008 et 2009. La continuité d'exploitation de ces deux filiales a été fondée sur des hypothèses structurantes notamment en prévoyant que les lignes de refinancement venant à échéance soient renouvelées et/ou rééchelonnées. À la date d'établissement des comptes, la situation de ces filiales est la suivante :
 - en ce qui concerne Premier Espana, environ la moitié des crédits concernés ont fait l'objet d'accords de rééchelonnement, une issue favorable étant attendue pour les autres crédits. En outre, le plan de trésorerie de Premier Espana établi sur la base du business-plan de la filiale et des accords négociés permet de conclure à la viabilité financière de la filiale en 2009,
 - en ce qui concerne ZAPF, un accord a été conclu le 26 février 2009 avec le pool bancaire confirmant la mise en place des financements demandés sur une période de deux ans.

Il est à noter que les crédits consentis aux diverses sociétés du Groupe ne contiennent pas l'obligation de respect de ratios financiers (covenants) à l'exception de celui contenu dans l'accord de renouvellement du pool bancaire de ZAPF conclu en début d'année 2009 qui prévoit que les fonds propres sociaux de ZAPF, établis en principes comptables allemands (HGB) ne doivent pas être inférieurs à 10 millions d'euros au 31/12/2009, à 13 millions d'euros au 31/12/2010 et à 15 millions d'euros au 31/12/2011.

En raison des incertitudes inhérentes à tout processus d'évaluation et suite à l'incidence de la crise immobilière, le Groupe LNC révisé ses estimations sur la base d'informations régulièrement mises à jour. Compte tenu de la volatilité et de l'incertitude relatives à l'évolution des marchés immobiliers, il est possible que les résultats futurs des opérations concernées diffèrent de ces estimations. En particulier, il est possible que l'hypothèse de continuité d'exploitation retenue pour Premier Espana ne soit à terme pas confirmée, ce qui pourrait se traduire par l'ouverture d'une procédure pour insolvabilité à l'encontre de cette filiale. Bien que LNC SA n'ait pas conféré de garanties contractuelles aux créanciers de cette filiale, la performance financière du Groupe pourrait s'en trouver affectée.

Outre l'utilisation d'estimations, la Direction du Groupe LNC a fait usage de jugement pour définir le traitement comptable adéquat de certaines transactions lorsque les normes et interprétations IFRS en vigueur ne traitent pas de manière précise des problématiques comptables concernées.

► 1.3 Modalités de consolidation

Les méthodes de consolidation utilisées par le Groupe LNC sont l'intégration globale, l'intégration proportionnelle et la mise en équivalence :

- les filiales (sociétés dans lesquelles le Groupe LNC a le pouvoir de diriger les politiques financières et opérationnelles afin d'en obtenir les avantages économiques) sont consolidées par intégration globale ;
- les sociétés sur lesquelles le Groupe LNC exerce un contrôle conjoint avec d'autres associés ou actionnaires sont consolidées par intégration proportionnelle ;
- la mise en équivalence s'applique aux entreprises associées dans lesquelles le Groupe LNC exerce une influence notable, laquelle est présumée quand le pourcentage de droits de vote est supérieur ou égal à 20 %.

Toutes les transactions et positions internes sont éliminées en consolidation en totalité pour les sociétés consolidées par intégration globale, et à concurrence de la quote-part d'intérêt du Groupe LNC, pour les sociétés consolidées par intégration proportionnelle ou mises en équivalence.

► 1.4 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 et de publicité, honoraires de gestion- et frais financiers, sont comptabilisés en charges lorsqu'ils sont encourus.

Perte à terminaison

Dans le cas où une perte à terminaison est identifiée sur un programme, elle est provisionnée dès l'exercice d'identification pour sa partie excédant le résultat négatif cumulé déjà dégagé à la date de 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 la balance financière remise à jour.

► 1.5 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.

► 1.6 Information sectorielle

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

L'information sectorielle est donc organisée selon une répartition géographique, distinguant la France et les pays étrangers dont l'Allemagne, l'Espagne et divers autres pays (Portugal, Indonésie, Pologne et Roumanie).

► 1.7 Écarts d'acquisition

Selon la norme IFRS 3, tous les regroupements d'entreprises doivent être comptabilisés en appliquant la méthode de l'acquisition.

Selon la méthode de l'acquisition, l'acquéreur doit, à la date d'acquisition, comptabiliser à leur juste valeur à cette date, les actifs, passifs et passifs éventuels identifiables de l'entité acquise. L'écart résiduel constaté entre le coût d'acquisition des titres et la quote-part d'intérêt du Groupe dans la juste valeur des actifs, des passifs et des passifs éventuels identifiables à la date d'acquisition constitue l'écart d'acquisition. À cette date, cet écart est inscrit à l'actif de l'acquéreur s'il est positif, et est comptabilisé immédiatement en résultat s'il est négatif.

L'acquéreur dispose d'un délai maximal de 12 mois, à compter de la date d'acquisition, pour déterminer de manière définitive la juste valeur des actifs et passifs éventuels acquis.

Lors de rachats d'intérêts minoritaires de sociétés déjà contrôlées par le Groupe LNC, l'écart constaté entre le prix d'acquisition et la quote-part d'intérêt acquise à la juste valeur dans les actifs et passifs identifiables à la date d'acquisition initiale, est porté en écart d'acquisition en totalité.

- Pour le Groupe LNC, lors d'acquisitions de portefeuilles de programmes immobiliers, les écarts d'évaluation dégagés suite à la comptabilisation des actifs et passifs à leur juste valeur, sont affectés en priorité sur les stocks des programmes immobiliers respectifs en tenant compte de leur avancement commercial et technique. Cette réévaluation de stocks sera ensuite extournée en coûts des ventes, au fur et à mesure de la réalisation des programmes immobiliers.

- Lors d'acquisitions de sociétés de promotion immobilière, les écarts d'évaluation calculés suite à la prise en compte à leur juste valeur des actifs et passifs sont affectés en priorité aux stocks des programmes immobiliers en cours en tenant compte de leur avancement commercial et technique, l'écart résiduel correspondant aux perspectives de résultat des programmes immobiliers non identifiés à la date d'acquisition est comptabilisé en immobilisations incorporelles en écart d'acquisition.

Les écarts d'acquisition ne sont pas amortis mais font l'objet de tests de perte de valeur en fin d'exercice, ou plus fréquemment s'il existe des indices de pertes de valeur identifiés.

► 1.8 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.

► 1.9 Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles du Groupe LNC correspondent essentiellement aux agencements et installations.

Ces immobilisations corporelles sont évaluées 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.

Concernant la filiale ZAPF, les immobilisations corporelles correspondent aux matériels et machines destinées à l'activité de fabrication de maisons individuelles et de garages. Les éléments constitutifs ont été ventilés et évalués par composant. La durée d'utilité de ces composants s'étale entre 5 ans et 20 ans.

► 1.10 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 en priorité en réévaluations de stock qui seront 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.

Ces 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 retenu correspond aux programmes de maisons individuelles du Groupe LNC sur la France.

► 1.11 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.

► 1.12 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 classés en équivalent de trésorerie ainsi que des actifs financiers comptabilisés à leur juste valeur en contrepartie du compte de résultat conformément à la norme IAS 39. Pour le Groupe LNC, cela concerne la valorisation de CAP et de *swaps*.

En effet, la société LNC SA utilise des instruments financiers (CAP) afin de se couvrir du risque d'augmentation du taux d'intérêt sur son endettement et n'a pas opté pour la comptabilité de couverture au sens IFRS.

► 1.13 Stocks et en-cours de production

Réserves foncières

Les réserves foncières correspondent à des terrains présentant des risques (terrains sans autorisations définitives) et à des programmes non financés, gelés ou abandonnés. Ces stocks sont évalués à leur coût global d'acquisition. Ils sont provisionnés à hauteur du risque encouru par le Groupe sur la base de leur valeur recouvrable estimée.

Promotion immobilière en cours de construction

Les stocks sont évalués au coût de production de chaque programme selon la méthode de l'avancement technique des travaux décrite dans la note 1.4 « 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 aux programmes comptabilisés en charge de période.

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, si risque de désistement, ces frais sont constatés en charges de l'exercice par le biais d'une provision.

Pertes de valeur

Lorsque la valeur nette de réalisation des stocks et des en cours de production est inférieure à leur prix de revient, des dépréciations sont comptabilisées.

► 1.14 Coûts d'emprunt

Le Groupe LNC a choisi d'appliquer, le traitement de référence de la norme IAS 23 en comptabilisant les coûts d'emprunt en charges dans l'exercice au cours duquel ils sont encourus. La Société n'a pas décidé d'appliquer par anticipation IAS 23 révisée.

► 1.15 Créances clients

Créances clients

Les créances clients sont pour l'essentiel composées de créances à court terme. Elles sont valorisées à leur valeur nominale et font l'objet d'une provision pour dépréciation dès que des difficultés de recouvrement apparaissent.

Créances clients relatives aux contrats en-cours de construction et VEFA

Les créances clients relatives aux programmes immobiliers en cours correspondent aux chiffres d'affaires dégagés à l'avancement diminués 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.

► 1.16 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.

► 1.17 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 l'équivalent 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.

► 1.18 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 ont été respectés :

- l'actif ou le groupe d'actif est disponible en vue de sa vente immédiate dans son état actuel, sous réserve uniquement des conditions qui sont habituelles et coutumières pour la vente de tels actifs ;
- et sa vente est hautement probable dans un délai de 1 an.

Dans le cas particulier de l'arrêt de l'activité du Portugal décidé en juin 2008, le Groupe LNC conformément à la norme IFRS 5, reclasse sur une ligne distincte du compte de résultat en un montant unique, le résultat après impôt de ces activités abandonnées et le profit ou la perte après impôt comptabilisé lors de l'évaluation à leur juste valeur nette des frais de cession ou lors de leur cession des actifs ou groupes d'actifs constituant l'abandon d'activité.

► 1.19 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.

► 1.20 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.

► 1.21 Provisions

Une provision est comptabilisée dès lors qu'il existe une obligation probable du Groupe LNC, résultant d'événements passés, dont l'extinction devrait se traduire pour le Groupe LNC par une sortie de ressources sans contrepartie au moins équivalente et dont

le montant peut être estimé de façon fiable. Lorsque la date de réalisation de cette obligation est au-delà d'un an, le montant de la provision fait l'objet d'un calcul d'actualisation, dont les effets sont enregistrés en résultat de l'exercice.

Les risques identifiés de toute nature, notamment opérationnels et financiers, font l'objet d'un suivi régulier permettant d'arrêter le montant des provisions estimées nécessaires.

► 1.22 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.

► 1.23 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 et du cycle d'exploitation, 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.

► 1.24 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.

► 1.25 Conversion des monnaies étrangères

Les états financiers consolidés sont présentés en euro, qui est la monnaie fonctionnelle de la société LNC SA et de présentation du Groupe LNC. Chaque entité du Groupe détermine sa propre monnaie fonctionnelle et les éléments inclus dans les états financiers de chacune des entités sont mesurés en utilisant cette monnaie fonctionnelle.

À la date de la clôture, les actifs et passifs monétaires libellés en monnaie étrangère sont convertis dans la monnaie fonctionnelle au taux de change en vigueur à la date de clôture. Les éléments non monétaires en monnaie étrangère qui sont évalués au coût historique sont convertis aux cours de change aux dates des transactions initiales. La conversion du compte de résultat est effectuée au taux moyen de l'exercice.

2 Événements significatifs et variations de périmètre

► 2.1 Événements significatifs au 31.12.2008

À partir du deuxième trimestre 2008, le net ralentissement du marché immobilier en Europe et plus particulièrement en Espagne a affecté la performance de LNC et a conduit le Groupe à prendre les mesures suivantes :

- en France : d'une part à ré-estimer les marges à terminaisons des opérations immobilières en comptabilisant des dépréciations de stocks pour (6,7) millions d'euros, et d'autre part à comptabiliser une dépréciation de (4,3) millions d'euros sur le *goodwill* de CFH de 9,7 millions d'euros ainsi qu'une dépréciation de la totalité du *goodwill* net de Mandelieu pour (1,4) millions d'euros ;
- en Espagne : à provisionner les opérations gelées en charges opérationnelles non courantes pour (23) millions d'euros et à ouvrir des négociations avec les banques pour obtenir le rééchelonnement et le renouvellement des lignes de financement arrivant à échéance 2008 et 2009 ;
- au Portugal : d'arrêter l'activité et de reclasser, conformément à la norme IFRS 5, le résultat en « résultat sur abandon d'activité » pour (5,9) millions d'euros ;
- en Pologne : de geler l'activité de la filiale et de reclasser l'ensemble des provisions en charges opérationnelles non courantes pour (6,5) millions d'euros ;
- en Allemagne, à réorganiser ZAPF en décidant notamment de progressivement supprimer l'activité promotion (« Wohnen ») et à renégocier avec les banques le rééchelonnement et le renouvellement des lignes de financement arrivant à échéance au 31 décembre 2008.

On peut noter l'entrée dans le périmètre de Premier Romania (filiale à 100 %) en mars 2008, de Premier Investment (Julianow) pour 55 % en intégration globale et des sociétés EPP Chatenay et Le Chatenay.

L'acquisition de ces sociétés Chatenay a entraîné la comptabilisation d'un écart d'évaluation affecté provisoirement sur les stocks de 2,8 millions d'euros net d'impôt et d'un impôt différé actif sur report déficitaire de 1,7 million d'euros.

Par ailleurs, la société CFH ayant été intégrée en octobre 2007, les données de compte de résultat ne sont pas directement comparables entre 2007 et 2008.

► 2.2 Rappel des événements significatifs au 31.12.2007

Les principaux faits marquants de l'exercice 2007 sont les suivants :

Pologne

La nouvelle implantation en Pologne décidée fin 2006 dans le cadre de la stratégie de développement international du Groupe tournée vers les grandes métropoles européennes impacte le résultat 2007 de - 1 120 milliers d'euros correspondant aux frais variables directement appréhendés en coûts de période.

Solim

Acquisition le 16 février 2007 d'un portefeuille foncier et de programmes immobiliers en cours de construction auprès du promoteur lyonnais Solim. L'écart d'acquisition a été directement affecté aux programmes immobiliers acquis, et donc alloué aux stocks en totalité. La contribution au Chiffre d'affaires 2007 s'élève à 5 682 milliers d'euros.

ZAPF – Activités Garages

Au cours de l'exercice 2007, ZAPF s'est renforcé dans le secteur des garages en procédant à l'acquisition de la société KESTING à la fin du premier trimestre 2007.

Cette acquisition renforce le maillage géographique sur l'ensemble du territoire et permet à ZAPF d'envisager une extension de son marché naturel vers les pays plus à l'est. Elle s'est traduite dans les comptes de LNC par :

- l'enregistrement d'un écart d'acquisition négatif (*badwill*) de 327 milliers d'euros (quote-part LNC) comptabilisé en produit ;
- une contribution au Chiffre d'affaires 2007 de 3 774 milliers d'euros (quote-part LNC).

Par ailleurs, ZAPF a vendu sa participation de 50 % dans BIRKENMEIER Classic Garage le 21 décembre 2007. Cette décision a été prise par la Société compte tenu des difficultés réelles à mettre en oeuvre des synergies dans le cadre de ce partenariat. Cette opération s'est traduite dans les comptes par un gain de 375 milliers d'euros. (quote-part LNC).

CFH

Acquisition le 18 octobre 2007 par LNC du groupe CFH, exclusivement présente en Ile de France et spécialisée dans la maison individuelle haut de gamme en village. Cette acquisition s'est traduite dans les comptes de LNC par :

- une réévaluation des stocks affectée aux programmes en cours pour 2 165 milliers d'euros net d'impôts différés ;
- un *goodwill* de 9 745 milliers d'euros affecté à l'UGT maison individuelle et calculé sur la base de programmes en cours de démarrage ou n'ayant pas encore débuté ;
- une contribution au Chiffre d'affaires 2007 de 12 768 milliers d'euros correspondant au dernier trimestre de l'exercice.

Indonésie

Accord d'association signé en septembre 2007 avec le fonds d'investissements Quvat Capital Partners Ltd, basé à Singapour, en vue de développer de nouveaux programmes immobiliers à Jakarta.

Cette association avec LNC a été réalisée au travers de la filiale Premier Qualitas dont le capital est réparti à hauteur de 51 % pour Premier LNC Singapour et 49 % pour Quvat.

Impact non significatif dans les comptes 2007 s'agissant d'une association portant sur des programmes immobiliers nouveaux.

► 2.3 Périmètre de consolidation

La liste des sociétés du Périmètre de consolidation du Groupe LNC est fournie en note 8. Les sociétés sont intégrées dans la consolidation selon la répartition suivante :

- sociétés intégrées globalement : 178 au 31 décembre 2008 contre 167 au 31 décembre 2007 ;
- sociétés consolidées selon le mode proportionnel : 38 au 31 décembre 2008 contre 36 au 31 décembre 2007 ;
- sociétés mises en équivalence : 6 au 31 décembre 2008 contre 5 au 31 décembre 2007.

3 Notes d'information sur le compte de résultat

► 3.1 Comparabilité des comptes

Compte de résultat

(en milliers d'euros)	31.12.2007 Publié	Coûts personnel ZAPF a	Provisions financières b	Reclassement Portugal selon IFRS 5 c	31.12.2007 après reclassements
Chiffre d'affaires	535 618			(5 293)	530 325
Coûts des ventes	(380 429)	(11 500)		4 142	(387 786)
Marge brute	155 189	(11 500)		(1 151)	142 539
Charges de personnel	(51 329)	11 500		707	(39 122)
Autres charges et produits opérationnels courants	(37 747)		(222)	990	(36 980)
Impôts et taxes	(1 467)				(1 467)
Charges liées aux amortissements	(2 053)			33	(2 021)
Sous-total Résultat opérationnel courant	62 593		(222)	579	62 949
Autres charges et produits opérationnels non courants	(183)			33	(150)
Résultat opérationnel	62 410		(222)	612	62 800
Coût de l'endettement financier brut	(20 547)			578	(19 969)
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	2 860				2 860
Coût de l'endettement net	(17 687)			578	(17 109)
Autres charges financières	(5 241)		1 140		(4 101)
Autres produits financiers	5 534		(918)	(2 749)	1 867
Résultat financier	(17 394)		222	(2 171)	(19 343)
Résultat des activités avant impôts	45 016			(1 559)	43 457
Impôts sur les bénéfices	(13 966)			99	(13 867)
Quote-part dans les résultats des entreprises mises en équivalence	(155)				(155)
Résultat sur abandon d'activités et cessions d'actifs non courants destinés à être cédés				1 460	1 460
Résultat net de l'ensemble consolidé	30 895				30 895
Dont part revenant aux intérêts minoritaires	4 459				4 459
Dont résultat net part du Groupe	26 436				26 436

Reclassements effectués dans le compte de résultat consolidé à fin décembre 2007

Suite à la modification de la présentation de notre compte de résultat consolidé au 31 décembre 2008 et conformément à la norme IAS 1, nous avons procédé aux reclassements suivants sur les comptes au 31 décembre 2007 :

a) reclassement des coûts de personnel directement affectés à la production pour ZAPF.

ZAPF est un promoteur immobilier mais il construit aussi des maisons préfabriquées et donc exerce en partie, une activité industrielle. Une partie donc de ses coûts de personnel est directement liée à son activité de production et doit donc être prise compte dans le coût des ventes pour le calcul de la marge brute.

Auparavant, ces coûts de personnel étaient comptabilisés en totalité dans la rubrique « charges de personnel » du compte de résultat et donc positionnés en dessous de la marge brute. À fin décembre 2007, le reclassement de ces coûts de personnel entraîne une augmentation du coût des ventes de 11,5 millions d'euros ;

b) provisions pour risques financiers et dépréciation des actifs financiers hors dépréciation des investissements court terme et actions propres.

Les mouvements relatifs à ces comptes de provisions étaient auparavant pris en compte en résultat financier. En décembre 2008, ces montants sont affectés principalement en « autres charges et produits opérationnels courants » car cela concerne des risques provisionnés par les holdings et relatifs à l'activité opérationnelle des SCI. Le reclassement sur les comptes à fin décembre 2007 entraîne une diminution de 918 milliers d'euros du montant des « autres produits financiers » et une diminution de 1 140 milliers d'euros des autres charges financières ;

c) le Groupe a décidé d'arrêter toute activité sur le Portugal en juin 2008.

Conformément à la norme IFRS 5, le résultat du Portugal a été reclassé sur la ligne « Résultat sur abandon d'activités et cessions d'actifs non courants destinés à être cédés » en 2008.

Afin de faciliter la comparaison des résultats 2007 et 2008, le reclassement du résultat du Portugal en « Résultat sur abandon d'activités et cessions d'actifs non courants destinés à être cédés » a été aussi effectué en 2007 pour 1,5 million d'euros.

► 3.2 Résultat opérationnel

Charges de personnel

(en milliers d'euros)	31.12.2008	31.12.2007
Rémunération du personnel	(26 259)	(27 154)
Avantages au personnel	164	(425)
Charges sociales	(9 211)	(11 336)
Stock-options	100	(207)
TOTAL CHARGES DE PERSONNEL	(35 206)	(39 122)

La diminution des frais de personnel en 2008 provient essentiellement de la réduction des effectifs en Allemagne principalement en lien avec l'achèvement du projet Netzaberg de ZAPF qui avait nécessité de la main-d'œuvre temporaire en 2007, et en Espagne (cf. note 7.2 sur les effectifs).

La charge annuelle 2008 sur les stock-options est de 100 milliers d'euros (montant positif suite au solde de certains plans de stock-options) et a été calculée conformément à la norme IFRS 2.

Autres charges et produits opérationnels courants

(en milliers d'euros)	31.12.2008	31.12.2007
Locations et charges locatives	(5 737)	(5 237)
Rémunérations d'intermédiaires, honoraires et personnel extérieur	(11 919)	(10 876)
Services extérieurs	(21 839)	(18 782)
Plus ou moins values sur cessions d'immobilisation	(226)	1 384
Autres produits et autres charges	(7 291)	(3 468)
TOTAL AUTRES CHARGES ET PRODUITS OPÉRATIONNELS COURANTS	(47 012)	(36 979)

L'augmentation des autres charges et produits opérationnels courants s'explique par :

- Concept Bau pour environ (2) millions d'euros : à des frais de commercialisation plus importants du fait d'un plus grand nombre de programmes en cours de commercialisation sur 2008, à la comptabilisation d'un produit exceptionnel sur 2007 non récurrent (reprise sur litige) et à la réorganisation de l'équipe financière (coûts supplémentaires suite à l'intérim management) en 2008 ;
- ZAPF suite aux plus values dégagées sur des cessions d'immobilisations en 2007 non récurrentes sur 2008 et à des provisions pour dépréciation du site de production Weidenberg pour environ (3) millions d'euros ;
- la Pologne qui a engagé (1) millions d'euros de charges externes sans vente en 2008 ;
- CFH avec une année pleine sur 2008 pour environ (2) millions d'euros ;
- la France hors CFH pour (2) millions d'euros, augmentation provenant de LNCSA (honoraires externes de gestion).

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

(en milliers d'euros)	Ernst & Young		AGM Audit Légal	
	Montant HT		Montant HT	
	2008	2007	2008	2007
Audit				
• Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés				
• Émetteur	167	200	142	134
• Filiales intégrées globalement	653	594	431	421
• Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes				
• Émetteur	41	31	45	21
• Filiales intégrées globalement		5		
TOTAL	862	830	619	576

Autres charges et produits opérationnels non courants

(en milliers d'euros)	31.12.2008	31.12.2007
Dépréciation d'écarts d'acquisition	(5 640)	(477)
Produits sur écarts d'acquisition		327
Charges opérationnelles non courantes	(29 495)	
AUTRES CHARGES ET PRODUITS OPÉRATIONNELS NON COURANTS	(35 135)	(150)

- Produits et dépréciation sur écart d'acquisition :

En 2007, le montant relatif aux charges et produits sur écart d'acquisition correspondait principalement à la comptabilisation du *badwill* de Kesting chez ZAPF et à la dépréciation du *goodwill* des « opérations » Comepar/SNDB.

Le montant de dépréciation d'écarts d'acquisition à fin décembre 2008 de (5 640) milliers d'euros correspond à la dépréciation totale du *goodwill* des « opérations » Comepar/SNDB pour (1,4) millions d'euros et à une dépréciation du *goodwill* CFH pour (4,3) millions d'euros.

- Charges opérationnelles non courantes :

Compte tenu de la très forte contraction du marché espagnol et de la décision de suspendre l'activité de la filiale polonaise, Premier Espana et Premier Polska ont pris la décision de suspendre un certain nombre de programmes de promotion

immobilière *sine die*. Les terrains acquis en vue de ces programmes ont été gelés et ont fait l'objet d'une évaluation indépendante à la clôture. Ces stocks ont été dépréciés afin que leur valeur au bilan corresponde à leur valeur de marché.

Les évaluations ont été réalisées par des experts évaluateurs immobiliers indépendants selon la méthodologie applicable à la profession et aux circonstances.

Conformément aux recommandations de l'AMF, pour faciliter la compréhension de la performance opérationnelle courante, et pour tenir compte du caractère hautement inhabituel et très significatif de ces dépréciations d'actifs, la Société a décidé de faire apparaître sur une ligne distincte l'impact de cette perte de valeur soit (23) millions d'euros pour l'Espagne et (6,5) millions d'euros pour la Pologne.

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

(en milliers d'euros)	31.12.2008	31.12.2007
Charges d'intérêts sur emprunts et sur lignes de crédit	(23 972)	(19 969)
Coût de l'endettement brut	(23 972)	(19 969)
Produits d'intérêts de la trésorerie et équivalents de trésorerie	3 471	2 860
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	3 471	2 860
Coût de l'endettement net	(20 502)	(17 109)
Autres charges financières	(2 904)	(4 101)
Autres produits financiers	581	1 867
Ajustement juste valeur sur instruments financiers	21	
Autres produits et charges financiers	(2 303)	(2 233)
RÉSULTAT FINANCIER	(22 804)	(19 343)

Le coût de l'endettement financier brut intègre les intérêts, frais et commissions liés aux emprunts, hors frais financiers non liés à l'endettement.

La progression du coût de l'endettement brut provient d'une augmentation de l'encours de la dette liée au ralentissement de l'activité commerciale et au financement des projets en cours. L'endettement moyen est de 332,8 millions d'euros en 2008 contre 287,8 millions d'euros en 2007. Sur cette base,

le coût d'endettement brut incluant tous les frais financiers et commissions diverses s'élève à 7,20 % en 2008 contre 7,14 % en 2007. À titre indicatif, l'Euribor 3M moyen annuel a évolué sur cette période de 4,27 % en 2007 à 4,63 % en 2008 et l'Eonia est resté en moyenne stable à 3,86 %.

Les autres charges financières et autres produits financiers comprennent, entre autres, les pertes et gains de change.

► 3.4 Impôts

Il existe trois groupes d'intégration fiscale en France :

- LNCSA ;
- Comepar (SARL) ;
- EPP Chatenay SARL.

Analyse de la charge d'impôt

(en milliers d'euros)	31.12.2008	31.12.2007
Impôts exigibles	4 641	(13 654)
Impôts différés	(3 875)	(213)
Charge totale d'impôt comptabilisée en résultat	766	(13 867)
Impôts sur éléments comptabilisés en capitaux propres et autres *	(27)	(921)

(*) Au 31.12.2007, suite à l'acquisition des sociétés St James, Solim, CFH et Kesting.

Actifs et passifs d'impôts différés par nature

(en milliers d'euros)	31.12.2008	31.12.2007
Impôts différés actifs liés à des différences temporaires		
- Différences temporaires	17	1 111
- Provisions pour engagements liés au personnel	245	763
- Provisions non déductibles	321	522
- Harmonisation des principes et méthodes comptables et retraitements IFRS	1 804	6 322
- Impôts différés actifs liés à des reports déficitaires	5 898	4 926
Compensation IDA/IDP par entité	(4 980)	(5 128)
TOTAL IMPÔTS DIFFÉRÉS ACTIFS	3 305	8 516
Impôts différés passifs liés à des différences temporaires		
- Différences temporaires		4
- Harmonisation des principes et méthodes comptables et retraitements IFRS	8 490	9 935
- Provisions d'actifs intra-groupe déductibles	870	435
- Provisions non déductibles	619	1 063
Compensation IDA/IDP par entité	(4 980)	(5 128)
TOTAL IMPÔTS DIFFÉRÉS PASSIFS	5 000	6 309
Position nette	(1 695)	2 207

Preuve d'impôt

(en milliers d'euros)	31.12.2008	31.12.2007
Charge d'impôt théorique au taux en vigueur en France	33,33 %	33,33 %
Résultat net des sociétés intégrées	(44 418)	30 894
Impôt sur les résultats	(766)	13 867
Résultat des sociétés mises en équivalence	269	155
Charges et produits sur écart d'acquisition	5 640	150
Résultat sur abandon d'activités	5 886	(1 460)
Résultat avant impôt et charges et produits sur ECA	(33 389)	43 606
Charge (produit) d'impôt théorique	(11 129)	14 534
Impact des différences de taux d'imposition	2 803	(177)
Incidence des différences permanentes	(6 490)	708
Incidence des reports déficitaires créés sur l'exercice non activés	15 298	400
Incidence des reports déficitaires antérieurs activés		(715)
Incidence des reports déficitaires non activés utilisés		
Incidence des minoritaires des sociétés transparentes	(1 249)	(1 478)
Autres impacts		595
Charge d'impôt effective	(766)	13 867
Taux d'imposition effectif	2,29 %	31,80 %

Déficits reportables en base

(en milliers d'euros)	Déficits reportables 31.12.2007 en base			Expiration
	Montant	Part activée	Part non activée	
France	7 700	7 700		illimitée
Portugal	700	700		6 ans
Concept Bau 2 (Berlin)	1 700	1 700		illimitée
Concept Bau (Munich)	26 800	1 900	24 900	illimitée
Indonésie	1 100	1 100		5 ans
1 ^{er} Qualitas (51 %)	70	70		5 ans
Pologne	1 100		1 100	5 ans
ZAPF (50 %)	4 493	4 493		illimitée
1 ^{er} Deutschland (Francfort)	150		150	illimitée
Sous total Étranger	36 113	9 963	26 150	
TOTAL	43 813	17 663	26 150	

(en milliers d'euros)	Déficits reportables 31.12.2008 en base			Expiration
	Montant	Part activée	Part non activée	
France (y c. Chatenay)	9 911	9 911		illimitée
Espagne	32 000		32 000	15 ans
Portugal	347		347	6 ans
Concept Bau 2 (Berlin)	476	476		illimitée
Concept Bau (Munich)	30 836	3 300	27 536	illimitée
Indonésie	979		979	5 ans
1 ^{er} Qualitas (51 %)	730		730	5 ans
Pologne	1 204		1 204	5 ans
ZAPF (50 %)	15 631	5 013	10 618	illimitée
1 ^{er} Deutschland (Francfort)	579		579	illimitée
Sous total Étranger	82 782	8 789	73 993	
TOTAL	92 693	18 700	73 993	

► 3.5 Résultat sur activités abandonnées

Conformément à la norme IFRS 5, le résultat net des activités abandonnées prend en compte le résultat des activités de la période ainsi que les plus ou moins values de cessions réalisées sur la période lors de la cession ou l'arrêt de l'activité.

Le résultat sur activités abandonnées concerne l'arrêt de l'activité de la filiale portugaise du Groupe LNC, décidé en juin 2008 et devant intervenir en 2009. À fin décembre 2008, il reste quelques actifs à liquider et les hypothèses suivantes ont été retenues :

- pour les opérations engagées, Premier Portugal finalisera la commercialisation de ses opérations sur 2009 avec prise en compte d'une décote sur les unités restant à vendre ;
- pour les terrains achetés sans travaux, l'hypothèse retenue est la revente au prix du marché soit avec une décote additionnelle de (1,5) millions d'euros. Tous les autres coûts actuellement stockés sont pris en charges ;

- désistement des terrains avec promesse sauf pour une parcelle de Famoès 2 où la Société recherche un acheteur pour le substituer à Premier Portugal afin de récupérer les acomptes déjà versés. Tous les coûts stockés sont passés en charges de période ;

- mise à zéro de la valeur des immobilisations restantes et de l'impôt différé actif dans les charges de la période.

Au final, Premier Portugal dégage une perte de 5,9 millions d'euros enregistrée dans le résultat consolidé en résultat sur activités abandonnées à fin décembre 2008.

Le compte de résultat détaillé du Portugal reclassé sur la ligne « Résultat sur abandon d'activités et cessions d'actifs non courants destinés à être cédés » est le suivant :

Activité abandonnée Portugal Compte de résultat détaillé (en milliers d'euros)	31.12.2008	31.12.2007
Chiffre d'affaires	5 559	5 293
Coûts des ventes	(6 934)	(4 142)
Marge brute	(1 375)	1 151
Charges de personnel	(766)	(707)
Autres charges et produits opérationnels courants	(2 723)	(990)
Impôts, taxes		
Charges liées aux amortissements	(93)	(33)
Sous-total Résultat opérationnel courant	(4 957)	(579)
Autres charges et produits opérationnels non courants		(33)
Résultat opérationnel	(4 957)	(612)
Coût de l'endettement financier brut	(554)	(578)
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie		
Coût de l'endettement financier net	(554)	(578)
Autres charges financières	(30)	
Autres produits financiers		2 749
Ajustement juste valeur/instruments financiers	(117)	
Résultat financier	(701)	2 171
Résultat des activités avant impôts	(5 658)	1 559
Impôts sur les bénéfices	(228)	(99)
Résultat sur abandon d'activités et cessions d'actifs non courants destinés à être cédés	(5 886)	1 460

► 3.6 Résultat par action

(en milliers d'euros)	31.12.2008	31.12.2007
Résultat net, part du Groupe	(45 540)	26 436
Nombre moyen d'actions sur la période	14 802 169	14 802 169
<i>Impact des actions en autocontrôle</i>	<i>(533 250)</i>	<i>(533 250)</i>
<i>Impact des actions propres</i>	<i>(285 075)</i>	<i>(290 970)</i>
Nombre moyen d'actions en circulation pendant la période	13 983 844	13 977 949
<i>Impact des plans de stock-options pouvant être exercés (en nombre)</i>		<i>360 000</i>
Nombre moyen d'actions en circulation après effets de dilution	13 983 844	14 337 949
Résultat net part du Groupe par action (en euros)	(3,26)	1,89
Résultat net part du Groupe par action dilué (en euros)	(3,26)	1,84
Résultat de l'activité abandonnée part du Groupe par action dilué (en euros)	(0,42)	0,10

4 Notes d'information sur le bilan – Actif

► 4.1 Écarts d'acquisition

(en milliers d'euros)	31.12.2008			31.12.2007		
	Valeur brute	Pertes de valeur	Valeur nette	Valeur brute	Pertes de valeur	Valeur nette
Opération Comepar/SNDB	1 813	(1 813)		1 813	(442)	1 371
Opérations CFH	9 745	(4 269)	5 476	9 745		9 745
Autres	67	(67)		67	(67)	
TOTAL ÉCARTS D'ACQUISITION SUR TITRES CONSOLIDÉS	11 625	(6 149)	5 476	11 625	(509)	11 116

Les écarts d'acquisition ne sont pas amortis mais font l'objet de tests de perte de valeur en fin d'exercice, ou plus fréquemment s'il existe des indices de pertes de valeur identifiés.

Pour l'opération Comepar/SNDB, le calcul a été effectué à partir des dernières projections opérationnelles disponibles à la date de clôture et en fonction de la durée de l'opération. L'anticipation d'une baisse du C.A. prévisionnel et la dégradation de la marge à fin d'affaire ont entraîné la dépréciation totale à fin décembre 2008 de l'écart d'acquisition de Comepar/SNDB pour (1 371) milliers d'euros.

Pour CFH, le test a été effectué sur l'UGT correspondant aux programmes de maisons individuelles. La valeur recouvrable de cette UGT a été estimée à partir d'une projection des *cash-flows* futurs sur une période de dix années prévisionnelles correspondant aux programmes en cours de démarrage ou non encore lancés sur la durée de vie estimée des programmes de trois ans environ.

L'actualisation des flux a été effectuée à un taux d'environ 9,9 % 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. Par rapport à la clôture précédente, les marges des opérations ont généralement baissé, compte tenu des anticipations de diminution des prix de vente sur le marché résidentiel français, et le plan de développement de l'activité de l'UGT a été revu en baisse pour tenir compte du ralentissement du marché.

Sur ces bases, les calculs effectués à fin d'année 2008 ont fait apparaître la nécessité de déprécier le *goodwill* de CFH pour (4 269) milliers d'euros.

► 4.2 Immobilisations corporelles

Au 31 décembre 2008

Valeurs brutes

(en milliers d'euros)	Valeur brute 31.12.2007	Acquisitions	Diminutions	Variation de périmètre	Autres mouvements	Variation de change	Valeur brute 31.12.2008
Terrains	7 116	246	(441)	-	909	(11)	7 817
Constructions	11 027	440	(1 868)	-	1 512	(57)	11 053
Autres immobilisations corporelles	6 750	1 518	(1 003)	-	21 276	(55)	28 486
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES (VALEURS BRUTES)	24 892	2 204	(3 312)	-	23 697	(124)	47 358

Amortissements

(en milliers d'euros)	Amortissements 31.12.2007	Augmen- tations	Diminu- tions	Effet de variation de périmètre	Autres mouvements	Variation de change	Amortissements 31.12.2008
Terrains	(53)	(4)	-	-	49	-	(8)
Constructions	(224)	(2 041)	1 341	-	(2 643)	24	(3 540)
Autres immobilisations corporelles	(2 298)	(1 553)	853	-	(21 106)	25	(24 080)
TOTAL AMORTISSEMENTS	(2 576)	(3 598)	2 193	-	(23 699)	50	(27 628)

Valeurs nettes

(en milliers d'euros)	Valeur nette 31.12.2007	Augmentations	Diminutions	Effet de variation de périmètre	Autres mouvements	Variation de change	Valeur nette 31.12.2008
Terrains	7 061	242	(441)	-	958	(11)	7 809
Constructions	10 805	(1 601)	(527)	-	(1 130)	(32)	7 514
Autres immobilisations corporelles	4 452	(36)	(150)	-	170	(30)	4 406
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES (VALEURS NETTES)	22 317	(1 395)	(1 118)	-	(2)	(74)	19 729

Concernant ZAPF, des tests de dépréciation d'actifs ont été réalisés sur la valeur nette comptable du site de production de Weidenberg et il a été constaté une dépréciation de 1 million d'euros (quote-part 50 %) en 2008.

Cette dépréciation a porté sur les immeubles de l'usine de Weidenberg affectés à l'activité de promotion immobilière de ZAPF (« Wohnen »), celle-ci ayant vocation à être interrompue au cours des deux prochains exercices.

Au 31 décembre 2007

Valeurs brutes

(en milliers d'euros)	Valeur brute 31.12.2006	Acquisitions	Diminutions	Variation de périmètre	Autres mouvements *	Variation de change	Valeur brute 31.12.2007
Terrains	8 647	9	(1 264)	(277)		-	7 116
Constructions	4 615	64	(1 248)	1 291	6 301	3	11 027
Autres immobilisations corporelles	4 579	1 621	(1 682)	2 275	(22)	(21)	6 750
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES (VALEURS BRUTES)	17 841	1 694	(4 194)	3 289	6 279	(18)	24 892
Actifs destinés à être cédés	11 754		(5 475)		(6 279)		-

Amortissements

(en milliers d'euros)	Amortissements 31.12.2006	Augmen- tations	Diminu- tions *	Effet de variation de périmètre	Autres mouvements *	Variation de change	Amortissements 31.12.2007
Terrains	-	(2)	-	(51)	-	-	-53
Constructions	(127)	(533)	1 066	(285)	(344)	(0)	(224)
Autres immobilisations corporelles	(1 514)	(1 308)	1 635	(1 469)	344	13	(2 298)
TOTAL AMORTISSEMENTS	(1 641)	(1 843)	2 701	(1 806)		13	(2 576)

Valeurs nettes

(en milliers d'euros)	Valeur nette 31.12.2006	Augmen- tations	Diminu- tions	Effet de variation de périmètre	Autres mouvements *	Variation de change	Valeur nette 31.12.2007
Terrains	8 647	7	(1 264)	(328)	(0)	-	7 061
Constructions	4 490	(468)	(182)	1 006	5 957	3	10 805
Autres immobilisations corporelles	3 065	313	(47)	806	322	(8)	4 452
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES (VALEURS NETTES)	16 202	(148)	(1 493)	1 484	6 279	(5)	22 317
Actifs destinés à être cédés	11 754	-	(5 475)	-	(6 279)	-	-

(*) Les actifs destinés à être cédés chez ZAPF pour 11 754 milliers d'euros ont été partiellement vendus (5 475 milliers d'euros), le solde soit 6 279 milliers d'euros a été reclassé en immobilisations corporelles au 31 décembre 2007 puisqu'il n'est pas envisagé de procéder à des cessions supplémentaires.

► 4.3 Participations dans les coentreprises

Les participations dans les coentreprises concernent essentiellement la France (programmes en copromotions) et ZAPF.

(en milliers d'euros)			31/12/2008						
Sociétés	% de détention	Méthode d'intégration	Bilan				Compte de résultat		
			Actifs non courants	Actifs courants	Passifs non courants	Passifs courants	Capitaux Propres	Produits	Charges
Noisiel Côté Parc	50,00 %	IP	8	1 274	73	1 383	(175)	185	(359)
Les Mureaux Centre Ville	50,00 %	IP		40	(40)	84	(5)	4	(9)
Chevy Pépinière	30,00 %	ME	(58)				(58)		
Rosny Gabriel Péri	37,50 %	ME	(2)				(2)		
Sartrouville Mermoz	50,00 %	IP						7	(34)
Sartrouville 2	50,00 %	IP		1 926		914	1 012	4 185	(3 173)
Dreux	50,00 %	IP		638		367	272	1 766	(1 494)
Antony Leclerc	50,00 %	IP		1 420	434	685	301	4 165	(3 864)
Cergy Cinémas	50,00 %	IP		119		79	40		40
Sentes Vernouillet	50,00 %	IP		25	53	96	(124)	24	(148)
Massy Sogam	50,00 %	IP		2 481		1 891	590	4 401	(3 811)
Antony Pyrénées	50,00 %	IP		531		435	96	92	4
Nogent sur Marne Libération	50,00 %	IP		497		410	87	2 344	(2 257)
Lyon la cour de l'Orangerie – Solim	20,00 %	ME	(97)	(131)			(228)		
Caillols la Dominique	50,00 %	IP		457	257	(94)	294	2 366	(2 072)
Chaptal Montpellier	45,00 %	ME	(127)	(1)			(128)		
Les Cottages du Val d'Europe Bailly103 – CFH	51,00 %	IP	9	4 792		2 198	2 602	10 477	(8 666)
Bois des Vallées – CFH	49,00 %	IP		5		12	(7)		(7)
Dome Pasteur – CFH	49,00 %	IP		77		77	(1)	5	(6)
Dome Rives deRueil – CFH	49,00 %	IP		48		43	4	6	(2)
Dome rue de Seine – CFH	49,00 %	IP		1 026	218	621	187	2 321	(2 123)
Dome Clos des Vaugirards – CFH	49,00 %	IP		43		52	(9)	1	(9)
Fontaine de l'Arche – CFH	24,01 %	ME		(1)			(1)		
Jardins de la Géode – CFH	42,00 %	IP		3 976	988	2 015	972	7 074	(6 041)
Villa Marguerite – CFH	30,00 %	ME	(1)				(1)		
Terrasse Marne Lagny – CFH	42,00 %	IP		1 004	263	556	185	2 581	(2 306)
Total France			(269)	20 245	2 246	11 825	5 905	42 004	(36 337)
ZAPF	50,00 %	IP	18 258	48 768	7 804	55 345	3 877	77 546	(86 990)
Total Allemagne			18 258	48 768	7 804	55 345	3 877	77 546	(86 990)
Premier Qualitas Indonesia	51,00 %	IP	57	4 106	2 478	2 566	(882)	1 710	(2 467)
Total autres			57	4 106	2 478	2 566	(882)	1 710	(2 467)
TOTAL			18 046	73 119	12 528	69 736	8 901	121 260	(125 795)

► 4.4 Autres actifs financiers non courants

(en milliers d'euros)	31.12.2008			31.12.2007	
	Valeur brute	Pertes de valeur en résultat	Valeur nette	Valeur brute	Valeur nette
Créances rattachées à des participations					
Prêts	503		503	402	402
Dépôts et cautionnements versés	1 063		1 063	860	860
Autres immobilisations financières	21		21	15	15
Autres actifs financiers non courants	39	(39)	-	82	82
TOTAL AUTRES ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS	1 626	(39)	1 587	1 360	1 360

(en milliers d'euros)	31.12.2008	Part courante	Total part non courante
Créances rattachées à des participations	1	1	
Prêts	503		503
Comptes courants copromotions et SCI	11 333	11 333	
Investissements court terme	91	91	
Dépôts et cautionnements versés	1 063		1 063
Autres immobilisations financières	21		21
Autres créances financières non courantes	21	21	
TOTAL AUTRES ACTIFS FINANCIERS ÉVALUÉS AU COÛT AMORTI - NET	13 033	11 445	1 587

(en milliers d'euros)	31.12.2007	Part courante	Total part non courante
Créances rattachées à des participations	1	1	
Prêts	402		402
Comptes courants copromotions et SCI	17 046	17 046	
Investissements court terme	98	98	
Dépôts et cautionnements versés	860		860
Autres immobilisations financières	15		15
Autres créances financières non courantes	82		82
TOTAL AUTRES ACTIFS FINANCIERS ÉVALUÉS AU COÛT AMORTI - NET	18 504	17 145	1 360

► 4.5 Stocks et en cours

Analyse des stocks et en cours

Les stocks et en-cours de production correspondent essentiellement aux programmes immobiliers en cours de réalisation.

Stocks (en milliers d'euros)	31.12.2008			31.12.2007		
	France *	Étranger	Total	France	Étranger	Total
Réserves foncières	3 859	70 552	74 411	21 256		21 256
Promotions en cours de construction **	220 134	249 064	469 198	189 520	328 910	518 430
Valeur brute	223 992	319 616	543 609	210 776	328 910	539 686
Pertes de valeur	(6 978)	(38 023)	(45 001)	(116)	(2 830)	(2 946)
VALEUR NETTE	217 014	281 593	498 608	210 660	326 080	536 740

(*) Dont l'évaluation résiduelle affectée aux stocks à fin décembre 2008 pour 630 k€ pour les sociétés Solim, 500 k€ pour les sociétés CFH, 1 825 k€ pour St James et 4 219 k€ pour Chatenay.

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

Le montant des réserves foncières affiché en 2008 sur l'étranger s'explique par le gel des terrains en Espagne et en Pologne.

Stocks étranger (en milliers d'euros)	Espagne	Allemagne	Autres	Total étranger 31.12.2008
Réserves foncières	51 331	1 284	17 937	70 552
Promotions en cours de construction	136 986	97 752	14 326	249 064
Valeur brute	188 317	99 036	32 263	319 616
Pertes de valeur	(27 141)	(2 972)	(7 910)	(38 023)
VALEUR NETTE	161 176	96 064	24 353	281 593

Pertes de valeur

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

(en milliers d'euros)	31.12.2008	31.12.2007
Solde à l'ouverture	(2 946)	(4 893)
Dotations de l'exercice	(44 186)	(690)
Reprises de l'exercice	1 120	2 584
Variation de périmètre		(28)
Variation de change	1 012	81
SOLDE À LA CLÔTURE	(45 001)	(2 946)

À fin décembre 2008, des dépréciations de stocks ont été comptabilisés principalement :

- pour (27,1) millions d'euros concernant l'Espagne dont (23) millions d'euros suite au gel des programmes immobiliers et (4,1) millions d'euros pour les désistements des terrains et dépréciation des stocks de produits finis ;
- pour (5,5) millions d'euros pour la Pologne suite au gel des programmes immobiliers ;
- pour (2,4) millions d'euros pour le Portugal suite à l'abandon d'activité ;
- pour (3) millions d'euros pour l'Allemagne ;
- pour (7) millions d'euros pour la France.

► 4.6 Clients et comptes rattachés

(en milliers d'euros)	31.12.2008			31.12.2007		
	Valeur brute	Pertes de valeur	Valeur nette 31.12.2008	Valeur brute	Pertes de valeur	Valeur nette 31.12.2007
Créances clients et comptes rattachés	45 872	(1 605)	44 267	52 972	(1 057)	51 915
TOTAL CRÉANCES CLIENTS	45 872	(1 605)	44 267	52 972	(1 057)	51 915

Le détail par âge du compte « Créances clients et comptes rattachés » à fin décembre 2008 est le suivant :

(en milliers d'euros)	0 à 30 jours	31 à 90 jours	> 90 jours	Total 31.12.2008
Créances clients et comptes rattachés	7 118	1 005	5 360	13 483

La balance âgée ci-dessus ne concerne que les filiales étrangères.

La Société est en train de modifier son système d'information pour rendre disponible cette information sur le périmètre France.

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)	31.12.2008	31.12.2007
Solde à l'ouverture	(1 057)	(978)
Dotations de l'exercice	(712)	(272)
Reprises de l'exercice	162	249
Variation de périmètre	-	(56)
Variation de change	2	-
SOLDE À LA CLÔTURE	(1 605)	(1 057)

► 4.7 Contrats de construction et VEFA

À l'actif

(en milliers d'euros)	31.12.2008	31.12.2007
Créances TTC cumulées selon la méthode de l'avancement	1 218 447	918 475
Appels de fonds encaissés	(1 188 815)	(899 929)
TOTAL	29 632	18 547
Montant dû par les clients France (a)	29 632	18 547
Montant dû par les clients de LNCSA (b)	2 757	2 441
Montant dû par les clients Étranger (c)	13 482	31 984
Montant dû par les clients (a)+(b)+(c)	45 872	52 972

L'écart sur les montants dus par les clients France provient principalement de l'immobilier d'entreprise (Copernic II pour 12 millions d'euros) et sur les clients Étranger de ZAPF pour 18 millions d'euros.

Au passif

(en milliers d'euros)	31.12.2008	31.12.2007
Montant dû aux clients	52 566	65 391

► 4.8. Autres actifs courants

(en milliers d'euros)	31.12.2008			31.12.2007		
	Valeur brute	Pertes de valeur	Valeur nette	Valeur brute	Pertes de valeur	Valeur nette
Fournisseurs : avances et acomptes versés	8 802		8 802	24 067		24 067
Charges constatées d'avance	870		870	1 901		1 901
Autres créances (y compris fiscales et sociales)	35 320	(588)	34 731	37 986	(771)	37 215
TOTAL AUTRES ACTIFS COURANTS	44 992	(588)	44 403	63 954	(771)	63 182

La nette diminution du montant des avances et acomptes versés à fin décembre 2008 provient pour l'essentiel de ZAPF et est dû à la fin du projet Netzaberg au cours de l'exercice.

Les autres créances comprennent notamment les créances de TVA qui sont en diminution sur la France et l'Espagne.

► 4.9 Actifs financiers courants

(en milliers d'euros)	31.12.2008			31.12.2007		
	Valeur brute	Pertes de valeur	Valeur nette	Valeur brute	Pertes de valeur	Valeur nette
Comptes courants (SCI ou copromotions)	20 451	(9 117)	11 334	26 176	(9 129)	17 047
Autres actifs financiers courants	112	-	112	98	-	98
TOTAL AUTRES ACTIFS FINANCIERS COURANTS	20 562	(9 117)	11 445	26 274	(9 129)	17 145

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

► 4.10 Trésorerie et équivalents de trésorerie

(en milliers d'euros)	31.12.2008	31.12.2007
Investissements court terme	59 940	82 722
Équivalents de trésorerie (a)	59 940	82 722
Disponibilités (b)	24 690	31 176
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE (a)+(b)	84 630	113 898

Les investissements court terme concernent principalement des SICAV monétaires Euro.

La trésorerie et les équivalents de trésorerie comprennent des soldes bancaires détenus par les filiales qui ne sont pas librement rapatriables chez la société mère pendant la période de construction. Ces soldes s'élèvent à 34,3 millions d'euros au 31 décembre 2008 (dont 30,5 millions d'euros en investissements court terme et 3,8 millions d'euros en disponibilités) et 46,1 millions d'euros au 31 décembre 2007.

Il existe des conventions de trésorerie dans le Groupe LNC entre la société mère et ses filles détenues à plus de 50 %.

Il est rappelé que la trésorerie de clôture indiquée dans le tableau de flux de trésorerie est un montant de trésorerie nette des soldes bancaires créditeurs.

5 Notes d'information sur le bilan – Passif

► 5.1 Éléments relatifs aux capitaux propres

Capital

(en euros)	31.12.2008		31.12.2007	
	Nombre	Capital social	Nombre	Capital social
Actions émises :				
Entièrement libérées	14 802 169	14 802 169	14 802 169	14 802 169

Nombre d'actions en circulation

(en euros)	Nombre	Capital
Au 31.12.2007	13 987 019	13 987 019
Émissions		
Acquisitions nettes de titres d'autocontrôle et d'actions propres	(6 350)	(6 350)
AU 31.12.2008	13 980 669	13 980 669

Dividendes

(en milliers d'euros)	31.12.2008	31.12.2007
Dividendes versés aux actionnaires de LNC SA	8 392	8 380
TOTAL	8 392	8 380

Le montant des dividendes ci-dessus ne prend pas en compte les dividendes versés aux minoritaires.

Actions propres et d'autocontrôle

(en euros)	Nombre	Montant
Au 31.12.2007	815 150	815 150
Acquisitions nettes de titres d'autocontrôle et d'actions propres	6 350	6 350
AU 31.12.2008	821 500	821 500

► 5.2 Stock-options

Les Assemblées Générales des actionnaires du 27 juin 2003 et du 29 juin 2004 ont autorisé le Conseil d'administration pour la première et le Directoire pour la deuxième (Passage d'un Conseil d'administration à un Directoire à l'occasion de l'Assemblée Générale du 27 juin 2003), à consentir à une partie

du personnel salarié éligible, des options de souscription et/ou d'achats d'actions et de certificats d'investissement de la Société dans les conditions visées aux articles L. 225-177 à L. 225-186 du Code du commerce et les articles 174-8 à 174-21 du décret du 23 mars 1967.

a. Description des plans en cours au 31 décembre 2008

Date d'octroi	Plan O.S.A. n° 2 19.07.2005	Plan O.A.A. n° 5 19.07.2005	Plan O.A.A. n° 6 29.06.2007	Plan O.A.A. n° 7 10.09.2007
Nombre d'options octroyées	15 000	30 000	90 000	133 650
Nombre de bénéficiaires	2	1	2	8
Durée d'acquisition	En totalité à l'échéance de la 4 ^e année suivant l'attribution	En totalité à l'échéance de la 4 ^e année suivant l'attribution	Acquisition périodique : 1/4 par an	En totalité à l'échéance de la 4 ^e année suivant l'attribution
Prix d'exercice	7,24	7,24	22,11	19,99
Durée de vie des plans	4 ans et 3 mois	4 ans et 3 mois	4 ans	4 ans et 3 mois
Conditions d'acquisition autres que la présence pendant 4 ans	Aucune	Aucune	Conditions de performance	Conditions de performance
Nombre d'options levées				
Options caduques *	(15 000)		(30 000)	(38 100)
Options restantes		30 000	60 000	95 550

(*) Certains bénéficiaires ont quitté la Société sans lever les options dont ils étaient attributaires.

Pour les plans 6 et 7, l'acquisition des options est soumise à la réalisation des conditions de performance.

La charge annuelle 2008 sur les stock-options est de 100 milliers d'euros (montant positif suite au solde de certains plans de stock-options) et a été calculée conformément à la norme IFRS 2.

b. Méthodologie de valorisation : juste valeur des stock-options

	Plan O.S.A. n° 2	Plan O.A.A. n° 5	Plan O.A.A. n° 6	Plan O.A.A. n° 7
Modèle utilisé	Binomial	Binomial	Binomial	Binomial
Juste valeur unitaire des options	1,49	1,49	3,37	3,46
Prix d'exercice	7,24	7,24	22,11	19,99
Taux d'intérêt sans risque	2,40 %	2,40 %	3,75 %	4,17 %
Taux de dividende attendu	5,81 %	5,81 %	2,50 %	2,70 %
Volatilité attendue	34,68 %	34,68 %	20,86 %	22,72 %
Taux de sortie annuel	3,00 %	3,00 %	3,00 %	3,00 %

► 5.3 Provisions

(en milliers d'euros)	31.12.2007	Prise en compte des effets de variation de périmètre	Dotations	Provisions consommées	Provisions excédentaires ou devenues sans objet	Autres mouvements	31.12.2008
Provisions pour risques	14 810	(7)	7 766	(5 603)	(2 195)	1 297	16 068
<i>dont provision pour garantie</i>	6 298		1 253	(2 250)	(1 253)	1 894	5 942
France	1 268		349	(26)	(1 253)	1 000	1 337
Allemagne	5 030		904	(2 224)		894	4 605
<i>dont provision pour litiges clients</i>	1 048		296	(171)		(166)	1 006
France							
Allemagne	21		31	(21)			31
Espagne	1 027		265	(150)		(166)	976
Autres							
<i>dont provision pour litiges fournisseurs</i>	354		49	(125)			278
France			49				49
Allemagne	354			(125)			229
Espagne							
<i>dont provision autres risques</i>	7 110	(7)	6 169	(3 057)	(942)	(431)	8 842
France	5 194	(7)	2 224	(2 233)	(942)	(299)	3 937
Allemagne	978		2 032	(564)		100	2 547
Espagne	886		146	(260)		(241)	531
Autres	52		1 766			9	1 827
Provisions pour charges	2 809		27	(1 130)	(611)	(32)	1 063
<i>dont autres charges</i>	2 809		27	(1 130)	(611)	(32)	1 063
France	1 867		15	(1 031)	(611)	(5)	234
Allemagne	943			(99)		(25)	819
Espagne							
Autres			12			(2)	10
Indemnités de retraite	2 535		23	(345)		(7)	2 205
France	962			(298)			664
Allemagne	1 495		3	(19)			1 479
Espagne							
Autres	79		19	(28)		(7)	64
TOTAL	20 154	(7)	7 816	(7 078)	(2 806)	1 259	19 337
<i>dont : résultat opérationnel</i>	20 154	(7)	7 816	(7 078)	(2 806)	1 259	19 337
<i>dont : relevant des passifs courants</i>	17 619	(7)	7 792	(6 733)	(2 806)	1 266	17 130
<i>relevant des passifs non courants *</i>	2 535		24	(345)		(7)	2 206

(*) Les passifs non courants sont essentiellement composés des provisions pour indemnités de retraite.

L'augmentation des provisions provenant du Portugal (provisions pour dépréciation de terrains suite à l'abandon de l'activité), de l'Allemagne – ZAPF (provisions pour-fermeture de ZAPF Wohnen) est compensée par la diminution des provisions sur la France.

La colonne « autres mouvements » correspond principalement à des reclassifications effectuées entre les comptes de provisions et les comptes de fournisseurs, comptes courants, et titres mis en équivalence.

► 5.4 Engagements avec le personnel

Les pays concernés sont la France, l'Allemagne et d'une manière moins significative l'Indonésie.

Il n'y a pas d'engagements sur les retraites en Espagne.

Le Groupe LNC comptabilise des engagements long terme au titre des médailles du travail et jubilés.

Le Groupe LNC n'a pas de couverture financière (actifs financiers) sur les engagements retraite.

Suite à la recommandation de la FPC (Fédération des promoteurs constructeurs), le Groupe LNC, en France n'applique pas le texte de loi du 25 juin 2008 de modernisation du marché du travail pour le calcul des indemnités de départ à la retraite et continue d'appliquer le calcul tel que défini dans la convention collective de la construction et promotion immobilière.

Les principales hypothèses actuarielles (Indemnités de fin de carrière pour la France et les retraites pour l'Allemagne) retenues à la date de clôture de l'exercice 2008 sont les suivantes :

2008	France	Allemagne
Taux d'actualisation	4,8 %	5,9 %
Table de mortalité	TF-TH 00 02	Richttafeln 2005 G
Départs à la retraite	Sur l'initiative des salariés	63 ans
Age de départ à la retraite	65 ans	RVAGAnpg 2007
Taux de projection des salaires	2,5 %	2,50 %
Taux de charges sociales	45 %	20 %
Turn over	10 % jusqu'à 50 ans puis 0 %	2,2 %

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 2007 sont les suivantes :

2007	France	Allemagne
Taux d'actualisation	4,5 %	5 %
Table de mortalité	TF-TH 00 02	Richttafeln 2005 G
Départs à la retraite	Sur l'initiative des salariés	63 ans
Âge de départ à la retraite	65 ans	En accord avec la Sécurité Sociale
Taux de projection des salaires	3,5 %	3,75 %
Taux de charges sociales	48 %	
Turn over	10 % jusqu'à 50 ans puis 0 %	2,2 %

Variation du coût des services rendus et de la juste valeur des couvertures (en milliers d'euros) hors ZAPF	2008			2007		
	Engagement couvert	Engagement non couvert	Total	Engagement couvert	Engagement non couvert	Total
Dette actuarielle à l'ouverture (1)		2 435	2 435		2 415	2 415
Coûts des services rendus au cours de l'exercice		104	104		69	69
Coût financier de l'exercice		120	120		34	34
Coût des prestations passées		1	1			
Coûts de la période (2)		225	225		103	103
Variation de périmètre (3)					57	57
Prestations versées (4)		(419)	(419)		(67)	(67)
Pertes (gains) actuariels générés au cours de l'exercice au titre de l'obligation (5)		(72)	(72)		(59)	(59)
Autres (6)		(43)	(43)		(14)	(14)
Dette actuarielle à la clôture (A) (A)=(1)+(2)+(3)+(4)+(5)+(6)		2 126	2 126		2 435	2 435
Valeur des actifs de couverture			n/a			N/A

Montants comptabilisés au bilan et au compte de résultat (en milliers d'euros)	2008			2007		
	Engagement couvert	Engagement non couvert	Total	Engagement couvert	Engagement non couvert	Total
Coûts des services rendus à la clôture		2 126	2 126		2 435	2 435
Juste valeur des actifs de couverture						
		2 126	2 126		2 435	2 435
Coûts des services passés non comptabilisés						
Passif comptabilisé au bilan		2 126	2 126		2 435	2 435
Coûts des services rendus au cours de l'exercice		104	104		69	69
Coût financier de l'exercice		120	120		34	34
Rendement des actifs						
Pertes (gains) actuariels comptabilisés sur l'exercice		(72)	(72)		(59)	(59)
Coût des prestations passées comptabilisées		1	1			
Effet de réduction ou liquidation de régime		(38)	(38)			
CHARGE COMPTABILISÉE AU COMPTE DE RÉSULTAT		115	115		44	44

Variations du passif net comptabilisé au bilan (en milliers d'euros)	2008			2007		
	Engagement couvert	Engagement non couvert	Total	Engagement couvert	Engagement non couvert	Total
Passif net d'ouverture		2 435	2 435		2 414	2 414
Charge comptabilisée au compte de résultat		115	115		44	44
Cotisations versées		(419)	(419)		(67)	(67)
Variation de périmètre					57	57
Impact écart de change		(5)	(5)		(14)	(14)
PASSIF NET À LA CLÔTURE		2 126	2 126		2 434	2 434

► 5.5 Dettes financières

Dettes financières non courantes, courantes et endettement

(en milliers d'euros)	31.12.2008			31.12.2007		
	Total non courant	Dont non courant < 1 an et < 5 ans	Dont non courant > 5 ans	Total courant	Total non courant	Total courant
Emprunts auprès des établissements de crédit	100 689	96 094	4 594	206 872	131 940	153 972
Locations-financements					11	7
Découverts				239		61
Autres emprunts et dettes assimilées	10 738	10 581	157	2 052	12 057	7 644
TOTAL ENDETTEMENT BRUT	111 427	106 676	4 751	209 163	144 008	161 684

Les dettes financières atteignent 320,6 millions d'euros contre 305,7 millions d'euros au 31 décembre 2007 en progression de 4,9% sur 12 mois. Ces sommes incluent les apports promoteurs pour

un montant de 10,5 millions d'euros contre 9,4 millions d'euros au 31 décembre 2007 (dont 6,7 millions d'euros en France en 2008 et 9,4 millions d'euros en 2007).

(en milliers d'euros)	31.12.2008			31.12.2007		
	non courant	courant	%	non courant	courant	%
France	44 102	66 759	34,6 %	69 703	43 459	37,0 %
Espagne	27 691	99 431	39,7 %	63 787	28 457	30,2 %
Portugal	7 466	1 058	2,7 %	8 702	504	3,0 %
Allemagne hors ZAPF	27 281	10 906	11,9 %		38 158	12,5 %
ZAPF	1 121	22 906	7,5 %	1 805	49 043	16,6 %
Pologne	2 630	8 102	3,3 %	11	2 063	0,7 %
1 ^{er} Qualitas	1 135		0,4 %			0,0 %
TOTAL ENDETTEMENT BRUT	111 427	209 163	100 %	144 008	161 684	100 %

France :

Le montant de la dette totale reste relativement stable, la part non courant diminue en 2008 suite au ralentissement de l'activité.

Pologne :

La dette augmente en 2008 suite à l'acquisition du terrain Julianow.

Espagne :

Le ralentissement de l'activité commerciale en Espagne ainsi que la diminution du nombre de livraisons ont conduit à un accroissement de la dette de 1^{er} Espana qui s'élève à 127 millions d'euros au 31 décembre 2008.

La filiale espagnole a rencontré la totalité des entités qui constituent le pool bancaire espagnol (La Caixa, Caixa Catalunya, Caja Madrid, Ibercaja, BBVA, Banesto, Sabadel) dans le but de négocier une extension de ses crédits, en particulier pour ceux arrivant à échéance en fin 2008 ou 2009.

À ce jour, la plus grande partie des négociations a abouti favorablement pour 63 % des crédits confortant l'hypothèse de continuité d'exploitation qui a été retenue pour l'établissement des comptes consolidés au 31 décembre 2008.

La classification en courant/non courant a été réalisée en considérant une clause contenue dans les actes authentiques de crédits qui considère la dette exigible si la garantie réelle du crédit a été dépréciée à hauteur de 20 %.

ZAPF :

Depuis le début du 4^e trimestre 2008, ZAPF était entré en négociation avec son pool bancaire afin de renouveler ses lignes de crédit arrivant à échéance à fin décembre 2008, l'objectif étant d'obtenir pour une durée suffisante une ligne de financement de projets de 24 millions d'euros ainsi qu'une ligne supplémentaire de 6 millions d'euros pour répondre aux besoins de trésorerie courants. Un accord a été conclu avec le pool bancaire le 26 février 2009 confirmant la mise en place des financements demandés pour une période de deux ans.

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

(en milliers d'euros)	31.12.2008	31.12.2007	Échéance crédits
Crédits corporate	1 800	31 801	*
Crédits sur opérations de promotion	698 102	656 318	**
TOTAL LIGNES DE CRÉDIT AUTORISÉES	699 902	688 119	
MONTANT UTILISÉ EMPRUNTS SUR ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT ET AUTRE	310 119	296 291	

(*) Dont 1 800 milliers d'euros à échéance 2009.

(**) 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 31/12/2008) ;

– durée : durée prévisionnelle du programme – généralement 2 ans ;

– la totalité de la dette est contractée à taux variable ;

– garanties généralement mises en place :

- garantie de non-cession de parts de SCI,
- promesse d'affectation hypothécaire ou affectation hypothécaire,
- nantissement des créances ;

– garantie financière d'achèvement émise par les banques en faveur des acquéreurs.

► 5.6 Autres passifs courants

(en milliers d'euros)	31.12.2008	31.12.2007
Dettes sur acquisitions d'immobilisations		602
Montant dû aux clients	52 566	65 391
Dettes sociales	6 184	10 490
Dettes fiscales	8 129	10 643
Autres dettes d'exploitation	10 826	5 235
TOTAL AUTRES PASSIFS COURANTS	77 705	92 361

Y compris dettes fiscales (TVA) sur PCA

La diminution provient essentiellement de la baisse des avances et acomptes dus aux clients suite au ralentissement de l'activité.

► 5.7 Autres passifs financiers courants

Ils concernent des comptes courants créditeurs (SCI) pour un montant de 6 874 milliers d'euros au 31 décembre 2008 contre 9 921 milliers d'euros au 31 décembre 2007.

6 Informations sectorielles

► Information sectorielle compte de résultat, bilan et flux de trésorerie

(en milliers d'euros)	31.12.2008					31.12.2007				
	France	Allemagne	Espagne	Autres *	Total	France	Allemagne	Espagne	Autres *	Total
Compte de résultat										
Total du Chiffre d'affaires	314 214	134 872	63 971	7 477	520 534	258 137	185 752	78 838	7 598	530 325
Total du Chiffre d'affaires par secteur	314 493	134 872	63 971	7 477	520 813	258 494	185 752	78 838	7 598	530 682
- Ventes interactivités éliminées (Groupe)	(279)				(279)	(357)				(357)
Résultat opérationnel courant	22 220	(7 438)	6 309	(2 180)	18 911	31 382	9 929	22 491	(853)	62 948
Résultat opérationnel	16 580	(7 438)	(16 651)	(8 716)	(16 224)	30 935	10 226	22 491	(853)	62 799
% résultat opérationnel/Chiffre d'affaires	5,28 %	(5,52%)	(26,03%)	(116,56%)	(3,12%)	11,98%	5,51%	28,53%	(11,23%)	11,83%
Bilan										
Actifs sectoriels	390 593	144 853	160 117	30 634	726 198	403 603	198 780	192 248	33 898	828 530
Passifs sectoriels	219 097	129 054	159 190	46 573	553 914	236 459	167 869	159 197	37 065	600 590
dont dettes financières	104 523	64 090	127 122	24 854	320 589	104 061	91 858	92 244	17 529	305 692
Flux de trésorerie										
Mouvements s/ amortissements et provisions s/actif immobilisé	(6 217)	(2 869)	(38)	(378)	(9 502)	(867)	(1 540)	(35)	(113)	(2 555)
Investissements corporels et incorporels	1 111	1 180	3	631	2 925	950	910	56	193	2 109
Cessions d'actifs corporels et incorporels	11	755		11	777	5	7 980			7 985

(*) Les autres pays sont l'Indonésie, Singapour, la Pologne, la Roumanie et le Portugal.

En 2008, la répartition analytique des frais de siège entre les différentes filiales a été abandonnée compte tenu de son caractère peu significatif.

À des fins de comparaison, l'année 2007 a été retraitée de manière similaire.

7 Informations complémentaires

► 7.1 Gestion des risques financiers

7.1.1 Risque de liquidité

La Société finance l'acquisition de terrains en partie par le recours à l'endettement.

La crise des « *subprimes* » intervenue de manière aiguë fin juillet 2007 s'est étendue rapidement à l'ensemble des marchés financiers dans le monde et a affecté au fur et à mesure des semaines, le marché de la titrisation, les financements complexes et maintenant les financements « *corporate* » classiques. La liquidité s'est fortement contractée. Le secteur bancaire est particulièrement affecté par cette crise ce qui le conduit à resserrer le crédit immobilier aux particuliers et à augmenter les marges demandées aux entreprises. Ce phénomène a eu un effet radical sur l'activité immobilière dans son ensemble.

La Société ne peut garantir qu'elle 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 au développement de la Société. L'absence de financement entraînerait l'impossibilité pour la Société d'acquiescer ou développer de nouveaux projets, ce qui pourrait avoir un effet défavorable significatif sur son activité, sa situation financière, ses résultats ou sa capacité à réaliser ses objectifs.

7.1.2 Risque de taux

► Emprunts

(en millions d'euros)	31.12.2008	31.12.2007
Emprunt supérieur à cinq ans	4,8	0,8
Emprunt de un à cinq ans	96,2	133,8
Emprunt à moins d'un an	209,2	161,7
TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES	310,1	296,3

La totalité de l'endettement hors apports promoteurs est à taux variable.

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 LNCSA a mis en place des instruments de couverture de taux consistant principalement en des CAPs sur Euribor 3 mois portant un notionnel de 75 millions d'euros.

L'encours des emprunts du Groupe s'élève à 310,1 millions d'euros au 31 décembre 2008 hors apports promoteurs ainsi que détaillé à la note 5.5 ci-dessus.

Il est rappelé que la Société, hormis les garanties conférées par LNCSA aux partenaires financiers de Premier Portugal à hauteur de 8,3 millions d'euros et de Concept Bau à hauteur de 4,5 millions d'euros, n'a pas émis de garantie au profit des créanciers des autres filiales étrangères.

Il est également rappelé que si les négociations engagées par Premier Espana au 4^e trimestre 2008, avec l'ensemble de ses partenaires financiers en vue du refinancement de ses encours, n'aboutissaient pas, la filiale serait exposée à un risque d'ouverture de procédure pour insolvabilité. La performance financière du Groupe, pourrait s'en trouver affectée.

Le Groupe finance la réalisation de ses programmes immobiliers ainsi que ses besoins généraux de trésorerie au moyen de prêts bancaires ou d'ouvertures de crédit. Les conventions de prêts ou d'ouverture de crédit imposent diverses obligations au Groupe en sa qualité d'emprunteur, relatives en particulier aux conditions de déroulement des opérations. Elles peuvent prévoir 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.

Ils sont comptabilisés au bilan à leur juste valeur dans les actifs financiers courants et les autres passifs financiers non courants selon les valorisations effectuées sur le marché à date du 31 décembre 2008 par les établissements 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.

Nature		Montant notionnel (en millions d'euros)	Taux garanti	Échéance	Valeur de marché 31.12.2008 (en milliers d'euros)
SWAP Portugal	Achat	1,5 à 4,5	3,9 % si euribor 3M < 4,35 % sinon pas de couverture	15.03.2011	(118)
CAP France	Achat	25	5,0 %	31.07.2009	
CAP France	Achat	25	5,0 %	31.08.2009	
CAP France	Achat	25	4,5 %	31.10.2009	21

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.

Le Groupe n'est donc pas exposé de manière significative au risque de taux de change. Il est précisé que le risque potentiel de dévalorisation concerne principalement les actifs monétaires, nets des passifs monétaires, détenus en devise par ces filiales. Au 31 décembre 2008, les dettes (hors Groupe) en devise de ces filiales sont légèrement supérieures à leurs actifs monétaires en devise.

7.1.4 Risque sur actions

La Société détient, au 31 décembre 2008, 270 000 actions pour couvrir les plans de stock-options et 533 250 actions d'autocontrôle (hors contrat de liquidité pour 18 250 actions).

- Les 270 000 actions propres figurent au bilan de la société LNC SA pour une valeur comptable de 1 467 milliers d'euros au 31 décembre 2008.

Elles ont été acquises de la manière suivante (nombres après division par 7,5 du montant nominal des actions décidée par l'Assemblée Générale du 29 septembre 2006) :

- 7 500 actions moyennant 1,30 euro par action (soit 1 000 actions en juin 1999 moyennant 9,80 euros par action avant division du nominal) ;
- 22 500 actions moyennant 4,21 euros par action (soit 3 000 actions en janvier 2003 moyennant 31,59 euros par action avant division du nominal) ;

- 240 000 actions moyennant 5,21 euros par action (soit 32 000 actions en juillet 2004 moyennant 39,07 euros par action avant division du nominal) ;
- 30 000 actions moyennant 7,23 euros par action (soit 4 000 actions en juillet 2005 moyennant 54,30 euros par action avant division du nominal).

Puis, sur l'exercice 2007, il a été enregistré une diminution de 30 000 actions suite à l'exercice par un des mandataires de son droit d'option.

Ces prix d'acquisition ont été fixés d'un commun accord avec les vendeurs sur la base de la situation nette consolidée en part du Groupe au 31 décembre de l'année ayant précédé celle de la cession à LNC.

Les plans concernant 240 000 actions sont arrivés à échéance au cours de l'exercice 2008 sans que les bénéficiaires aient levé les options dont ils étaient attributaires. Ces 240 000 actions feront l'objet d'une annulation au cours de l'exercice 2009 sous réserve de l'autorisation de l'Assemblée Générale.

- Les 533 250 actions, dont la valeur comptable est de 435 milliers d'euros, (71 100 actions avant division par 7,5 du montant nominal des actions décidée par l'Assemblée Générale du 29 septembre 2006) détenues par PREMIER SARL ont été acquises dans le cadre de l'exécution du protocole interbancaire de restructuration de l'endettement du Groupe, conclu en juillet 1994, notamment par conversion d'obligations convertibles en actions émises par LNC, qui ont été vendues par certaines banques à PREMIER SARL, sous condition de conversion immédiate en actions LNC, afin de renforcer ses capitaux propres.

► 7.2 Effectifs à la clôture

Effectif	31.12.2008	31.12.2007
France	217	230
Espagne	41	59
Indonésie	53	45
Allemagne hors ZAPF	40	44
ZAPF à 100 % *	643	853
Portugal	6	13
Pologne	11	9
Roumanie	1	
TOTAL	1 012	1 253

(*) ZAPF est consolidé à 50 % dans les comptes du Groupe LNC.

En ce qui concerne le Portugal, les effectifs seront présents jusqu'à fin août 2009.

► 7.3 Engagements hors bilan

7.3.1 Locations simples (France)

Locations (en milliers d'euros)	31.12.2008	31.12.2007
Loyers minimaux à payer au titre des contrats de location simple non résiliables	9 138	9 260
Dont :		
- À moins d'un an	1 839	2 157
- De un à cinq ans	4 416	4 245
- Au-delà de cinq ans	2 883	2 859
Charges locatives de location simple	460	573

Ces contrats correspondent à des baux commerciaux, de véhicules et de matériel informatique. Ces contrats sont considérés comme

étant des contrats de location simple selon les critères de la norme IAS 17.

7.3.2 Engagements reçus

(en milliers d'euros)	31.12.2008	31.12.2007
Avals et garantis reçus	17 206	126 112
TOTAL ENGAGEMENTS REÇUS	17 206	126 112

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

La diminution du montant provient essentiellement de ZAPF suite aux lignes de crédit échues à fin décembre 2008.

7.3.3 Engagements donnés

(en milliers d'euros)	31.12.2008	31.12.2007
Garanties professionnelles		28 943
Autres avals et garanties donnés	34 621	40 710
Indemnités d'immobilisations	8 723	3 829
Loyers immobiliers non échus	11 111	9 459
Engagements illimités en qualité d'associé de SNC	79	248
Engagements de crédit-baux	12	18
Engagement de rachat d'actions		
TOTAL ENGAGEMENTS DONNÉS	54 546	83 207

LNCSA s'est en outre engagée à consentir à sa filiale espagnole un prêt subordonné à hauteur de 5 millions d'euros sous réserve de la signature de l'ensemble des accords bancaires dont la négociation est en cours, permettant d'assurer la viabilité de Premier Espana.

Les autres avals et garanties correspondent à une caution au profit d'un établissement bancaire ayant délivré une caution de paiement du dépôt de garantie dû au titre d'un bail.

Les engagements souscrits au titre des indemnités d'immobilisation concernent des indemnités qui pourraient être dues au titre de promesses unilatérales de vente au cas où la société du Groupe concernée ne voudrait pas acquérir le terrain alors même que les conditions suspensives seraient réalisées.

Le paiement de ces indemnités est, pendant la durée de la promesse de vente, garanti par la remise au vendeur du terrain d'une caution bancaire.

Pour les loyers immobiliers non échus, les montants correspondent aux sommes qui resteraient à la charge de sociétés du Groupe concernées malgré une résiliation de leur part, en vertu des dispositions contractuelles et réglementaires en vigueur.

Engagements illimités en qualité d'associé de SNC, ces montants correspondent au total des passifs externes comptabilisés dans les bilans des sociétés en nom collectif du Groupe développant des opérations immobilières ; les associés de SNC étant indéfiniment et solidairement responsables des dettes.

7.3.4 Engagements réciproques

(en milliers d'euros)	31.12.2008	31.12.2007
Promesses de vente unilatérales ou synallagmatiques	20 120	94 648
TOTAL ENGAGEMENTS RÉCIPROQUES	20 120	94 648

Pour assurer la maîtrise foncière des futures opérations de promotion, le Groupe signe des promesses synallagmatiques avec les propriétaires de terrains.

Le propriétaire s'engage à vendre son terrain et le Groupe s'engage à l'acheter si les conditions suspensives sont levées.

La diminution du montant est liée à la crise immobilière et au ralentissement de l'activité.

7.3.5 Dettes bancaires garanties par des sûretés

(en milliers d'euros)	31.12.2008	31.12.2007
Créances données en garantie	157 620	
Nantissement de titres et autres	16 938	33 750
TOTAL NANTISSEMENTS, GARANTIES ET SÛRETÉS	174 558	33 750

Les créances données en garantie sont constituées des créances de prix détenues par le Groupe au titre de contrats de promotion immobilière.

Ces créances ont été cédées aux établissements bancaires finançant les opérations concernées et ayant délivré les garanties financières d'achèvement.

7.3.6 Autres informations

Dans le cadre du financement des opérations de construction-vente développées à l'étranger ou en France par des filiales détenues à plus de 50 % par une société du Groupe, des promesses d'affectations hypothécaires des terrains assiettes des opérations ainsi que des engagements de non-cession de parts

sont consentis. À titre marginal, des inscriptions hypothécaires conventionnelles sont consenties.

Dans le cadre du protocole d'accord de restructuration financière conclu en 1994, une société du Groupe a consenti à ses partenaires financiers des garanties de passif et consistance d'actif. À ce jour, seule une garantie mise en jeu n'est pas expressément annulée, sachant que les sommes qui pourraient être mises à la charge de la Société ne dépassent pas la franchise de 3 % du prix de revient dont elle bénéficie.

Dans le cadre de la recherche foncière en vue du développement d'opérations immobilières, diverses structures du Groupe sont amenées à transmettre des offres d'acquisition à divers propriétaires de terrains.

Dans le cadre du financement des opérations de construction-vente tant en France qu'au Portugal et en Allemagne pour Concept Bau, la société LNC SA est amenée à prendre l'engagement de réaliser et maintenir les apports nécessaires pour assurer la viabilité économique des dites opérations.

Des garanties de passif ont été consenties par LNC Investissement au profit de cessionnaires de sociétés d'opérations.

Aucune mise en jeu n'a été enregistrée à ce jour.

Dans le cadre du financement des opérations réalisées par la filiale étrangère 1^{er} Polska, tant LNC SA que LNCl sont amenées

à subordonner le remboursement des créances en comptecourant ou des créances au titre de prêts qu'elles détiennent contre cette filiale, au remboursement préalable des créances des établissements financiers. De même, elles peuvent être amenées à fournir des lettres dites « de confort » aux termes desquelles elles confirment leur intention de conserver leur participation dans ladite filiale et leur assurance que cette filiale sera en mesure de rembourser les crédits qu'elle aura souscrits.

Dans le cadre d'acquisition de terrains destinés au développement des opérations immobilières, le Groupe est amené à convenir avec les vendeurs de terrains de compléments de prix dépendant de l'avènement de certaines conditions.

Il est à noter que les crédits consentis aux diverses sociétés du Groupe ne contiennent pas l'obligation de respect de ratios financiers (covenants) à l'exception de celui contenu dans l'accord de renouvellement de pool bancaire de ZAPF détaillé au chapitre 7.5.

► 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 2008, membres des organes de direction et d'administration du Groupe.

Mandataires sociaux Au 31.12.2008 (en euros)	Salaires bruts *		Jetons de présence	Honoraires et frais	Avantages en nature	Assurance vie	Total rémunération
	Fixe	Variable					
Directoire							
Olivier MITTERRAND	180 000			16 250		4 988	201 238
Guy WELSCH	234 000	187 503		15 500	4 800		441 803
Patrick BERTIN	78 424	20 700		1 995	543		101 662
Fabrice DESREZ	156 000	116 597			4 324		276 921
Jean TAVERNIER	81 250	30 375		4 500	28 077		144 202
Conseil de Surveillance							
Philippe POINDRON			38 500	250 329			288 829
Louis-David MITTERRAND			28 000	359 398			387 398
Pierre FERAUD			8 000				8 000
Augustin BOU			9 000				9 000
Henri GUITELMACHER			20 000				20 000
Gérard MARGIOCCHI			28 000				28 000
Thierry POTOK			7 500	1 800			9 300
Anne-Charlotte ROUSSEAU			24 000				24 000
Michèle WILS			22 000				22 000
Extourne provision au titre de l'exercice 2007			(185 000)				(185 000)
Provisions au titre de l'exercice 2008			200 000				200 000
TOTAL	729 674	355 175	200 000	649 772	37 744	4 988	1 977 353

(*) Perçus directement ou indirectement via Premier Investissement.

Mandataires sociaux Au 31.12.2007 (en euros)	Salaires bruts *		Jetons de présence	Honoraires et indemnités de déplacement	Avantages en nature	Assurance vie	Total rémunération
	Fixe	Variable					
Directoire							
Olivier MITTERRAND	180 000			16 200		4 631	200 831
Guy WELSCH	216 000	44 048		14 200	4 800		279 048
Patrick BERTIN	150 000	88 156		1 000	2 172		241 328
Conseil de Surveillance							
Philippe POINDRON			13 500	403 250			416 750
Michel NEIMAN			11 000				11 000
Louis-David MITTERRAND			12 500	418 165			430 665
Pierre FERAUD			2 000				2 000
Augustin BOU			1 500				1 500
Henri GUITELMACHER			1 500				1 500
Gérard MARGIOCCHI			2 000				2 000
Thierry POTOK			1 500				1 500
Anne-Charlotte ROUSSEAU			1 500				1 500
Michèle WILS			1 500				1 500
Extourne provision au titre de l'exercice 2006			(93 000)				(93 000)
Provisions au titre de l'exercice 2007			185 000				185 000
TOTAL	546 000	132 204	140 500	852 815	6 972	4 631	1 683 122

(*) Perçus directement ou indirectement via Premier Investissement.

7.4.1 Parties liées avec Premier Investissement (société mère)

Relations avec les parties liées (en milliers d'euros)	31.12.2008	31.12.2007
Montant des transactions nettes *	6 393	5 641
TOTAL	6 393	5 641

(*) 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 74,4 % au 31 décembre 2008.

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)	31.12.2008	31.12.2007
Montant des transactions nettes *	2 034	718
TOTAL	2 034	718

(*) Résultats dégagés au titre des participations dans les sociétés de programme.

Les parties liées avec les autres dirigeants concernent les échanges effectués avec les sociétés commerciales PB SARL contrôlée par Patrick Bertin et GW SARL contrôlée par Guy Welsch.

Depuis le 1^{er} janvier 2007, les membres du Directoire ne sont plus autorisés à prendre des participations dans les sociétés de programmes immobiliers.

7.4.3 Parties liées avec les SCI non consolidées et SCI en copromotion

Relations avec les parties liées (en milliers d'euros)	31.12.2008	31.12.2007
Créances associées	11 439	17 136
Dettes associées	6 874	9 921
TOTAL	18 313	27 057

Les créances et dettes associés correspondent aux montants des comptes courant actif et passif avec les SCI non consolidées et les SCI en copromotion (pour le passif seulement les SCI non consolidées).

► 7.5 Événements postérieurs a la clôture

Espagne :

Au 17 mars 2009, les négociations engagées en Espagne avec le pool bancaire dans le but de rééchelonner les lignes de financement de 1^{er} Espana arrivant à échéance en fin 2008 ou 2009, ont abouti favorablement pour 63 % des crédits de la filiale, une issue favorable étant attendue pour le solde.

ZAPF :

ZAPF était depuis plusieurs mois en négociation avec son pool bancaire afin de renouveler ses lignes de crédit arrivant à échéance à fin décembre 2008. L'objectif était d'obtenir une ligne

de financement de projets de 24 millions d'euros ainsi qu'une ligne supplémentaire de 6 millions d'euros pour répondre aux besoins de trésorerie courants. Le résultat de ZAPF étant négatif sur 2008, et étant prévu qu'il le soit aussi sur 2009, le pool bancaire a exigé que la Société présente un plan de restructuration permettant d'envisager une poursuite d'activité compatible avec les risques de financement.

Un plan de restructuration a donc été établi par ZAPF avec la fermeture progressive de l'activité de promotion (ZAPF Wohnen) et le recentrage sur les activités construction et garages. Un accord a été conclu avec le pool bancaire le 26 février 2009 confirmant la mise en place des financements demandés pour une période de deux ans.

L'accord conclu prévoit que les fonds propres sociaux de ZAPF, établis en principes comptables allemands (HGB) ne doivent pas être inférieurs à 10 millions d'euros au 31/12/2009, à 13 millions d'euros au 31/12/2010 et à 15 millions d'euros au 31/12/2011.

8 Périmètre de consolidation au 31 décembre 2008

Les comptes consolidés regroupent les états financiers des 222 sociétés suivantes (contre 208 au 31.12.2007) :

N°	Nom société	Siège	N° SIREN	Contrôle Groupe	Intérêts Groupe	Méthode Conso
Sociétés France						
Holdings						
LNCS	LNCSA	Av. du Maine 75755 Paris Cedex 15	722032778	100,00 %	100,00 %	IG
LNCI	LNC INVESTISSEMENT	Av. du Maine 75755 Paris Cedex 15	325356079	99,24 %	99,24 %	IG
1ERLNC	PREMIER LNC EX PATRIMOINE	Av. du Maine 75755 Paris Cedex 15	338622772	100,00 %	100,00 %	IG
CFHI	CFHI (ex-DOME INDUSTRIE)	86 rue du Dôme 92100 Boulogne-Billancourt	451326961	100,00 %	100,00 %	IG
CFH	CONSORTIUM FRANÇAIS DE L'HABITATION	86 rue du Dôme 92100 Boulogne-Billancourt	379997000	100,00 %	100,00 %	IG
SCI France						
901484	PATRIMOINE 5	Av. du Maine 75755 Paris Cedex 15	338622772	100,00 %	99,24 %	IG
902831	RUE DE LA MARE	Av. du Maine 75755 Paris Cedex 15	447966599	100,00 %	99,24 %	IG
902865	SARTROUVILLE 2	Av. du Maine 75755 Paris Cedex 15	490306378	50,00 %	49,62 %	IP
902866	DREUX	Av. du Maine 75755 Paris Cedex 15	488009069	50,00 %	50,00 %	IP
902869	NOISY BORDS DE MARNE	Av. du Maine 75755 Paris Cedex 15	487658569	100,00 %	99,24 %	IG
902874	MEAUX CENTRE	Av. du Maine 75755 Paris Cedex 15	488600834	100,00 %	99,24 %	IG
902879	ANTONY LECLERC	Av. du Maine 75755 Paris Cedex 15	484560164	50,00 %	49,62 %	IP
902890	ROMAINVILLE RÉPUBLIQUE	Av. du Maine 75755 Paris Cedex 15	451231088	100,00 %	99,24 %	IG
902896	CERGY CINÉMAS	Av. du Maine 75755 Paris Cedex 15	450091616	50,00 %	49,62 %	IP
902898	MANTES MARÉCHAL JUIN	Av. du Maine 75755 Paris Cedex 15	451428767	100,00 %	99,24 %	IG
902909	MONTEVRAIN VAL D'EUROPE	Av. du Maine 75755 Paris Cedex 15	451021232	75,00 %	74,43 %	IG
902914	SAINT DENIS URSULINE	Av. du Maine 75755 Paris Cedex 15	451013825	100,00 %	99,24 %	IG
902916	SENTES VERNOUILLET	Av. du Maine 75755 Paris Cedex 15	453399388	50,00 %	49,62 %	IP
902918	NOISY CENTRE	Av. du Maine 75755 Paris Cedex 15	481741346	80,00 %	79,39 %	IG
902919	COPERNIC II	Av. du Maine 75755 Paris Cedex 15	499537637	100,00 %	99,24 %	IG
902921	DRAVEIL	Av. du Maine 75755 Paris Cedex 15	478010937	100,00 %	99,24 %	IG

N°	Nom société	Siège	N° SIREN	Contrôle Groupe	Intérêts Groupe	Méthode Conso
902923	ÉVRY CENTRE	Av. du Maine 75755 Paris Cedex 15	452722135	100,00 %	99,24 %	IG
902945	MASSY SOGAM	Av. du Maine 75755 Paris Cedex 15	480446251	50,00 %	49,62 %	IP
902946	ALFORTVILLE VERT DE MAISON	Av. du Maine 75755 Paris Cedex 15	452520661	100,00 %	99,24 %	IG
902950	CERGY LES TOULEUSES	Av. du Maine 75755 Paris Cedex 15	482725181	100,00 %	99,24 %	IG
902960	ANTONY PYRÉNÉES	Av. du Maine 75755 Paris Cedex 15	478091507	50,00 %	49,62 %	IP
902965	MASSY GARES VILMORIN	Av. du Maine 75755 Paris Cedex 15	478349145	60,00 %	59,54 %	IG
902968	PLESSIS ROBINSON	Av. du Maine 75755 Paris Cedex 15	479132888	100,00 %	99,24 %	IG
902969	LA COURNEUVE	Av. du Maine 75755 Paris Cedex 15	479057994	100,00 %	99,24 %	IG
902978	NOISIEL FERME DU BUISSON	Av. du Maine 75755 Paris Cedex 15	480178409	100,00 %	99,24 %	IG
902981	CHARENTON	Av. du Maine 75755 Paris Cedex 15	449674653	100,00 %	99,24 %	IG
902982	LIVRY GARGAN	Av. du Maine 75755 Paris Cedex 15	480502699	100,00 %	99,24 %	IG
902983	MAGNY COURTALIN	Av. du Maine 75755 Paris Cedex 15	480566694	100,00 %	99,24 %	IG
902991	LES LILAS RUE DU COQ français	Av. du Maine 75755 Paris Cedex 15	483095949	100,00 %	99,24 %	IG
902993	CHESSY III	Av. du Maine 75755 Paris Cedex 15	483336616	100,00 %	99,24 %	IG
902994	NOGENT SUR MARNE LIBÉRATION	Av. du Maine 75755 Paris Cedex 15	483615829	50,00 %	49,62 %	IP
902995	ÉPONE VILLAGE	Av. du Maine 75755 Paris Cedex 15	485157648	100,00 %	99,24 %	IG
902999	ARGENTEUIL BARBUSSE	Av. du Maine 75755 Paris Cedex 15	482797552	100,00 %	99,24 %	IG
9021001	CHAVILLE CLOS DE LA SOURCE	Av. du Maine 75755 Paris Cedex 15	490609724	100,00 %	99,24 %	IG
9021003	MORANGIS VILLAGE	Av. du Maine 75755 Paris Cedex 15	489679159	100,00 %	99,24 %	IG
9021004	CLICHY PALLOY	Av. du Maine 75755 Paris Cedex 15	488044579	60,00 %	59,54 %	IG
9021010	SAINT DENIS CATULIENNE	Av. du Maine 75755 Paris Cedex 15	488958794	100,00 %	99,24 %	IG
9021014	NANTEUIL VILLAGE	Av. du Maine 75755 Paris Cedex 15	489177931	100,00 %	99,24 %	IG
9021021	LE RÉSIDENTIEL DE VITRY	Av. du Maine 75755 Paris Cedex 15	492157714	100,00 %	99,24 %	IG
9021025	LES ALLÉES DU RAINCY	Av. du Maine 75755 Paris Cedex 15	493180780	100,00 %	99,24 %	IG

N°	Nom société	Siège	N° SIREN	Contrôle Groupe	Intérêts Groupe	Méthode Conso
9021028	BOULOGNE RUE D'AGUESSEAU	Av. du Maine 75755 Paris Cedex 15	491336509	100,00 %	99,24 %	IG
9021029	CHATOU CLOS DES CORMIERS	Av. du Maine 75755 Paris Cedex 15	492157920	100,00 %	99,24 %	IG
9021040	MEUDON HÔTEL DE VILLE	Av. du Maine 75755 Paris Cedex 15	492958475	100,00 %	99,24 %	IG
9021044	SAINT DENIS NOZAL	Av. du Maine 75755 Paris Cedex 15	494263353	100,00 %	99,24 %	IG
9021046	ORGEVAL VILLAGE	Av. du Maine 75755 Paris Cedex 15	494322340	100,00 %	99,24 %	IG
9021047	PRINGY VILLAGE	Av. du Maine 75755 Paris Cedex 15	493015879	100,00 %	99,24 %	IG
9021050	FONTAINE RIS ORANGIS	Av. du Maine 75755 Paris Cedex 15	502203490	100,00 %	99,24 %	IG
9081051	MONTEVRAIN BUREAUX ex LYON FRANCHEVILLE	Bld Vivier Merle 69003 Lyon	493086235	100,00 %	99,24 %	IG
9021061	FONTENAY TRESIGNY	Av. du Maine 75755 Paris Cedex 15	494687841	100,00 %	99,24 %	IG
9021063	MEAUX Luxembourg	Av. du Maine 75755 Paris Cedex 15	494687957	100,00 %	99,24 %	IG
9021064	LIMEIL DESCARTES	Av. du Maine 75755 Paris Cedex 15	494714033	100,00 %	99,24 %	IG
9021103	ÉPINAY RÉPUBLIQUE	Av. du Maine 75755 Paris Cedex 15	501071914	100,00 %	99,24 %	IG
9021146	SAINT CLOUD GOUNOD	Av. du Maine 75755 Paris Cedex 15	498458629	100,00 %	99,24 %	IG
9021148	NOISIEL COTE PARC	Av. du Maine 75755 Paris Cedex 15	499341303	50,00 %	49,62 %	IP
9021153	CERGY CROIX PETIT	Av. du Maine 75755 Paris Cedex 15	500795356	100,00 %	99,24 %	IG
9021154	CHÂTENAY MALABRY	Av. du Maine 75755 Paris Cedex 15	498598036	100,00 %	99,24 %	IG
9021156	COULOMMIERS RUE JEAN MOULIN	Av. du Maine 75755 Paris Cedex 15	499391290	100,00 %	99,24 %	IG
9021160	SAINT JAMES	Av. du Maine 75755 Paris Cedex 15	477515506	80,00 %	79,39 %	IG
9021161	JARDINS DE NEUILLY SUR MARNE	Av. du Maine 75755 Paris Cedex 15	500796875	100,00 %	99,24 %	IG
9021162	LES MUREAUX CENTRE VILLE	Av. du Maine 75755 Paris Cedex 15	499010932	50,00 %	49,62 %	IP
9021167	SAINT GERMAIN PRIOLET	Av. du Maine 75755 Paris Cedex 15	501151682	100,00 %	99,24 %	IG
9021176	CHEVRY PÉPINIÈRE	Av. du Maine 75755 Paris Cedex 15	501388912	30,00 %	29,77 %	MEE
9021179	VERNON FIESCHI	Av. du Maine 75755 Paris Cedex 15	502514979	100,00 %	99,24 %	IG
9021181	ROSNY GABRIEL PÉRI	Av. du Maine 75755 Paris Cedex 15	501952246	37,50 %	37,21 %	MEE

N°	Nom société	Siège	N° SIREN	Contrôle Groupe	Intérêts Groupe	Méthode Conso
9021182	PARIS RUE PAJOL	Av. du Maine 75755 Paris Cedex 15	501151393	100,00 %	99,24 %	IG
9021201	MANTES LA VILLE FERRER	Av. du Maine 75755 Paris Cedex 15	502516826	100,00 %	99,24 %	IG
9021206	BOULOGNE VILLA LUMIÈRE	Av. du Maine 75755 Paris Cedex 15	508401494	100,00 %	99,24 %	IG
9021226	ISSY PASTEUR	Av. du Maine 75755 Paris Cedex 15	504491523	100,00 %	99,24 %	IG
907465	NOISY BUREAU 4 LE COPERNIC	Av. du Maine 75755 Paris Cedex 15	391805629	100,00 %	99,24 %	IG
908704	SAINT GERMAIN MENDILLONNE	Bld Vivier Merle 69003 Lyon	423031889	60,00 %	59,54 %	IG
908772	VILLEFRANCHE	Bld Vivier Merle 69003 Lyon	443285614	100,00 %	99,24 %	IG
908794	VALEO LYON BACHUT	Bld Vivier Merle 69003 Lyon	488056789	60,00 %	59,54 %	IG
908809	LYON SAINTE FOY	Bld Vivier Merle 69003 Lyon	443508973	100,00 %	99,24 %	IG
908825	LYON PELLETIER	Bld Vivier Merle 69003 Lyon	448892992	100,00 %	99,24 %	IG
908845	LYON SAINT CYR	Bld Vivier Merle 69003 Lyon	448238451	100,00 %	99,24 %	IG
908867	LYON VILLEURBANNE POIZAT	Bld Vivier Merle 69003 Lyon	488083114	100,00 %	99,24 %	IG
908873	SAINTE FOY CHEMIN DE FONTS	Bld Vivier Merle 69003 Lyon	488800905	100,00 %	99,24 %	IG
908885	LYON VERON	Bld Vivier Merle 69003 Lyon	449308378	100,00 %	99,24 %	IG
908889	LYON CHEVRIER	Bld Vivier Merle 69003 Lyon	450785878	75,00 %	74,43 %	IG
908897	LYON SAINT PRIEST	Bld Vivier Merle 69003 Lyon	448553990	100,00 %	99,24 %	IG
908922	LYON MIONS	Bld Vivier Merle 69003 Lyon	452985534	100,00 %	99,24 %	IG
908963	VILLEFRANCHE GAMBETTA	Bld Vivier Merle 69003 Lyon	478979545	60,00 %	59,54 %	IG
908975	NEYRON LES CORDONNIERES	Bld Vivier Merle 69003 Lyon	483308193	100,00 %	99,24 %	IG
908985	LES BALCONS DE JOLIOT CURIE	Bld Vivier Merle 69003 Lyon	484216403	100,00 %	99,24 %	IG
908986	VILLEURBANNE DEDIEU	Bld Vivier Merle 69003 Lyon	481962959	100,00 %	99,24 %	IG
9081009	BOURGOIN ROUSSEAU	Bld Vivier Merle 69003 Lyon	492664701	100,00 %	99,24 %	IG
9081013	MONT D'OR CHAVANNES	Bld Vivier Merle 69003 Lyon	492157698	100,00 %	99,24 %	IG
9081037	LYON CRAPONNE	Bld Vivier Merle 69003 Lyon	492918271	100,00 %	99,24 %	IG

N°	Nom société	Siège	N° SIREN	Contrôle Groupe	Intérêts Groupe	Méthode Conso
9081043	SEYNOD PERIAZ	Bld Vivier Merle 69003 Lyon	493658660	100,00 %	99,24 %	IG
9081045	LYON QUAI DE SAÔNE	Bld Vivier Merle 69003 Lyon	492153945	100,00 %	99,24 %	IG
9081074	VAUX EN VELIN RÉPUBLIQUE	Bld Vivier Merle 69003 Lyon	497868471	100,00 %	99,24 %	IG
9081081	LYON TASSIN JULES FERRY	Bld Vivier Merle 69003 Lyon	494945321	100,00 %	99,24 %	IG
9081082	LYON ÉCULLY SIMON	Bld Vivier Merle 69003 Lyon	494033111	100,00 %	99,24 %	IG
9081083	LYON PARTICIPATION	Av. du Maine 75755 Paris Cedex 15	494114093	100,00 %	99,24 %	IG
9081084	LYON TASSIN LE SAXO	Bld Vivier Merle 69003 Lyon	493976914	100,00 %	99,24 %	IG
9081085	LYON GREZIEU LES ALLÉES PÉNÉLOPES	Bld Vivier Merle 69003 Lyon	493981542	100,00 %	99,24 %	IG
9081086	LYON VILLEURBANNE VILLA JESSY	Bld Vivier Merle 69003 Lyon	493981344	100,00 %	99,24 %	IG
9081091	LYON TASSIN NOËL	Bld Vivier Merle 69003 Lyon	493976500	100,00 %	99,24 %	IG
9081092	LYON CRAPONNE GRAND CHAMP	Bld Vivier Merle 69003 Lyon	493975601	100,00 %	99,24 %	IG
9081094	LYON LES ALLEES DU BOURG	Bld Vivier Merle 69003 Lyon	488536681	100,00 %	99,24 %	IG
9081096	LYON LES JARDINS DE JUSTINE	Bld Vivier Merle 69003 Lyon	477890099	70,00 %	69,47 %	IG
9081097	LYON LA COUR DE L'ORANGERIE	Bld Vivier Merle 69003 Lyon	488159070	20,00 %	19,85 %	MEE
9081098	LYON LES JARDINS DES ROCHES	Bld Vivier Merle 69003 Lyon	477964779	100,00 %	99,24 %	IG
9081159	LYON SAINT PRIEST MOZART	Bld Vivier Merle 69003 Lyon	498722800	100,00 %	99,24 %	IG
9081227	LYON VILLEURBANNE CLÉMENT	Bld Vivier Merle 69003 Lyon	504912684	100,00 %	99,24 %	IG
909773	MARSEILLE BRETEUIL	Rue P. Berthier 13855 Aix-en-Provence	435180898	60,00 %	59,54 %	IG
909800	ANTIBES THIERS MIRABEAU	950 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	441399078	60,00 %	59,54 %	IG
909817	MARSEILLE LES AYGALES	10 Place de la Joliette 13002 Marseille	443630124	100,00 %	99,24 %	IG
909818	MARSEILLE CLERISSY	10 Place de la Joliette 13002 Marseille	447577693	60,00 %	59,54 %	IG
909828	VILLENEUVE LOUBET LES ESSARTS	950 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	441399896	100,00 %	99,24 %	IG
909872	MARSEILLE LES DIABLERETS	10 Place de la Joliette 13002 Marseille	484858519	60,00 %	59,54 %	IG
909877	CORNICHE FLEURIE	950 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	484653316	100,00 %	99,24 %	IG

N°	Nom société	Siège	N° SIREN	Contrôle Groupe	Intérêts Groupe	Méthode Conso
909878	SAINT ZACHARIE CENTRE	10 Place de la Joliette 13002 Marseille	484695580	100,00 %	99,24 %	IG
909891	JUAN LES PINS POINCARÉ	950 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	442407565	100,00 %	99,24 %	IG
909893	MARSEILLE CANTINI	10 Place de la Joliette 13002 Marseille	449727783	100,00 %	99,24 %	IG
909903	MARSEILLE BELLE DE MAI	10 Place de la Joliette 13002 Marseille	451119887	100,00 %	99,24 %	IG
909905	NICE CAPATTI	10 Place de la Joliette 13002 Marseille	452086895	75,00 %	74,43 %	IG
909913	MARSEILLE MAZARGUES	10 Place de la Joliette 13002 Marseille	452093610	75,00 %	74,43 %	IG
909971	NICE SAINTE MARGUERITE	950 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	484653258	60,00 %	59,54 %	IG
909972	MARSEILLE ROGER BRUN	10 Place de la Joliette 13002 Marseille	479213647	80,00 %	79,39 %	IG
909976	ORÉE DE MANOSQUE	10 Place de la Joliette 13002 Marseille	479959660	60,00 %	59,44 %	IG
909979	CHÂTEAU GOMBERT	10 Place de la Joliette 13002 Marseille	479662974	60,00 %	59,54 %	IG
909984	COMEPAR SNDB MANDELIEU	950 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	398512202	50,00 %	49,62 %	IG
909987	ANTIBES FOCH	950 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	481907764	60,00 %	59,54 %	IG
909990	MARSEILLE ST MITRE CHÂTEAU G.	10 Place de la Joliette 13002 Marseille	490401411	100,00 %	99,24 %	IG
909992	MARSEILLE LES CAILLOLS	10 Place de la Joliette 13002 Marseille	483203675	100,00 %	99,24 %	IG
9091008	NICE MONTEL	950 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	488902693	100,00 %	99,24 %	IG
9091011	SALON DE PROVENCE LES V.	10 Place de la Joliette 13002 Marseille	489479360	100,00 %	99,24 %	IG
9091016	CAILLOLS LA DOMINIQUE	10 Place de la Joliette 13002 Marseille	489734210	50,00 %	49,62 %	IP
9091030	MARSEILLE SAINT BARTHÉLEMY	10 Place de la Joliette 13002 Marseille	491401469	100,00 %	99,24 %	IG
9091034	FRÉJUS SAINTE CROIX	950 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	494383094	100,00 %	99,24 %	IG
9091039	MARSEILLE LA SAUVAGERE	10 Place de la Joliette 13002 Marseille	494238173	100,00 %	99,24 %	IG
9091042	ANTIBES CARNOT	950 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	484286463	100,00 %	99,24 %	IG
9091055	LAMBESC MOUIN NEUF	10 Place de la Joliette 13002 Marseille	504965492	100,00 %	99,24 %	IG
9091058	LA TRINITÉ MAGISTRE	950 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	493594022	100,00 %	99,24 %	IG
9091076	VILLA GRAND LARGUE	10 Place de la Joliette 13002 Marseille	490435393	100,00 %	99,24 %	IG

N°	Nom société	Siège	N° SIREN	Contrôle Groupe	Intérêts Groupe	Méthode Conso
9091077	SIX FOURS LE BRUSC MADELAINE	10 Place de la Joliette 13002 Marseille	493692891	100,00 %	99,24 %	IG
9091101	CORNICHE FLEURIE II	950 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	498117936	100,00 %	99,24 %	IG
9091145	PERTUIS LES MARTINES	950 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	492065339	100,00 %	99,24 %	IG
9091147	VALBONNE VALLAURIS LENTA PITTARI	950 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	498589225	100,00 %	99,24 %	IG
9091158	MARSEILLE ALLAUCH VILLE	10 Place de la Joliette 13002 Marseille	498894187	100,00 %	99,24 %	IG
9091168	ROUSSET CHÂTEAU	10 Place de la Joliette 13002 Marseille	502880586	100,00 %	99,24 %	IG
9091169	LES HAUTS DE LA TRINITÉ	950 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	500535539	100,00 %	99,24 %	IG
9091218	ISTRES BOISGELIN	10 Place de la Joliette 13002 Marseille	504966045	100,00 %	99,24 %	IG
9091233	ST LAURENT DU VAR	950 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	507878858	51,00 %	50,61 %	IG
9091234	CHAPTAL MONTPELLIER	Av. du Maine 75755 Paris Cedex 15	503314262	45,00 %	44,66 %	MEE
BAILLYEUROPE	LES COTTAGES DU VAL D'EUROPE	86 rue du Dôme 92100 Boulogne-Billancourt	481535862	51,00 %	51,00 %	IP
BAILLYGOLF	BAILLY GOLF	86 rue du Dôme 92100 Boulogne-Billancourt	497766048	100,00 %	99,00 %	IG
BAILLYVILLAS	LES VILLAS DE BAILLY ROMAINVILLIERS	86 rue du Dôme 92100 Boulogne-Billancourt	452835150	100,00 %	100,00 %	IG
BARBUSSE	BARBUSSE MONTCONSEIL VILLEPINTE	86 rue du Dôme 92100 Boulogne-Billancourt	447530858	100,00 %	100,00 %	IG
BOISARCY	LES VILLAS DE BOIS D'ARCY	86 rue du Dôme 92100 Boulogne-Billancourt	494206337	100,00 %	100,00 %	IG
BOISVALLEES	BOIS DES VALLÉES	86 rue du Dôme 92100 Boulogne-Billancourt	409803509	49,00 %	49,00 %	IP
BRUNOY	BRUNOY PARC	86 rue du Dôme 92100 Boulogne-Billancourt	483238051	100,00 %	100,00 %	IG
CESSONPLAINE	CESSON LA PLAINE	86 rue du Dôme 92100 Boulogne-Billancourt	488939315	100,00 %	100,00 %	IG
CESSONVILLAS	LES VILLAS DE CESSON	86 rue du Dôme 92100 Boulogne-Billancourt	480990670	100,00 %	100,00 %	IG
CHANTELOUPMA	CHANTELOUP MAROTTES	86 rue du Dôme 92100 Boulogne-Billancourt	503865263	100,00 %	100,00 %	IG
CHANTELOUPVI	VILLAS DE CHANTELOUP	86 rue du Dôme 92100 Boulogne-Billancourt	503324188	100,00 %	100,00 %	IG
COUDRAY	LES VILLAS DE COUDRAY MONTCEAUX	86 rue du Dôme 92100 Boulogne-Billancourt	479654345	100,00 %	100,00 %	IG
DOMEPASTEUR	DOME PASTEUR	86 rue du Dôme 92100 Boulogne-Billancourt	419711056	49,00 %	49,00 %	IP
DOMERUEIL	DOME RIVES DE RUEIL	86 rue du Dôme 92100 Boulogne-Billancourt	449160324	49,00 %	49,00 %	IP

N°	Nom société	Siège	N° SIREN	Contrôle Groupe	Intérêts Groupe	Méthode Conso
DOMESEINE	DOME RIVES DE SEINE	86 rue du Dôme 92100 Boulogne-Billancourt	492029590	49,00 %	49,00 %	IP
DOMEVAUGIRAR	DOME CLOS DES VAUGIRARDS	86 rue du Dôme 92100 Boulogne-Billancourt	477767966	49,00 %	49,00 %	IP
FONTAINE	FONTAINE DE L'ARCHE	86 rue du Dôme 92100 Boulogne-Billancourt	422517961	24,01 %	24,01 %	MEE
FREPILLON	LES VILLAS DE FRÉPILLON	86 rue du Dôme 92100 Boulogne-Billancourt	493943914	100,00 %	100,00 %	IG
GEODE	LES JARDINS DE LA GÉODE	86 rue du Dôme 92100 Boulogne-Billancourt	490616596	42,00 %	42,00 %	IP
HERBLAY	HERBLAY	86 rue du Dôme 92100 Boulogne-Billancourt	504932013	100,00 %	100,00 %	IG
LISSES	LES VILLAS DE LISSES	86 rue du Dôme 92100 Boulogne-Billancourt	481047405	100,00 %	100,00 %	IG
MAGNYPARC	MAGNY PARC	86 rue du Dôme 92100 Boulogne-Billancourt	492376892	100,00 %	100,00 %	IG
MARGUERITE	VILLA MARGUERITE	3 avenue Morane Saulnier 78141 Vélizy Villacoublay	434702924	30,00 %	30,00 %	MEE
MARNELAGNY	TERRASSE MARNE LAGNY	86 rue du Dôme 92100 Boulogne-Billancourt	493820617	42,00 %	42,00 %	IP
MASSYPARC	MASSY PARC	86 rue du Dôme 92100 Boulogne-Billancourt	491418729	100,00 %	100,00 %	IG
MONTEVRAIN	MONTEVRAIN PARC	86 rue du Dôme 92100 Boulogne-Billancourt	479653990	100,00 %	100,00 %	IG
NORVILLE	LES VILLAS DE NORVILLE	86 rue du Dôme 92100 Boulogne-Billancourt	480706266	100,00 %	100,00 %	IG
VERNON	VERNON	86 rue du Dôme 92100 Boulogne-Billancourt	503349466	100,00 %	100,00 %	IG
Autres sociétés France						
ESPSTCH	ESPACE SAINT CHRISTOPHE	Av. du Maine 75755 Paris Cedex 15	351865050	78,50 %	78,49 %	IG
APEX	APEX	Av. du Maine 75755 Paris Cedex 15	328835889	100,00 %	100,00 %	IG
CHATENAYEPP	CHÂTENAY EPP	54 rue de Paradis 75010 Paris	428189526	100,00 %	93,29	IG
CHATENAY	CHÂTENAY	54 rue de Paradis 75010 Paris	428810949	100,00 %	93,29	IG
1EREXBRF	PREMIER SARL EX BRF	33 Av. du Maine 75755 Paris Cedex 15	562048256	99,98 %	99,98 %	IG
Sociétés étrangères						
1ERDEUTSCH	PREMIER DEUTSCHLAND (CB2)	Alte Jakobstrasse 76 10179 Berlin		100,00 %	99,32 %	IG
1ERFRANKFURT	PREMIER DEUTSCHLAND FRANKFURT	Lyonerstrasse 14 60528 Francfurt		100,00 %	100,00 %	IG
	PREMIER MAINZER LANDSTRASSE	Lyonerstrasse 14 60528 Francfurt		100,00 %	100,00 %	IG
	PREMIER LAHNSTRASSE	Lyonerstrasse 14 60528 Francfurt		100,00 %	100,00 %	IG

N°	Nom société	Siège	N° SIREN	Contrôle Groupe	Intérêts Groupe	Méthode Conso
1ERINDO	PREMIER INDONESIA	Mid Plaza I. Jakarta 10220 Indonésie		99,00 %	99,00 %	IG
	• FOUNTAINE BLEAU GOLF RESIDENCE			50,00 %	50,00 %	IP
	• CENTRAL PARK			100,00 %	100,00 %	IG
	• KAYU PUTIH RESIDENCE			50,00 %	50,00 %	IP
	• LA VANOISE VILLAGE			50,00 %	50,00 %	IP
	• PREMIER RESIDENCE			50,00 %	50,00 %	IP
	• PINANG RANTI MANSIONS			50,00 %	50,00 %	IP
	• LES BELLES MAISONS			50,00 %	50,00 %	IP
1ERQUALI	PREMIER QUALITAS INDONESIA	Mid Plaza I. Jakarta 10220 Indonésie		51,00 %	51,00 %	IP
	• PREMIER PAVILLON			55,00 %	55,00 %	IP
	• PREMIER ESTATE			50,00 %	50,00 %	IP
	• PREMIER MANSION			50,00 %	50,00 %	IP
	• PREMIER GOLF			50,00 %	50,00 %	IP
	• PREMIER PARK			50,00 %	50,00 %	IP
1ERSINGA	PREMIER SINGAPOUR	Mid Plaza I. Jakarta 10220 Indonésie		100,00 %	100,00 %	IG
1ERPORT	PREMIER PORTUGAL	Av. de la República. 9-9 1020185 Lisbonne		99,99 %	99,99 %	IG
1ERESPANA	PREMIER ESPANA	C/Balmes 150. 1 ^e -2 ^e 08006 Barcelona		99,90 %	99,90 %	IG
	• PREMIER PARETS			100,00 %	100,00 %	IG
	• PREMIER SEINSA ALCALA			50,00 %	50,00 %	IP
	• PREMIER PROCAM CARABANCHEL			50,00 %	50,00 %	IP
	• PREMIER MPI TORRENTE PARTNERSHIP			100,00 %	100,00 %	IG
CONCEPT BAU	CONCEPT BAU MUNICH	Isartorplatz 80331 Munich		100,00 %	99,24 %	IG
	• WBE GMBH			33,33 %	33,00 %	IP
	• WBE KG			33,33 %	33,00 %	IP
	• ISARGARTEN KG			33,33 %	33,00 %	IP
	• ISARGARTEN GMBH			33,33 %	33,00 %	IP
	• BLITZ GMBH			100,00 %	100,00 %	IG
	• BLITZ GMBH & CO. KG			100,00 %	100,00 %	IG
ZAPF	ZAPF	Nürnberg Strasse 38 95440 Bayreuth		50,00 %	50,00 %	IP
	• ZAPF WASSERSYSTEME GMBH			100,00 %	100,00 %	IG
	• KESTING GARAGEN GMBH			94,50 %	94,50 %	IG
1ERROMANIA	PREMIER ROMANIA	Boulevard Hristo Botev n° 28 030237 Bucarest		100,00 %	100,00 %	IG
POLSKA	PREMIER POLSKA	Domaniewska 41 Taurus Bldg 02-675 Warszawa		100,00 %	99,99 %	IG
	PREMIER INVESTMENTS			55,00 %	55,00 %	IG

Les dates d'arrêtés 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 2008

Rapport Général 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 2008, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société Les Nouveaux Constructeurs SA, tels qu'ils sont joints au présent Rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Directoire. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I. Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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

II. Justification des appréciations

Les estimations comptables concourant à l'appréciation des états financiers au 31 décembre 2008 ont été réalisées dans un contexte induisant une difficulté certaine à appréhender les perspectives économiques. C'est dans ce contexte que, conformément aux dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce, nous avons procédé à nos propres appréciations que nous portons à votre connaissance :

Comme indiqué dans l'annexe, les participations détenues dans des sociétés de capitaux (y compris de droit étranger) sont évaluées sur la base de la quote-part de situation nette au 31 décembre de l'exercice et des perspectives de rentabilité. Une provision pour dépréciation est constituée, si nécessaire, à concurrence de la différence entre la quote-part de situation nette et la valeur brute comptable de la participation et le cas échéant sur des créances détenues sur cette société. Dans le cadre de notre appréciation des principes comptables suivis et des estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes, nous avons revu l'application de cette méthodologie et vérifié les calculs de détermination des provisions.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce Rapport.

III. Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé 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 ;
- la sincérité des informations données dans le Rapport de gestion relatives aux rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux concernés ainsi qu'aux engagements consentis en leur faveur à l'occasion de la prise, de la cessation ou du changement de fonctions ou postérieurement à celles-ci.

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

Montceau-les-Mines et Neuilly-sur-Seine, le 21 avril 2009

Les Commissaires aux comptes

AGM Audit Legal



Yves Llobell

ERNST & YOUNG et Autres



Patrick Atzel

Bilan actif

Rubriques	Brut	Amortissements	Net (N) 31.12.2008	Net (N-1) 31.12.2007
Capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Frais de développement	303 470		303 470	704 133
Concession, brevets et droits similaires	49 842	49 481	361	3 932
Fonds commercial	452 449	452 449		
Autres immobilisations incorporelles	480 593	433 211	47 382	222 683
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
Total immobilisations incorporelles	1 286 354	935 140	351 213	930 748
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriel				
Autres immobilisations corporelles	2 109 851	1 233 384	876 467	836 371
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
Total immobilisations corporelles	2 109 851	1 233 384	876 467	836 371
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Participation par M.E				
Autres participations	100 230 734	11 133 752	89 096 981	94 333 742
Créances rattachées à participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts	6 998 036	4 858 318	2 139 718	6 300 147
Autres immobilisations financières	393 464	6 867	386 597	486 221
Total immobilisations financières	107 622 233	15 998 937	91 623 296	101 120 111
ACTIF IMMOBILISÉ	111 018 437	18 167 461	92 850 976	102 887 230
STOCKS ET EN-COURS				
Stocks de matières premières				
Stocks d'en-cours de production de biens				
Stocks d'en-cours production de services				
Stocks produits intermédiaires et finis				
Stocks de marchandises				
Total Stocks et en-cours				
CRÉANCES				
Avances, acomptes versés sur commandes	22 706		22 706	61 612
Créances clients et comptes rattachés	2 678 846		2 678 846	5 388 234
Autres créances	55 073 681	28 741 212	26 332 469	44 468 645
Capital souscrit et appelé, non versé				
Total créances	57 775 234	28 741 212	29 034 022	49 918 491
DISPONIBILITÉS ET DIVERS				
Valeurs mobilières de placement	46 495 036	955 040	45 539 996	58 122 356
Disponibilités	104 746		104 746	12 133
Charges constatées d'avance	603 107		603 107	720 089
Total disponibilités et divers	47 202 888	955 040	46 247 848	58 854 579
Actif circulant	104 978 122	29 696 252	75 281 870	108 773 069
Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Primes remboursement des obligations				
Écarts de conversion actif	3 577 505		3 577 505	2 491 800
TOTAL GÉNÉRAL	219 574 064	47 863 713	171 710 351	214 152 099

Bilan passif

Rubriques	Net (N) 31.12.2008	Net (N-1) 31.12.2007
SITUATION NETTE		
Capital social ou individuel <i>dont versé 14 802 169</i>	14 802 169	14 802 169
Primes d'émission, de fusion, d'apport	77 115 188	77 115 188
Écarts de réévaluation <i>dont écart d'équivalence</i>		
Réserve légale	1 480 217	1 480 217
Réserves statutaires ou contractuelles	2 453 252	2 453 252
Réserves réglementées		
Autres réserves	11 424 168	11 424 168
Report à nouveau	7 289 988	6 135 491
Résultat de l'exercice	(19 222 104)	9 866 448
Total situation nette	95 342 877	123 276 932
SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT		
Provisions réglementées	263 244	119 816
Capitaux propres	95 606 121	123 396 748
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
AUTRES FONDS PROPRES		
Provisions pour risques	5 299 482	5 625 464
Provisions pour charges	3 042 143	997 552
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	8 341 625	6 623 015
DETTES FINANCIÈRES		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	2 374 517	2 316 785
Emprunts et dettes financières divers	53 462 395	63 198 722
Total dettes financières	55 836 912	65 515 507
AVANCES ET ACOMPTES RECUS SUR COMMANDES EN COURS		
DETTES DIVERSES		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 938 951	5 484 496
Dettes fiscales et sociales	4 858 328	7 835 059
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	5 080 165	4 240 927
Total dettes diverses	11 877 444	17 560 482
Produits constatés d'avances		812 000
DETTES	67 714 356	83 887 989
Écarts de conversion passif	48 249	244 347
TOTAL GÉNÉRAL	171 710 351	214 152 099

Compte de résultat

Rubriques	France	Export	Net (N) 31.12.2008	Net (N-1) 31.12.2007
Ventes de marchandises				
Production vendue de services	24 125 746	279 293	24 405 039	34 474 766
Chiffres d'affaires nets	24 125 746	279 293	24 405 039	34 474 766
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur amortissements et provisions, transfert de charges			2 119 997	2 669 363
Autres produits			8 254	94 659
PRODUITS D'EXPLOITATION			26 533 289	37 238 787
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			10 995 084	14 782 947
Total charges externes			10 995 084	14 782 947
IMPÔTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILÉS			859 919	947 977
CHARGES DE PERSONNEL				
Salaires et traitements			12 586 442	13 406 339
Charges sociales			5 753 102	5 614 891
Total charges de personnel			18 339 545	19 021 230
Dotations d'exploitation				
Dotations aux amortissements sur immobilisations			614 395	724 486
Dotations aux provisions sur immobilisations				
Dotations aux provisions sur actif circulant			21 615	
Dotations aux provisions pour risques et charges			155 154	2 360 246
Total dotations d'exploitation			791 165	3 084 732
AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION			235 696	334 178
Charges d'exploitation			31 221 408	38 171 065
Résultat d'exploitation			(4 688 120)	(932 277)
Bénéfice attribué ou perte transférée				
Perte supportée ou bénéfice transféré				

Rubriques	Net (N) 31.12.2008	Net (N-1) 31.12.2007
PRODUITS FINANCIERS		
Produits financiers de participation	10 767 146	10 425 851
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	1 514	2 956
Autres intérêts et produits assimilés	1 504 672	2 283 699
Reprises sur provisions et transferts de charges	4 258 304	5 354 067
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	2 002 764	2 165 809
Total produits financiers	18 534 401	20 232 382
CHARGES FINANCIÈRES		
Dotations financières aux amortissements et provisions	37 332 195	4 870 084
Intérêts et charges assimilées	7 361 394	5 538 148
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		153 673
Total charges financières	44 693 589	10 561 904
RÉSULTAT FINANCIER	(26 159 188)	9 670 478
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS	(30 847 308)	8 738 201
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
Produits exceptionnels sur opérations en capital	22 025	134 645
Reprises sur provisions et transferts de charges		
Total produits exceptionnels	22 025	134 645
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		694
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	212 061	142 441
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	143 429	77 103
Total Charges exceptionnelles	355 489	220 238
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	(333 464)	(85 594)
Participation des salariés aux fruits de l'expansion		
Impôts sur les bénéfices	(11 958 668)	(1 213 841)
TOTAL DES PRODUITS	45 089 715	57 605 814
TOTAL DES CHARGES	64 311 819	47 739 366
BÉNÉFICE OU PERTE	(19 222 104)	9 866 448

Annexe aux comptes sociaux

1	Événements significatifs de l'exercice	175	4.7	<i>Charges à payer et comptes de régularisation passif (en euros)</i>	180
2	Principes et méthodes comptables	175	4.8	<i>Analyse de la variation des capitaux propres</i>	180
	<i>Immobilisations incorporelles</i>	175	4.9	<i>Tableau des provisions</i>	181
	<i>Immobilisations corporelles</i>	175	4.10	<i>Situation fiscale latente</i>	182
	<i>Immobilisations financières</i>	175	4.11	<i>État des engagements hors bilan</i>	183
	<i>Disponibilités</i>	175	4.12	<i>Entreprises liées</i>	183
	<i>Créances et dettes libellées en devises étrangères</i>	175	4.13	<i>Effectif</i>	184
	<i>Provisions pour risques commerciaux et juridiques</i>	176	4.14	<i>Indemnités départ retraite</i>	184
	<i>Provisions pour indemnités de départ à la retraite</i>	176	4.15	<i>Rémunération allouées au cours de l'exercice aux organes de surveillance et de direction</i>	184
3	Compensation des comptes courants sociétés liées	176	4.16	<i>Consolidation</i>	184
4	Commentaires sur les comptes	176	4.17	<i>Faits postérieurs</i>	184
	4.1 <i>Immobilisations incorporelles</i>	176	4.18	<i>Compte de résultat</i>	184
	4.2 <i>Détail des mouvements des postes de l'actif immobilisé</i>	177	5	Résultats financiers de la Société au cours des cinq derniers exercices	185
	4.3 <i>État des créances</i>	178	6	Tableau des filiales et des participations	186
	4.4 <i>Produits à recevoir et comptes de régularisation actif (en euros)</i>	178	7	Proposition d'affectation du résultat	190
	4.5 <i>Valeurs mobilières de placement</i>	179			
	4.6 <i>État des dettes</i>	179			

1 Événements significatifs de l'exercice

Pour l'exercice 2008, la Société dégage une perte nette comptable de 19 222 104,05 euros, contre un bénéfice net comptable de 9 866 447,72 euros pour l'exercice précédent.

En effet, le net ralentissement du marché de l'immobilier en Europe a conduit les filiales de Les Nouveaux Constructeurs SA à constater dans leurs comptes les principaux éléments suivants :

- dégradation des marges à terminaison des programmes immobiliers ;
- dépréciation des terrains gelés compte tenu de la très forte contraction du marché espagnol ;
- décision d'arrêter l'activité au Portugal ;
- décision de gel de l'activité de la filiale en Pologne ;
- réorganisation de la filiale ZAPF en Allemagne détenue à 50 %.

Dans ce contexte, les Nouveaux Constructeurs SA a été amenée :

- à consentir des abandons de créances à ses filiales portugaise et polonaise pour respectivement 1 500 000 euros et 1 787 355 euros ;
- et, conformément aux principes et méthodes comptables décrits ci-dessous, à évaluer ses participations dans ses filiales au 31/12, et à constater, le cas échéant des provisions pour dépréciation de titres et de créances.

Il est enfin rappelé que le 31 mars 2008, Les Nouveaux Constructeurs SA a constitué une société en Roumanie. Compte tenu des événements, aucune opération n'a pu être développée en 2008.

2 Principes et méthodes comptables

Les comptes annuels ont été arrêtés conformément aux dispositions du règlement 99-03 du Comité de Réglementation Comptable homologué par arrêté ministériel du 22 juin 1999 relatif à la réécriture du Plan Comptable Général de 1982.

L'exercice a une durée de 12 mois couvrant la période du 1^{er} janvier 2008 au 31 décembre 2008.

► 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 & 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	43 614 032,61	451	41 271 312,87
Versements à effectuer sur titres de participation non libérés	269			
Dettes rattachées à des participations	458	(2 432 528,49)	451	(89 808,75)
TOTAL		41 181 504,12		41 181 504,12

4 Commentaires sur les comptes

► **4.1 Immobilisations incorporelles**

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

- d'une part, à 152 449,02 euros pour le fonds de commerce qui a été créé par l'effet de la réévaluation légale de 1976. La réserve de réévaluation qui en est résultée a été incorporée au capital par décision de l'Assemblée du 23 mai 1980. Il est totalement amorti depuis plusieurs exercices ;
- d'autre part, à 300 000 euros pour le fonds de commerce acquis dans le cadre de l'acquisition des participations dans des SCI du groupe SOLIM.

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

Rubriques et postes (en euros)	Immobilisations				Amortissements/Provisions			
	Valeur brute au début de l'exercice	Augmentations Fusion Acquisitions	Diminutions	Valeur brute à la fin de l'exercice	Début de l'exercice	Augmentations Fusion Dotations	Diminutions	Fin de l'exercice
Immobilisations incorporelles								
Frais de prospection d'opérations immobilières *	704 133	328 620	729 283	303 470				
Concessions et brevets	49 317	525		49 842	45 385	4 096		49 481
Fonds Commercial	452 449			452 449	452 449			452 449
Autres immobilisations incorporelles (logiciels)	299 327	189 780	8 514	480 593	200 528	241 197	8 514	433 211
Immobilisations incorporelles en cours	123 884	41 188	165 071					
Participation à un fonds d'entreprise								
Total	1 629 110	560 113	902 869	1 286 354	698 362	245 293	8 514	935 140
Immobilisations corporelles								
Terrains								
Constructions								
Matériel informatique	592 237	220 641	5 990	806 889	344 629	224 055	2 080	566 605
Installations et Aménagements généraux	740 385	149 006	30 178	859 213	305 473	80 447	9 260	376 660
Matériel de transport								
Matériel et mobilier de bureau	372 181	63 379	3 811	431 748	230 330	63 601	3 811	290 119
Autres mobiliers de bureau	12 000			12 000				
Total	1 716 803	433 026	39 979	2 109 851	880 433	368 102	15 151	1 233 384
Immobilisations financières								
Participations	99 236 161	1 000 000	5 427	100 230 734	4 902 419	6 234 884	3 550	11 133 752
Autres titres immobilisés								
Prêts et autres immobilisations	6 300 147	732 297	34 409	6 998 036		4 858 318		4 858 318
Autres immobilisations financières	583 976	103 861	294 374	393 464	97 755		90 888	6 867
Total	106 120 284	1 836 159	334 210	107 622 233	5 000 174	11 093 201	94 438	15 998 937
TOTAL GENERAL	109 466 198	2 829 297	1 277 058	111 018 437	6 578 968	11 706 596	118 103	18 167 462

(*) Ces montants ne font pas l'objet d'amortissement mais de provisions pour risques et charges pour 293 616 € (cumul).

► 4.3 État des créances

(en euros)	Montant brut	Un an au plus	Plus d'un an
Créances rattachées à des participations			
Prêts & Dépôts nantis	6 998 036	5 895 661	1 102 375
Autres Immobilisations Financières	393 464	76 920	316 544
Autres créances clients	2 678 846	2 678 846	
Personnel et comptes rattachés	6 731	6 731	
Sécurité sociale & autres organismes sociaux			
Impôts sur les sociétés	11 661 079	11 661 079	
Autres impôts et taxes	241 218	241 218	
Groupes et associés	41 844 836	41 844 836	
Débiteurs divers	1 342 524	1 342 524	
Charges constatées d'avance	603 107	603 107	
TOTAL	65 769 840	64 350 921	1 418 919

► 4.4 Produits à recevoir et comptes de régularisation actif (en euros)

Produits à recevoir		2 472 963
Liés à la négociation bancaire	1 180 505	
Intérêts à recevoir	1 248 549	
Créances clients & diverses	22 293	
Produits divers à recevoir	21 615	
Comptes de régularisation actif		4 180 611
- Charges constatées d'avance	603 107	
- Écart de conversion actif 1 ^{er} Indonesia	2 974 461	
- Écart de conversion actif 1 ^{er} Polska	603 043	

► 4.5 Valeurs mobilières de placement

Nature (en euros)	Valeur brute 31.12.2007	Provision 31.12.2007	Valeur nette 31.12.2007	Valeur brute 31.12.2008	Provision 31.12.2008	Valeur nette 31.12.2008	Valeur vé nale 31.12.2008
Actions							
Obligations							
Fonds Communs de Placement	56 654 916		56 654 916	30 027 596		30 027 596	30 031 898
Bons de souscription							
Sicav							
Certificats de dépôt				15 000 000		15 000 000	15 000 000
Actions propres *	1 467 440		1 467 440	1 467 440	955 040	512 400	512 400
TOTAL	58 122 356		58 122 356	46 495 036	955 040	45 539 996	45 544 298

(*) À fin 2008 : 270 000 actions propres dont :

• 240 000 à 5,20 €/action ;

• 30 000 à 7,24 €/action.

Une provision pour dépréciation d'un montant de 955 040 €, correspondant à l'écart entre la valeur d'acquisition et la valeur boursière au 31/12/2008, a été constatée.

► 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				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	2 374 517	1 724 517	650 000	
Emprunts et dettes financières divers	10 914	10 914		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 938 951	1 938 951		
Dettes fiscales et sociales	4 858 328	4 858 328		
Dettes sur immobilisations				
Groupe et associés	58 316 751	58 316 751		
Autres dettes	214 895	214 895		
Produits constatés d'avance				
TOTAL	67 714 356	67 064 356	650 000	

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

(en euros)	
Charges à payer	
- sur dettes financières	1 856
- sur dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 454 106
- sur dettes fiscales et sociales	2 606 613
- diverses	3 740 667
Comptes de régularisation passif	
- produits constatés d'avance	
- écart de conversion passif 1 ^{er} Singapour	39 969
- écart de conversion passif 1 ^{er} Romaniaia	8 280

► 4.8 Analyse de la variation des capitaux propres

(en euros)	Capitaux propres au 31.12.2007 avant affectation du résultat	Affectation résultat	Distribution	Augmentation de capital	Affectations diverses	Capitaux propres au 31.12.2008
Capital social *	14 802 169					14 802 169
Prime d'émission, de fusion	77 115 188					77 115 188
Réserve légale	1 480 217					1 480 217
Réserves réglementées	119 816				143 429	263 244
Réserve ordinaire	2 453 252					2 453 252
Réserve facultative	160 445					160 445
Autres réserves	11 263 723					11 263 723
Report à nouveau créditeur	6 135 491	9 866 448	(8 711 951)			7 289 988
Résultat 2007	9 866 448	(9 866 448)				
Résultat 2008 avant affectation		(19 222 104)				(19 222 104)
TOTAL	123 396 748	(19 222 104)	(8 711 951)		143 429	95 606 121

(*) Composition du capital social : 14 802 169 (dont 270 000 actions (OAA)) détenues en propre par la Société.
Valeur nominale : 1 €/action.

► 4.9 Tableau des provisions

Libellé (en euros)	Provision au 31.12.2007	Dotation	Reprise (provision utilisée)	Reprise (provision non utilisée)	Provision au 31.12.2008
TOTAL DES PROVISIONS	22 386 465	37 652 393	4 093 808	1 644 993	54 300 058
TOTAL PROVISIONS RÉGLEMENTÉES	119 816	143 429			263 244
Amortissements dérogatoires	119 816	143 429			263 244
TOTAL PROVISIONS RISQUES & CHARGES	6 623 015	6 211 950	2 848 347	1 644 993	8 341 625
1) Provisions pour litiges					
2) Provisions pour garanties données aux clients	2 015 312	33 528	26 361	1 253 104	769 375
3) Provisions pour pertes de change	2 491 800	3 577 505	2 491 800		3 577 505
4) Provisions pour pensions & obligations similaires	813 764		181 838		631 926
5) Autres provisions pour risques & charges	1 302 139	2 600 917	148 348	391 889	3 362 819
a. Autres provisions d'exploitation	392 016	121 626	64 016	50 177	399 449
b. Autres provisions financières	910 123	2 479 291	84 332	341 712	2 963 370
TOTAL PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION	15 643 634	31 297 015	1 245 460		45 695 189
1) Provisions pour dépréciation des titres de participation	4 902 419	6 234 884	3 550		11 133 752
2) Provisions pour dépréciation des créances rattachées	10 643 461	19 227 158	1 151 022		28 719 597
3) Provisions pour dépréciation des prêts		4 858 318			4 858 318
4) Provisions pour dépréciation des autres immobilisations financières	97 755		90 888		6 867
5) Provisions pour dépréciation des débiteurs divers		21 615			21 615
5) Provisions pour dépréciation des actions propres		955 040			955 040
TOTAL EXPLOITATION	3 221 093	176 769	272 215	1 303 281	1 822 366
TOTAL FINANCIER	19 045 557	37 332 195	3 821 593	341 712	52 214 448
TOTAL EXCEPTIONNEL	119 816	143 429			263 244

Les mouvements sur provisions pour dépréciation s'expliquent principalement par des provisions complémentaires pour situations nettes négatives sur certaines filiales étrangères, et/ou pour écarts de conversion.

► 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 taxable en cas de distribution (taxation complémentaire)			15.00 % 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)	40 863	13 621	33.33 %	13 621
Provisions pour risques non déduites fiscalement	2 820 975	940 325	33.33 %	940 325
TOTAL	2 861 838	953 946		

(*) Impôt latent actif.

- Compte tenu du caractère provisoire de l'imposition supplémentaire de 0,10 %, 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 953 946 euros.
- Conformément aux principes énoncés précédemment, ceci conduit à ne pas constater dans les comptes 2008 le produit qui en résulte.

Récapitulatif des sociétés composant le périmètre d'intégration fiscale :

- les Nouveaux Constructeurs SA – tête du groupe fiscal ;
- les Nouveaux Constructeurs Investissement SA ;
- les Nouveaux Constructeurs – Maison Individuelle SA ;
- Apex SARL ;
- Premier SARL ;
- S.A.I. SARL
- Premier LNC SCS ;
- SCI Montévrain Bureaux ;
- SCI Meaux AFL Chenonceaux ;
- CFH ;
- CFH Investissement.

► 4.11 État des engagements hors bilan

Nature de l'engagement	Montant de l'engagement au 31.12.2007 (en milliers d'euros)	dont aux entreprises liées au 31.12.2007	Montant de l'engagement au 31.12.2008 (en milliers d'euros)	dont aux entreprises liées au 31.12.2008
Engagements reçus				
1) Avals et garantis reçus	35 252		5 085	
Engagements donnés				
2) Avals, garanties et nantissements de titres donnés dans le cadre des opérations de construction vente	4 320	4 320	4 320	4 320
3) Avals et garanties donnés au titre des filiales étrangères	8 202	8 202	9 577	9 542
4) Loyers non échus	1 511		3 915	
5) Engagements illimités et solidaires en qualité d'associé de SNC				
6) Engagement de rachat d'actions	8 800	8 800	8 800	8 800
TOTAL	22 833	21 322	26 612	22 662
7) Engagements réciproques : néant				
8) Dettes garanties par des sûretés :		Montant des sûretés (en milliers d'euros)		
Emprunt auprès d'établissement de crédit :				
- Nantissement d'espèces				
- Cessions de créance				
- Nantissement de titres	33 750			

Autres informations

- 9) Dans le cadre du financement des opérations de construction-vente tant en France qu'à l'étranger (principalement au Portugal) la Société est amenée à prendre l'engagement de réaliser et maintenir les apports nécessaires pour assurer la viabilité économique des dites opérations.
- 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 courant qu'elle détient contre ses filiales, au remboursement préalable des créances des établissements financiers.

- 11) Dans le cadre d'une procédure contentieuse opposant la SCI Bourgoin Rousseau LNCSA s'est engagée vis-à-vis de CALYON à faire en sorte que sa filiale puisse faire face à tout besoin de trésorerie supplémentaire au titre du litige.

► 4.12 Entreprises liées

(en euros)	Total brut	Dont entreprises
Titres de participation et autres titres immobilisés	100 230 734	100 230 734
Créances	57 752 528	44 492 536
Dettes	67 714 356	58 327 663
Charges financières (y compris dotations provisions)	44 693 589	43 924 375
Produits financiers (y compris reprises provisions)	18 534 401	16 069 899

► 4.13 Effectif

Effectif à la clôture	192
Cadres	119
Non-cadres	73
Hommes	94
Femmes	98
Effectif moyen	200,02

► 4.14 Indemnités départ retraite

Le montant des engagements de l'entreprise en matière d'indemnités de départ à la retraite sur la base de la convention FPC (Fédération des Promoteurs Constructeurs) et calculé par un actuair, s'élève au 31 décembre à 631 926 euros, charges sociales comprises.

► 4.15 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 euros à titre de jetons de présence.

Organes de direction

Cette information, au demeurant non significative pour la compréhension des comptes, n'est pas fournie car elle conduirait indirectement à indiquer des rémunérations individuelles.

Résultat financier

cf. ci-dessous tableau récapitulatif :

(en euros)	Charges financières	Produits financiers
Intérêts bancaires & assimilés	256 084	
Intérêts sur C/C de placements de trésorerie	2 633 690	
Résultats de participation (y compris dividendes)	56 188	10 767 146
Abandons de créances	3 287 355	
Intérêts de portage	799 700	
Projets abandonnés	328 377	95 000
Revenus sur valeurs mobilières de placement		2 002 764
Revenus des prêts		1 506 186
Dépréciation des titres de participation	6 234 884	3 550
Dépréciation des comptes courants et prêts	24 085 476	1 151 022
Dépréciation des comptes financiers – actions propres	955 040	90 888
Dépréciation des écarts de conversion actifs	3 577 505	2 491 800
Provisions des autres risques financiers	2 479 291	426 044
TOTAL	44 693 589	18 534 401

► 4.16 Consolidation

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

► 4.17 Faits postérieurs

Néant.

► 4.18 Compte de résultat

Chiffre d'affaires

Le Chiffre d'affaires correspond principalement :

- à la facturation des honoraires de prestations de services (gestion, commercial, technique) auprès des sociétés supports de programme, filiales de Les Nouveaux Constructeurs Investissement ;
- au solde des travaux refacturés (261 milliers d'euros) à la société IBM dans le cadre de l'aménagement de leurs bureaux, immeuble Le Jupiter à Noisy le Grand.

Autres produits d'exploitation

Ils sont principalement composés de reprises de provisions pour risque juridique.

Résultat exceptionnel

cf. ci-dessous tableau récapitulatif :

(en euros)	Charges exceptionnelles	Produits exceptionnels
Cession Immobilisations corporelles et financières	30 255	22 025
Amortissement dérogatoire	143 429	
Malis/bonis provenant du rachat des actions propres	181 806	
TOTAL	355 489	22 025

Impôt sur les bénéfices

Le déficit du groupe fiscal d'un montant de 15 204 735 euros a conduit à constater dans les comptes de la société Les Nouveaux Constructeurs SA un produit d'intégration fiscale d'un montant de 6 890 423 euros ainsi qu'une créance de *carry back* de 5 068 245 euros.

5 Résultats financiers de la Société au cours des cinq derniers exercices

(Art. 133, 135 et 148 du décret sur les sociétés commerciales)

Nature des indications	2004	2005	2006	2007	2008
I – Situation financière en fin d'exercice (en euros)					
a) Capital social	7 816 842	10 659 330	14 802 169	14 802 169	14 802 169
b) Nombre d'actions émises	1 421 244	1 421 244	14 802 169	14 802 169	14 802 169
c) Montant des obligations convertibles en actions					
d) Nombre d'obligations convertibles					
II – Résultat global des opérations effectuées (en euros)					
a) Chiffre d'affaires hors taxes	23 398 263	27 951 223	26 725 615	34 474 766	24 405 039
b) Résultat avant impôts, amortissements et provisions	4 420 632	11 875 005	5 391 771	9 182 671	1 347 216
c) Impôts sur les bénéfices		913 772	(771 208)	(1 213 841)	(11 958 668)
d) Résultat après impôts, amortissements et provisions	5 575 818	12 193 376	9 555 763	9 866 448	(19 222 104)
e) Montant des bénéfices distribués	5 540 976	6 215 598	8 699 978	8 711 951	
III – Résultat des opérations réduit à une seule action (en euros)					
a) Résultat après impôts, mais avant amortissements et provisions	3,11	7,71	0,42	0,70	0,90
b) Résultat après impôts, amortissements et provisions	3,92	8,58	0,65	0,67	(1,30)
c) Dividende versé à chaque action au titre de l'année	4,00	4,50	0,60	0,60	
IV – Personnel					
a) Nombre de salariés (effectif moyen)	142	148	163	183	200
b) Montant de la masse salariale	10 518 855	10 324 219	11 366 767	13 406 339	12 586 442
c) Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (sécurité sociale, œuvres sociales, etc.)	4 179 114	4 395 465	5 237 175	5 614 891	5 753 102

6 Tableau des filiales et des participations

Filiales et participations	Forme	Capital (devise du pays)	Capitaux propres autres que le capital et le résultat de l'exercice (devise du pays)	Quote-part du capital détenu (en %)	Valeur comptable des titres	
					Brute (en euros)	Nette (en euros)
1 – Filiales de promotion immobilière						
Lnc maison individuelle						
Tour Maine Montparnasse, 33 av. du Maine – BP 18 75755 Paris Cedex 15	SA	900	(9 161 107)	99,99	2 198 132	
TOTAL I						2 198 132
2 – Filiales étrangères						
LNC-US	Inc.	10 000	-	99,00	10 949	10 949
2280 Wardlow Circle, Suite 250 Corona 91720 – 2871 États-Unis		\$				
Premier Espana	SA	5 312 994	28 777 000	99,90	6 407 678	1 407 678
C/BALMES, 150, 1° – 2° 08006 Barcelone						
Concept Bau 2	GmbH	1 000 000	(405 631)	10,00	100 000	100 000
Engeldamm 64 b 10179 Berlin						
Premier Indonesia	SA	2 758 900 000	(12 230 777 261)	99,00	353 721	
MidPlaza 1, 19th Floor Jalan Jendral Sudirman, Kav. N° 10-11 Jakarta 10220 Indonesia		IRP	IRP			
Premier Portugal						
Rue Filipe Folque, n°40, 5° 1050 Lisbonne	LDA	1 000 000	(477 206)	99,99	1 037 130	
Premier LNC Singapour	Ltd.	S\$ 1	S\$ 184 751	100		
8 Temasek Boulevard 15-04 Suntec Tower Three Singapour 0389988						
Premier Deutschland	GmbH	25 000	(151 929)	100	54 801	27 801
Lyoner Strasse 14 60528 Frankfurt						
Premier LNC Romania	SRL	3 720 200 lei	-	100	1 000 000	881 090
Bd Hristo Botev n°28 Bur 7 Module A Sector 3 030237 Bucarest Roumanie						
Premier POLSKA Sp.Z.o.o.	SP	4 000 000 zł	(3 548 106) zł	99,99	1 053 691	
Domaniewska 41 Taurus Bldg 02-675 Varsovie Pologne						
ZAPF	GmbH	732 110	18 095 713	50	291 300	289 779
Nürnberg Strasse 38 95440 Bayreuth Allemagne						
TOTAL II					10 309 270	2 717 298

Prêts et avances consentis (en euros)	Cautions et avals donnés (en euros)	Chiffre d'affaires dernier exercice écoulé (en euros)	Résultat dernier exercice clos (en euros)	Dividendes encaissés au cours de l'exercice (en euros)	Provisions pour dépréciation prêts et créances (en euros)	Provisions pour risques (en euros)
9 010 786	-	-	101 742	-	9 010 786	46 774
9 010 786			101 742		9 010 786	46 774
-	-	-	-	-	-	-
-	-	63 826 000	(26 145 000)	5 609 982	-	-
-	-	10 627 283	1 347 128	-	-	-
4 462 799	-	189 273	(55 583)	-	1 151 888	2 974 461
3 289 213	-	5 558 500	(1 591 660)	-	3 289 213	879 238
2 531 638	-	-	229 777	-	-	-
690 124	-	-	(426 750)	-	554 497	-
-	-	-	(43 757)	-	-	-
10 048 306	-	395 973	(4 821 801)	-	4 713 213	603 043
14 858 318	-	120 770 886	(21 297 540)	-	14 858 318	1 235 000
35 880 397		201 367 915	(52 805 186)	5 609 982	24 567 128	5 691 742

Filiales et participations	Forme	Capital (devise du pays)	Capitaux propres autres que le capital et le résultat de l'exercice (devise du pays)	Quote-part du capital détenu (en %)	Valeur comptable des titres	
					Brute (en euros)	Nette (en euros)
3 – Investissement						
Les Nouveaux Constructeurs Investissement Tour Maine Montparnasse, 33 av. du Maine – BP 18 75755 Paris Cedex 15	SA	16 072 245	52 296 728	99,24	52 801 278	52 801 278
CFHI 86 Rue du Dôme 92100 Boulogne-Billancourt	SAS	10 653 600	11 318 107	100,00	34 149 563	33 163 373
TOTAL III					86 950 841	85 964 651
4 – Patrimoine						
Premier LNC Tour Maine Montparnasse, 33 av. du Maine – BP 18 75755 Paris Cedex 15	SCS	15 245	2 082	100,00	15 245	13 333
TOTAL IV					15 245	13 333
5 – Aménagement						
Croissy Beaubourg Tour Maine Montparnasse, 33 av. du Maine – BP 18 75755 Paris Cedex 15	SNC	3 049	-	90,00	2 744	2 744
TOTAL V					2 744	2 744
6 – Financier						
TOTAL VI						
7 – Diversification						
Parangon Tour Maine Montparnasse, 33 av. du Maine – BP 18 75755 Paris Cedex 15	SNC	152 449	-	100,00	152 449	152 449
Dreux Lièvre d'Or Tour Maine Montparnasse, 33 av. du Maine – BP 18 75755 Paris Cedex 15	SNC	1 000	-	50,00	500	500
LNC Apex Tour Maine Montparnasse, 33 av. du Maine – BP 18 75755 Paris Cedex 15	SARL	15 245	197 336	100,00	63 956	63 956
SARL S.A.I. 84, boulevard Vivier Merle 69003 Lyon	SARL	12 129	167 920	99,14	537 596	182 050
TOTAL VII					754 501	398 955
TOTAL FILIALES DIRECTES					100 230 734	89 096 981

SA : Société Anonyme.

SARL : Société A 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.

Prêts et avances consentis (en euros)	Cautions et avals donnés (en euros)	Chiffre d'affaires dernier exercice écoulé (en euros)	Résultat dernier exercice clos (en euros)	Dividendes encaissés au cours de l'exercice (en euros)	Provisions pour dépréciation prêts et créances (en euros)	Provisions pour risques (en euros)
-	-	-	9 313 910	4 785 233	-	-
-	-	6 007	3 140 936	-	-	-
		6 007	12 454 846	4 785 233		
-	-	-	(3 993)	-	-	-
			(3 993)			
-	-	-	1 112	-	-	-
			1 112			
2 528 751	-	-	62 480	-	-	-
-	-	3 464 674	543 285	-	-	-
1 052 416	-	-	(1 622)	-	-	-
-	-	-	3 580	-	-	-
3 581 168		3 464 674	607 723			
48 472 350		204 838 596	(39 643 756)	10 395 215	33 577 914	5 738 516

7 Proposition d'affectation du résultat

Il sera proposé à l'Assemblée de décider d'affecter le résultat de l'exercice, soit une perte de 19 222 104,05 euros de la manière suivante :

Report à nouveau antérieur	7 289 987,79 euros
Résultat de l'exercice	- 19 222 104,05 euros
Dotation de la réserve légale	0,00 euro
TOTAL À AFFECTER	- 11 932 116,26 EUROS

► Affectation du résultat

Imputation sur le poste « Autres Réserves »	- 11 424 180,00 euros
Imputation sur le poste « Réserves statutaires ou contractuelles »	- 507 948,26 euros

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, étant précisé que ces chiffres s'entendent avant division du nominal des actions par 7,5 :

	Montant	Avoir fiscal	Éligibilité à la réfaction	Dividende versé
2005	4,50 euros	néant	oui	4,50 euros
2006	0,60 euro	néant	oui	0,60 euro
2007	0,60 euro	néant	oui	0,60 euro

20.2 Politique de distribution des dividendes

La politique de distribution des dividendes est définie par le Directoire, après analyse notamment des résultats et de la situation financière du Groupe.

La Société a pour objectif de distribuer à ses actionnaires environ 30 % de son résultat net consolidé (part du Groupe), hors autres produits et charges correspondant à des éléments non récurrents, au titre de l'exercice considéré. Cet objectif ne constitue cependant en aucun cas un engagement de la Société et les dividendes futurs susceptibles d'être distribués dépendront des résultats de LNC, de sa situation financière et de tout autre élément que le Directoire jugera pertinent.

► Dividendes par action au cours des 3 derniers exercices

L'Assemblée Générale du 13 juin 2006 a décidé la distribution aux actionnaires d'une somme de 6 215 598,00 euros, représentant un dividende de 4,50 euros par action ayant droit à dividende. Après division de la valeur nominale des actions de la Société par 7,5 décidée par l'Assemblée Générale Mixte en date du 29 septembre 2006, le dividende par action s'élève à 0,60 euro.

L'Assemblée Générale des actionnaires du 22 mai 2007 a décidé le versement d'un dividende de 0,60 euro par action.

L'Assemblée Générale des actionnaires du 20 mai 2008 a décidé le versement d'un dividende de 0,60 euro par action.

20.3 Procédures judiciaires et d'arbitrage

Le Groupe est partie à un certain nombre de litiges qui relèvent du cours normal de son activité et qui concernent principalement des désordres pour lesquels la responsabilité contractuelle des sociétés du Groupe est mise en jeu en leur qualité de vendeur et en ce qui concerne l'activité française de la Société, en sa qualité de maître d'œuvre d'exécution.

Il est à noter que ces litiges sont plus nombreux en France qu'à l'étranger en raison de la garantie décennale due par le vendeur ainsi que par les intervenants à l'acte de construire telle que définie par la loi du 4 janvier 1978 (loi Spinetta) et dont la mise en jeu est de plus en plus actionnée par les consommateurs que sont les acquéreurs de biens en l'état futur d'achèvement et les syndicats de copropriété.

Le Groupe s'efforce de prévenir ces procédures par le biais :

- tant de ses mesures de contrôle interne (cf. chapitre 4.6.1 ; « politique de gestion des risques ») qui font en outre l'objet de contrôles internes ou externes ;
- que du renforcement du Service Clients dont une des missions principales consiste dans la gestion rapide de la levée des réserves des clients livrés.

La gestion des procédures judiciaires est centralisée au sein de la Direction Juridique pour la France ou de la Direction de chaque filiale étrangère de manière à recenser les litiges impliquant le Groupe.

Le suivi de ces procédures est assuré par les juristes du Groupe assistés de Conseils spécialisés dans chaque branche du droit concernée par le litige.

Chaque procédure fait l'objet d'une mention dans le tableau des procédures centralisé dès réception de l'acte d'introduction.

Une provision y est affectée comprenant le montant des honoraires prévisionnels d'avocat au titre de l'instance en cours ainsi que du montant correspondant au risque résiduel de la société du Groupe concernée par le litige après analyse des appels en garanties juridiquement applicables ainsi que de la couverture des assurances du Groupe.

Les litiges provisionnés se rapportent principalement à la responsabilité du constructeur non couverte par les assurances obligatoires, tels que les malfaçons ou non façons faisant l'objet de réserves lors du procès-verbal de réception signé, lors de la livraison par chaque acquéreur d'un lot et les non-conformités.

Ces provisions sont revues annuellement, sauf survenance d'un événement majeur en cours d'exercice.

Les litiges dont la provision est supérieure à 150 000 euros font l'objet d'un suivi particulier de la part des juristes en charge de ces dossiers. À ce jour, ces contentieux sont au nombre de 4 en France, 2 en Espagne et 1 en Allemagne et représentent un montant de provisions inscrites dans les comptes des différentes sociétés du Groupe d'environ 1731 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 300K€ qui a fait l'objet d'une exécution ;

- en 1995, une association syndicale libre a assigné une société du Groupe pour obtenir l'exécution de travaux de nature

à rendre utilisable par bateaux un canal compris dans une opération d'ensemble.

Entre 1995 et 2003, diverses expertises ordonnées par le Tribunal se sont déroulées et ont abouti à un rapport final chiffrant les divers coûts de nature à réparer les désordres et les préjudices à la somme de 2,3 millions d'euros et a donné un avis sur les responsabilités des divers intervenants. L'ASL a ensuite conclu en ouverture de rapport et a présenté une demande de 4 millions d'euros à parfaire.

Par jugement du TGI de Pontoise en date du 12 mars 2008, la société du Groupe concernée a été condamnée, après prise en compte des garanties obtenues tant des assureurs que des autres intervenants à l'acte de construire, à réaliser des travaux pour environ 50 milliers d'euros sous astreinte. Ce jugement a été frappé d'appel.

En dehors des informations mentionnées dans ce paragraphe, il n'existe pas de procédures gouvernementales, judiciaires ou d'arbitrages qui pourraient avoir ou ayant eu récemment des effets négatifs sur la situation ou la rentabilité de l'émetteur 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				AGM Audit Légal			
	Montant HT		%		Montant HT		%	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007
Audit								
- Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés								
- Émetteur	167	200	19 %	24 %	142	134	23 %	23 %
- Filiales intégrées globalement	653	594	76 %	72 %	431	421	70 %	73 %
Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes								
- Émetteur	41	31	5 %	4 %	45	21	7 %	4 %
- Filiales intégrées globalement		5	0 %					
Sous-total	862	830	100 %	99%	619	576	100%	100%
- Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement								
- Juridique, fiscal, social								
- Autres (à préciser si > 10 % des honoraires d'audit)								
Sous-total			0 %	0 %				
TOTAL	862	830	100 %	100%	619	576	100%	100%

(en milliers d'euros)	Deloitte				Autres			
	Montant HT		%		Montant HT		%	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007
Audit								
- Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés								
- Émetteur								
- Filiales intégrées globalement	116	64	100 %	100 %		423	n/a	
Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes								
- Émetteur								
- Filiales intégrées globalement			0 %	0 %				
Sous-total	116	64	100%	100%		423	0%	0%
- Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement								
- Juridique, fiscal, social								
- Autres (à préciser si > 10 % des honoraires d'audit)								
Sous-total								
TOTAL	116	64	100%	100%		423	100%	0%

21.1 Informations concernant le capital social

21.1.1 Capital social

Au 31 décembre 2008, le capital social de LNC est fixé à la somme de 14 802 169 euros, divisé en 14 802 169 actions d'une valeur nominale de un (1) euro chacune entièrement libérées.

21.1.2 Titres non représentatifs du capital

À la date d'enregistrement du Document de référence, il n'existe aucun titre non représentatif du capital de la Société.

21.1.3 Titres auto détenus

Au 31 décembre 2008, 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.

À cette même date, LNC détient 270 000 de ses propres actions d'une valeur nominale de 1 euro et d'une valeur nette comptable de 512 400 euros. LNC a acquis ces actions dans le cadre des plans d'options d'achat d'actions mis en place afin de fidéliser et responsabiliser les membres du Directoire, ainsi que certains des principaux cadres de la Société. Ces acquisitions ont été effectuées par le Directoire sur autorisation des Assemblées Générales des 27 juin 2003 et 29 juin 2004.

21.1.4 Capital autorisé et non émis

► Tableau des délégations de compétences et autorisations d'augmentation de capital en cours de validité

Date d'Autorisation	Montant	Droit préférentiel de souscription	Utilisation	Nature	Expiration de l'autorisation
20 mai 2008 Assemblée Générale Mixte	5 millions d'euros		néant	Incorporation de bénéfices, réserves et primes	Assemblée Générale qui statuera sur les comptes clos le 31/12/2008 et au plus tard le 19 novembre 2009
20 mai 2008 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 31/12/2008 et au plus tard le 19 novembre 2009
20 mai 2008 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 31/12/2008 et au plus tard le 19 novembre 2009
20 mai 2008 Assemblée Générale Mixte	15 % de l'émission initiale	Maintien ou suppression	néant	Extension	Assemblée Générale qui statuera sur les comptes clos le 31/12/2008 et au plus tard le 19 novembre 2009
20 mai 2008 Assemblée Générale Mixte	8 millions d'euros	Suppression	néant	Pour échange de titres	Assemblée Générale qui statuera sur les comptes clos le 31/12/2008 et au plus tard le 19 novembre 2009
20 mai 2008 Assemblée Générale Mixte	10 % du capital	Suppression	néant	Apport en nature de titres	Assemblée Générale qui statuera sur les comptes clos le 31/12/2008 et au plus tard le 19 novembre 2009
20 mai 2008 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 31/12/2008 et au plus tard le 19 novembre 2009

Date d'Autorisation	Montant	Droit préférentiel de souscription	Utilisation	Nature	Expiration de l'autorisation
20 mai 2008 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 31/12/2008 et au plus tard le 19 novembre 2009
20 mai 2008 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 31/12/2008 et au plus tard le 19 novembre 2009

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 2008. Aucune option d'achat ou de souscription d'actions n'a été levée au cours de l'exercice 2008.

Les plans de souscription ou d'achat d'actions en cours sont les suivants :

a) **Plan n° 1** : Lors de sa séance du 6 juillet 2004, le Directoire, sur délégation de l'Assemblée Générale du 29 juin 2004, a décidé à l'unanimité d'attribuer 12 000 options de souscription de certificats d'investissement (OSCI) d'une valeur nominale égale à celle des actions à la date de la souscription, à émettre à titre d'augmentation de capital au profit de douze cadres de la Société.

Le prix de souscription de chaque certificat correspondait à la situation nette comptable consolidée en part du Groupe au 31 décembre 2003, divisée par le nombre de titres existants au 31 décembre 2003 (hors actions en situation d'autocontrôle), augmenté du nombre d'options ayant vocation à donner droit à l'attribution ou à la souscription de titres consentis par des plans connus au jour de l'attribution des options, en ce comprises les options objets de cette attribution, soit le prix de 39,07 euros par certificat d'investissement.

Suite à l'introduction en bourse de LNC SA et en accord avec chaque bénéficiaire, les options de souscription de certificats d'investissement seront converties, en actions ordinaires au jour de leur levée. Par ailleurs, suite à la division du nominal des actions (résolution votée par l'Assemblée Générale du 29 septembre 2006), le nombre d'actions pouvant être souscrites par exercice des options attribuées, se trouve multiplié par 7,5 et le prix d'exercice divisé par 7,5. Il ne s'agit pas d'un cas d'ajustement tel que prévu par l'article L. 225-181 du Code de commerce mais d'une correction à apporter pour tenir compte de la modification des caractéristiques des titres promis en échange. En conséquence, le nombre d'options attribuées dans le cadre de ce plan a été porté à 90 000 et le

prix d'exercice à 5,21 euros. Ces corrections ont été actées par le Directoire le 12 février 2007.

Ces options étaient exerçables entre le 6 juillet 2005 et le 5 octobre 2008. Ce plan est venu à échéance sans qu'aucune option n'ait été levée par les attributaires.

b) **Plan n° 2** : Lors de sa séance du 19 juillet 2005, le Directoire, sur délégation de l'Assemblée Générale du 29 juin 2004, a décidé à l'unanimité d'attribuer 2 000 options de souscription d'actions de préférence (OSAP) d'une valeur nominale égale à celle des actions à la date de la souscription, à émettre à titre d'augmentation de capital au profit de deux cadres de la Société.

Le prix de souscription de chaque action correspondait à la situation nette comptable consolidée en part du Groupe au 31 décembre 2004, divisée par le nombre de titres existants au jour de l'attribution des options (hors actions en situation d'autocontrôle), augmenté du nombre d'options ayant vocation à donner droit à l'attribution ou à la souscription de titres consentis par des plans connus au jour de l'attribution des options, en ce comprises les options objets de cette attribution, soit le prix de 54,30 euros par action de préférence.

Suite à l'introduction en bourse de LNC SA et en accord avec chaque bénéficiaire, les options de souscription d'actions de préférence seront converties en actions ordinaires au jour de leur levée. Par ailleurs, suite à la division du nominal des actions (résolution votée par l'Assemblée Générale du 29 septembre 2006), le nombre d'actions pouvant être souscrites par exercice des options attribuées, se trouve multiplié par 7,5 et le prix d'exercice divisé par 7,5. Il ne s'agit pas d'un cas d'ajustement tel que prévu par l'article L. 225-181 du Code de commerce mais d'une correction à apporter pour tenir compte de la modification des caractéristiques des titres promis en échange. En conséquence, le nombre d'options attribuées dans le cadre de ce plan a été porté à 15 000 et le prix d'exercice à 7,24 euros. Ces corrections ont été actées par le Directoire le 12 février 2007.

Ces options sont exerçables entre le 19 juillet 2006 et le 18 octobre 2009.

Ce plan est devenu caduc, les bénéficiaires ayant quitté la Société sans lever les options dont ils étaient attributaires.

c) **Plan n° 3** : Lors de sa séance du 6 juillet 2004, le Directoire, sur délégation de l'Assemblée Générale du 29 juin 2004, a décidé à l'unanimité d'attribuer 32 000 options d'achat d'actions d'une valeur nominale égale à celle des actions à la date de la souscription, à émettre à titre d'augmentation de capital au profit d'un membre du Directoire et de cadres de la Société.

Le prix d'acquisition de chaque action correspondait à la situation nette comptable consolidée en part du Groupe au 31 décembre 2004, divisée par le nombre de titres existants au jour de l'attribution des options (hors actions en situation d'autocontrôle), augmenté du nombre d'options ayant vocation à donner droit à l'attribution ou à la souscription de titres consentis par des plans connus au jour de l'attribution des options, en ce comprises les options objets de cette attribution, soit le prix de 39,07 euros par action de préférence. Ces corrections ont été actées par le Directoire le 12 février 2007.

Suite à la division du nominal des actions (résolution votée par l'Assemblée Générale du 29 septembre 2006), le nombre d'actions pouvant être souscrites par exercice des options attribuées, se trouve multiplié par 7,5 et le prix d'exercice divisé par 7,5. Il ne s'agit pas d'un cas d'ajustement tel que prévu par l'article L. 225-181 du Code de commerce mais d'une correction à apporter pour tenir compte de la modification des caractéristiques des titres promis en échange. En conséquence, le nombre d'options attribuées dans le cadre de ce plan a été porté à 240 000 et le prix d'exercice à 5,21 euros. L'un des cadres bénéficiaires a quitté la Société sans lever ses options.

Ces options étaient exerçables entre le 6 juillet 2005 et le 10 octobre 2008. Ce plan est venu à échéance sans qu'aucune option n'ait été levée par les attributaires.

Les attributaires de 75 000 options ont quitté la Société sans levée préalable desdites options.

d) **Plan n° 4** : Lors de sa séance du 19 juillet 2005, le Directoire, sur délégation de l'Assemblée Générale du 29 juin 2004, a décidé à l'unanimité d'attribuer 4 000 options d'achat d'actions d'une valeur nominale égale à celle des actions à la date de la souscription, à émettre à titre d'augmentation de capital au profit d'un dirigeant de la Société (Monsieur Guy Welsch, membre du Directoire).

Le prix d'acquisition de chaque action est égal la situation nette comptable consolidée en part du Groupe au 31 décembre 2004 divisée par le nombres de titres existants au jour de l'attribution des options (hors actions en situation d'autocontrôle) augmenté du nombre d'options ayant vocation à donner droit à l'attribution ou à la souscription de titres consentis par des plans connus au jour de l'attribution en ce comprises les options objets de cette attribution, soit 54,30 euros par action de préférence.

Suite à la division du nominal des actions (résolution votée par l'Assemblée Générale du 29 septembre 2006), le nombre d'actions pouvant être souscrites par exercice des options attribuées, se trouve multiplié par 7,5 et le prix d'exercice divisé par 7,5. Il ne s'agit pas d'un cas d'ajustement tel que

prévu par l'article L. 225-181 du Code de commerce mais d'une correction à apporter pour tenir compte de la modification des caractéristiques des titres promis en échange. En conséquence, le nombre d'options attribuées dans le cadre de ce plan a été porté à 30 000 et le prix d'exercice à 7,24 euros. Ces corrections ont été actées par le Directoire le 12 février 2007.

Ces options sont exerçables du 19 juillet 2006 au 18 octobre 2009.

e) **Plan n° 5** : Lors de sa séance du 29 juin 2007, sur délégation de l'Assemblée Générale du 29 septembre 2006 a décidé d'attribuer 90 000 options d'achats d'actions au prix de 22,11 euros au profit de deux membres du Directoire (Monsieur Guy Welsch et Monsieur Patrick Bertin).

L'exercice des options est assujetti à des conditions de performances tant collectives qu'individuelles ;

Conformément à l'article L. 225-185 du Code de commerce et à la délibération du Conseil de Surveillance du 29 juin 2007, les mandataires sociaux sont tenus de conserver au nominatif et de ne pas céder jusqu'à la cessation de leur mandat social, une quantité d'actions égale à 10 % du total des actions qu'ils auront acquis en exercice des options d'acquisition d'actions. L'arrivée du terme d'un mandat social n'est pas considérée comme une cessation de mandat lorsqu'il y a renouvellement du mandat.

Ces options sont exerçables du 29 juin 2008 au 28 juin 2011.

Un attributaire de 30 000 options a quitté ses fonctions sans levée préalable desdites options.

f) **Plan n° 6** : Lors de sa séance du 10 septembre 2007, sur délégation de l'Assemblée Générale du 29 septembre 2006 a décidé d'attribuer 133 650 options d'achats d'actions au prix de 19,99 euros au profit de cadres dirigeants du Groupe.

L'exercice des options est assujetti à des conditions de performances individuelles liées à la réalisation des objectifs annuels assignés à chaque bénéficiaire à l'intérieur de son périmètre de responsabilité.

Ces options sont exerçables du 10 septembre au 9 décembre 2011.

Trois attributaires de 38 100 options ont quitté leur fonction sans levée préalable desdites options.

► 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).

Dans le cadre de l'acquisition du promoteur lyonnais « SOLIM » intervenue le 16 février 2007, une société du Groupe, la SNC Lyon Participation, a acquis, moyennant le prix provisoire fixé à leur valeur nominale, les parts sociales que la société Groupe SOLIM SAS détenait dans le capital de sociétés civiles de construction-vente titulaires de promesses de vente portant sur des terrains à bâtir. Le prix définitif d'acquisition de ces parts sera fixé en fonction des autorisations de construire qui seront, le cas échéant, obtenues par chaque société civile de construction. Afin de garantir le vendeur, la société Groupe SOLIM SAS, du paiement du prix définitif d'acquisition des titres, la société du Groupe lui a consenti en nantissement l'ensemble des titres des sociétés précitées ainsi acquis.

Enfin, dans le cadre de l'acquisition du groupe CFH et du financement accordé par HSBC France, la totalité des actions composant le capital social de Dôme Industries (devenue CFH Investissement) ont été nanties en garantis du prêt consenti.

L'ensemble des nantissements visés ci-dessus ont fait l'objet de mainlevées au cours de l'exercice 2008, de sorte qu'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 au cours des trois derniers exercices en euros

Date de la décision	Opération	Nombre d'actions émises/annulées	Valeur nominale des actions	Montant Nominal de l'augmentation/Réduction de capital	Montant du capital	Nombre d'actions
AG 10/06/2004	Réduction de capital résultant de l'annulation de la totalité des titres de M. Politis, NP SARL, NP Investissements et d'une partie des titres de PREMIER SARL	458 916	5,5	2 524 038	7 816 842	1 421 244
AG 14/06/2005	Augmentation de capital par incorporation de réserves		7,5	2 842 488	10 659 330	1 421 244
AG 29/09/2006	Division du nominal par 7,5		1		10 659 330	10 659 330
Directoire 20 et 24 nov 2006	Introduction en bourse et ouverture du capital au public	4 107 142 dont 535 714 actions dans le cadre de l'exercice de l'option de sur allocation	1		14 766 472	14 766 472
Directoire 15/12/2006	Augmentation de capital réservée aux salariés	35 697	1	35 697	14 802 169	14 802 169

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)

1 – 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.

2 – 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 de tiers des membres en fonction, les membres du Conseil de Surveillance peuvent bénéficier d'un contrat de travail correspondant à un emploi effectif.

II – Membre du Conseil représentant les salariés actionnaires :

Lorsque le Rapport présenté par le Directoire à l'occasion de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle établit que les actions détenues, dans les conditions de l'article L. 225-102 du Code de commerce, par le personnel de la Société ainsi que par le personnel de sociétés qui lui sont liées au sens de l'article L. 225-180 du Code de commerce représentent, à la date de clôture de l'exercice sur lequel porte ledit Rapport, plus de 3 % du capital social de la Société, un représentant des salariés actionnaires doit être nommé en tant que membre du Conseil de Surveillance par l'Assemblée Générale.

Ce membre du Conseil sera choisi parmi une liste de deux (2) candidats désignés par les salariés actionnaires dans les conditions législatives et réglementaires en vigueur. Lorsque le droit de vote attaché aux actions détenues par les salariés est exercé par les membres du Conseil de Surveillance d'un fonds commun de placement, au moins l'un des deux candidats est désigné par ce Conseil, parmi ses membres.

Il sera soumis au vote de l'Assemblée Générale autant de résolutions qu'il existe de candidats, le candidat ayant recueilli le plus grand nombre de voix étant nommé membre du Conseil. En cas d'égalité des votes, le candidat nommé membre du Conseil sera déterminé en fonction des critères suivants : le candidat ayant la plus grande ancienneté au sein de la Société ou des sociétés qui lui sont liées au sens de l'article L. 225-180 du Code de commerce ; et à défaut, le candidat le plus âgé.

Le membre du Conseil représentant les salariés actionnaires ne sera pas pris en compte pour la détermination du nombre minimal et du nombre maximal des membres du Conseil.

Sous réserve de ce qui suit, le franchissement à la baisse du seuil de 3 % du capital social de la Société postérieurement à la nomination du membre du Conseil représentant les salariés actionnaires sera sans effet sur son mandat.

Le membre du Conseil représentant les salariés actionnaires sera réputé démissionnaire d'office en cas de perte de sa qualité de salarié ou d'actionnaire (ou alternativement de membre du Conseil de Surveillance d'un fonds commun de placement).

En cas de cessation des fonctions du membre du Conseil représentant les salariés actionnaires pour quelque cause que ce soit ou de survenance de l'une des situations visées à l'alinéa 10 ci-dessus, il sera procédé à son remplacement lors de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire annuelle, sauf dans les deux hypothèses suivantes :

- a) lorsque à la clôture du dernier exercice précédent la cessation des fonctions ou de survenance de l'une des situations visées ci-dessus, le seuil de 3 % du capital social de la Société n'était plus atteint ; ou
- b) lorsque à la clôture de l'exercice au cours duquel le membre du Conseil représentant les salariés actionnaires a cessé ses fonctions ou perdu l'une des qualités visées ci-dessus, le seuil de 3 % du capital social de la Société n'est plus atteint.

En cas de remplacement, le nouveau membre du Conseil sera nommé pour la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur.

En cas de perte de la qualité de salarié ou d'actionnaire (ou alternativement de membre du Conseil de Surveillance d'un fonds commun de placement) du membre du Conseil représentant les salariés actionnaires, sa démission prendra effet :

- soit à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle qui procédera à son remplacement ;
- soit, dans le cas où il ne serait pas nécessaire de procéder à son remplacement conformément à ce qui précède :
 - au jour de la perte de ladite qualité dans l'hypothèse visée au a) ci-dessus,
 - au premier jour de l'exercice suivant dans l'hypothèse visée au b) ci-dessus.

III – La durée des fonctions des membres du Conseil de Surveillance est de trois (3) années, expirant à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire le mandat.

Ils sont rééligibles. Ils peuvent être révoqués à tout moment par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Nul ne peut être nommé membre du Conseil de Surveillance s'il est âgé de soixante-quinze (75) ans révolus. Le membre du Conseil de Surveillance en fonction venant à dépasser cet âge est réputé démissionnaire d'office à l'issue de la plus prochaine réunion de l'Assemblée Générale.

IV – Chaque membre du Conseil de Surveillance doit être propriétaire de quinze (15) actions.

Si, au jour de sa nomination, un membre du Conseil de Surveillance n'est pas propriétaire du nombre d'actions requis, ou si, en cours de mandat, il cesse d'en être propriétaire, il est réputé démissionnaire d'office, s'il n'a pas régularisé sa situation dans le délai de trois mois.

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-72 du Code de commerce, l'obligation pour chaque membre du Conseil de détenir au moins quinze (15) actions ne s'applique pas au membre du Conseil représentant les salariés nommé en application de

l'article L. 225-71 du Code de commerce et du présent article des statuts.

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, bénéfiques 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 des dites 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 au 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.

Un engagement identique a été souscrit en dernier lieu le 6 novembre 2006, enregistré le 8 novembre au pôle enregistrement Paris XV^e, entre d'une part Monsieur Olivier Mitterrand, et, d'autre part, ses 6 enfants, à savoir :

- Louis-David Mitterrand ;
- Marie Mitterrand épouse Martin ;
- Guillaume Nadd-Mitterrand ;
- Mademoiselle Antigone Nadd-Mitterrand ;
- Monsieur Moïse Mitterrand ;
- Monsieur Maël Mitterrand ;

par lequel les signataires du Pacte se sont engagés à conserver, pendant au moins 6 ans, 16 006 actions de catégorie S qu'ils détiennent, et 35 sur les 100 actions de catégorie D appartenant à Monsieur Olivier Mitterrand, sur les 46 252 actions de 109 euros de valeur nominale chacune composant le capital de la société Premier Investissement, société « holding » familiale composée d'Olivier Mitterrand, de ses 6 enfants et de son frère. Cet engagement a notamment pour but de permettre à toute

mutation à titre gratuit d'Olivier Mitterrand au profit de ses enfants, de bénéficier d'abattements fiscaux aux conditions que la loi prévoit.

Il n'existe pas de possibilité de levée anticipée des engagements de conservation sauf à renoncer aux effets du pacte.

L'engagement du 6 novembre 2006 a remplacé tous autres engagements antérieurs qui avaient le même objet.

Il est précisé par ailleurs que la société Premier Investissement a été transformée en société par actions simplifiée le 29 septembre 2006. Monsieur Olivier Mitterrand en est le Président et détient 29 015 actions ordinaires (dites de catégorie S) et 100 actions assorties de droit de vote particulier (dites de catégorie D) sur les 46 152 actions ordinaires et 100 actions D composant le capital social. Les actions D confèrent notamment à leur titulaire le pouvoir exclusif de nommer et révoquer les dirigeants, d'agréer de nouveaux associés, d'autoriser des cessions d'actions S avant la période de lock up devant expirer les 31/12/2015, d'autoriser des retraits partiels avant le 31/12/2020, de décider la distribution de réserves et de dividendes au-delà d'un montant égal à 3 % des capitaux propres. Ces actions ne disposent pas de droits financiers particuliers.

Les 7 autres associés sont Jean-Gabriel Mitterrand (frère d'Olivier Mitterrand), et les six enfants d'Olivier Mitterrand, à savoir Louis-David Mitterrand, Marie Mitterrand épouse Martin, Guillaume Nadd-Mitterrand, Antigone Mitterrand, Moïse Mitterrand, et Maël Mitterrand.

Il n'existe aucun autre pacte d'actionnaires.

21.2.7 Franchissements de seuils (article 10 des statuts)

En vertu des dispositions du Code de commerce, toute personne physique ou morale, agissant seule ou de concert, qui vient à posséder un nombre d'actions représentant plus de 5 %, 10 %, 15 %, 20 %, 25 %, un tiers, 50 %, deux tiers, 90 % ou 95 % du capital existant et/ou des droits de vote de la Société, devra en informer la Société et l'Autorité des Marchés Financiers (l'« AMF ») par lettre lui indiquant notamment la part du capital et des droits de vote qu'elle possède, dans un délai de cinq jours de bourse à compter du franchissement de seuil. Les franchissements de seuil déclarés à l'AMF sont rendus publics par cette dernière. Ces informations sont également transmises, dans les mêmes délais et conditions, lorsque la participation au capital devient inférieure aux seuils ci-dessus visés.

À défaut d'avoir été régulièrement déclarées, les actions excédant la fraction qui aurait dû être déclarée conformément aux dispositions légales rappelées ci-dessus sont privées du droit de vote pour toute Assemblée d'actionnaires qui se tiendrait jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de régularisation de la notification.

En outre, aux termes des statuts de la Société, toute personne physique ou morale agissant seule ou de concert, qui vient à posséder, directement ou indirectement, par l'intermédiaire d'une ou plusieurs personnes morales qu'elle contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, un nombre d'actions représentant plus de 1 % du capital social et/ou des droits de vote de la Société puis, au-delà, toute tranche supplémentaire de 1 % du capital social et/ou des droits de vote de la Société, y compris au-delà des seuils de déclarations prévus par les dispositions légales et réglementaires, devra en informer la Société par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de cinq jours de bourse à compter du franchissement de seuil, en indiquant notamment la part du capital et des droits de vote qu'elle possède ainsi que les titres donnant accès immédiatement ou à terme au capital et les droits de vote qui sont potentiellement attachés.

Pour la détermination des pourcentages de détention prévus à l'alinéa précédent, il sera tenu compte des actions ou droits de vote possédés ainsi que ces termes sont définis par les dispositions des articles L. 233-3, L. 233-9 et L. 233-10 du Code de commerce.

Ces informations sont également transmises à la Société, dans les mêmes délais et conditions, lorsque la participation devient inférieure aux seuils visés ci-dessus.

L'inobservation des dispositions qui précèdent est sanctionnée par la privation des droits de vote pour les actions ou droits y attachés excédant la fraction qui aurait dû être déclarée et ce pour toute Assemblée d'actionnaires qui se tiendra jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de régularisation de la notification prévue ci-dessus.

21.2.8 Acquisition par la Société de ses propres actions

L'Assemblée Générale du 29 septembre 2006 a autorisé le Directoire, pour une durée de dix-huit (18) mois soit jusqu'au 28 mars 2008, à racheter des actions de la Société dans la limite de 10 % de son capital social et à réduire le capital social par annulation d'actions précédemment rachetées dans la limite de 10 % du capital par période de 24 mois.

Dans le cadre de cette autorisation, LNC SA a signé le 20 décembre 2006 un contrat de liquidité avec Rotschild & Cie Banque pour une durée de douze mois, renouvelable par tacite reconduction par périodes successives de douze mois. Il est conforme à la charte de déontologie de l'AFEI approuvée par l'Autorité des Marchés Financiers par décision du 22 mars 2005.

Le contrat de liquidité, mis en œuvre le 27 décembre 2006, a été doté de 250 000 euros de moyens financiers.

Les effets de ce contrat ont été suspendus en date du 16 janvier 2009, le solde des titres figurant à cette date au compte de liquidité a été mis en vente sur le marché.

21.2.9 Exercice social (article 21 des statuts)

Chaque exercice social a une durée de douze mois qui commence le 1^{er} janvier et finit le 31 décembre.

21.3 Engagement de conservation des actions LNC

Les engagements de conservation des titres détenus dans la Société, pris par la société LNC SA, Olivier Mitterrand, ainsi que les sociétés SC Depom et PREMIER SARL en conséquence de l'introduction en bourse ont pris fin le 16 novembre 2007.

Les engagements identiques pris par Messieurs Guy Welsch et Patrick Bertin ont pris fin le 20 mai 2007.



Ce chapitre résume, pour les deux années précédant immédiatement la publication du présent document, chaque contrat important (autre que les contrats conclus dans le cadre normal des affaires) auquel LNC ou tout autre membre du Groupe est partie.

22.1 Acquisition et Pacte d'associés concernant la société ZAPF

22.1.1 Acquisition

ZAPF GmbH est une société de droit allemand dont l'activité principale est la préfabrication et la vente en Allemagne de maisons et garages individuels.

Le 7 avril 2006, LNC SA et un groupe de trois investisseurs financiers (les « Investisseurs Financiers ») ont acquis ensemble pour 1 euro 100 % des droits de vote de ZAPF et 100 % des avances d'associés qui s'élevaient à cette date à 12,7 millions d'euros.

Les conditions d'acquisition convenues avec les vendeurs et le pool bancaire de ZAPF furent alors les suivantes :

- répartition du capital et des droits de vote :

Associés	Capital	Droits de vote
- LNC SA :	48,15 %	50,0 %
- Investisseurs Financiers :	48,15 %	50,0 %
- ZAPF GmbH :	3,70 %	

- date de jouissance : 1^{er} janvier 2006 ;
- apport financier des acquéreurs :
 - 20 millions d'euros, dont 10 millions d'euros provenant de LNC SA, apportés à la Société à titre de réserve de capital,
 - intérêts payables uniquement après le 31 décembre 2008 ;
- apport financier du pool bancaire :
 - renonciation à 20 % des crédits en cours, soit 23,19 millions d'euros,
 - prorogation du solde des crédits jusqu'au 31 décembre 2008.

22.1.2 Pacte d'associés

Dans le même temps, un pacte d'associés avait été conclu entre LNC SA et les Investisseurs Financiers. Après cession début 2007 des parts de l'un de ces derniers aux deux Investisseurs Financiers restants, les principales stipulations du pacte d'associés se présentent comme suit :

1) Décisions des associés :

L'unanimité est la règle pour les décisions importantes. Il en est ainsi pour les décisions stratégiques, financières et d'exploitation majeures telles que la vente d'actifs de la Société, le rachat de parts, l'approbation des états financiers,

la nomination et la révocation des dirigeants opérationnels, la souscription de dettes supplémentaires, l'approbation du plan d'entreprise et du budget annuel, l'émission de parts nouvelles et la nomination des Commissaires aux comptes ;

2) Assemblées des associés :

De manière à résoudre toute situation de blocage au cas où une résolution ne pourrait être adoptée en Assemblée, le pacte d'associés prévoit que l'un des deux groupes d'associés constitué par LNC, l'investisseur stratégique d'une part, et les Investisseurs Financiers d'autre part, puisse exercer une option d'achat et ainsi acquérir les parts, avances d'associés et autres droits dans la Société de l'autre groupe et prendre ainsi le contrôle de la Société ;

3) Conseil de Surveillance :

Les deux groupes d'associés sont représentés au Conseil de Surveillance comme suit :

- deux membres sont nommés par LNC SA, dont un est le Président du Conseil de Surveillance,
- deux membres sont nommés par les Investisseurs Financiers, dont un est le Vice-Président du Conseil de Surveillance ;

4) Gérance :

- La gérance est composée de deux membres :
 - un gérant – Directeur Général
 - un gérant – Directeur Financier ;

5) Concurrence – Conflit d'intérêts :

LNC et ses filiales s'engagent à ne pas exercer en Allemagne une quelconque activité concurrente de celle de ZAPF dans le domaine de la construction et la vente de maisons individuelles et garages préfabriqués, à donner la préférence à ZAPF en cas de concurrence pour l'acquisition d'un terrain à bâtir, et à n'embaucher aucun employé de ZAPF.

Si un associé ou l'une de ses filiales souhaite entrer en relation d'affaires avec ZAPF, sa démarche est soumise à l'approbation écrite des autres associés.

► Entrée dans le périmètre de consolidation

Compte tenu des modalités de contrôle et de cession précisées dans le contrat d'acquisition et le pacte d'associés précités, la société ZAPF est consolidée selon la méthode de l'intégration proportionnelle.

Après comptabilisation des actifs et passifs repris de ZAPF à leur juste valeur, l'excédent de la part d'intérêt de LNC dans la juste valeur nette de ces actifs et passifs, soit 8,1 millions d'euros, a été comptabilisé en 2006 en résultat conformément à la norme IFRS 3.

► Événements survenus en 2009

- Renouvellement du pool bancaire :
Le pool bancaire arrivé à échéance le 31 décembre 2008 a été renouvelé dans le cadre d'un plan de restructuration de 3 ans.

- Évolution de la répartition du capital et des droits de vote :
Après cession par l'un des Investisseurs Financiers de la majorité des parts qu'il détenait dans ZAPF, la répartition du capital et des droits de vote est désormais la suivante.

Associés	Capital	Droits de vote
- LNC SA :	48,15 %	50,0 %
- Premier Investissement :	18,78 %	19,5 %
- Investisseurs Financiers :	29,37 %	30,5 %
- ZAPF GmbH :	3,70 %	

22.2 Acquisitions récentes

Pour le détail, se référer au paragraphe 5.2.2.



23

Informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêts

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.



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 d'enregistrement 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.



À la date du présent Document de référence, l'émetteur ne détient pas d'actions autres que 270 000 actions propres destinées à servir les plans d'options d'achat d'actions consentis ainsi que celles de ses filiales (voir chapitre 7 du présent Document)

susceptible 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.

**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 publics au cours des douze derniers mois :

Les communiqués de presse

20 avril 2009	Attribution gratuite d'actions ordinaires aux salariés et mandataires sociaux
2 avril 2009	Résultats 2008
11 février 2009	Rapport d'activité 2008
21 janvier 2009	Cessation du contrat de liquidité
8 janvier 2009	Informations relatives au nombre total de droits de vote et d'actions prévues par l'article L. 233-8 II du Code de commerce et l'article 223-16 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers
8 janvier 2009	Bilan du contrat de liquidité au 31 décembre 2008
6 novembre 2008	Information trimestrielle au 30 septembre 2008
21 octobre 2008	Pose de la première pierre à Noisy-Le-Grand
25 septembre 2008	Pose de la première pierre à Meudon (92)
1 ^{er} septembre 2008	Pose de la première pierre à Vaulx-en-Velin (69)
31 juillet 2008	Information semestrielle au 30 juin 2008
18 juillet 2008	Achat de titres
3 juillet 2008	Communiqué établissant le bilan semestriel du contrat de liquidité de la société « Les Nouveaux Constructeurs »
3 juillet 2008	Droits de vote et d'actions prévues
24 juin 2008	Les Nouveaux Constructeurs – Contexte de marché plus difficile que prévu
24 juin 2008	Les Nouveaux Constructeurs ont posé la première pierre du programme « Villa Catulienne » à Saint-Denis (93)
21 mai 2008	L'Assemblée Générale Mixte du 20 mai 2008 a approuvé la distribution d'un dividende de 0,60 euro par action
6 mai 2008	Information trimestrielle au 31 mars 2008
23 avril 2008	« Les Nouveaux Constructeurs » signe deux contrats de promotion immobilière pour la réalisation de 26 000 m ² de bureaux à Montévrain (77)
22 avril 2008	Informations relatives au nombre total de droits de vote et d'actions prévues par l'article L. 233-8 II du Code de commerce et l'article 223-16 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers
2 avril 2008	« Les Nouveaux Constructeurs » annonce une progression de 20 % du résultat opérationnel courant en 2007
20 mars 2008	Pose de la première pierre du programme « Quai Jacques Prévert » à Meaux, en Seine et Marne par « Les Nouveaux Constructeurs »
13 mars 2008	Nominations au sein de « Les Nouveaux Constructeurs »
7 février 2008	« Les Nouveaux Constructeurs » annonce une augmentation de 17 % du Chiffre d'affaires en 2007
29 janvier 2008	Informations relatives au nombre total de droits de vote et d'actions prévues par l'article L. 233-8 II du Code de commerce et l'article 223-16 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers
16 janvier 2008	Nomination de Fabrice Desrez au Directoire de « Les Nouveaux Constructeurs »
9 janvier 2008	Communiqué établissant le bilan semestriel du contrat de liquidité de la société Les Nouveaux Constructeurs

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, 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 2008)

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 2008.

Il se réfère aux comptes sociaux et aux comptes consolidés de la société LNC SA arrêtés au 31 décembre 2008.

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 2008, LNC SA a réalisé un Chiffre d'affaires de 24,4 millions d'euros. En 2007 il atteignait 34,5 millions d'euros. Il représente pour l'essentiel la facturation des prestations de services à ses filiales en France et à l'étranger.

Les dividendes perçus par LNC de ses propres filiales au cours de l'exercice 2008 se sont élevés à 10,8 millions d'euros. En 2007, le montant atteignait 9,7 millions d'euros.

Le résultat net de l'exercice est une perte de - 19,2 millions d'euros contre un profit de 9,9 millions d'euros en 2007. En effet, le contexte international de retournement du marché de l'immobilier a conduit les filiales de Les Nouveaux Constructeurs SA à constater dans leurs comptes les principaux éléments suivants :

- dégradation des marges à terminaison des programmes immobiliers ;
- dépréciation des terrains gelés compte tenu de l'arrêt du marché espagnol ;
- décision d'arrêter l'activité au Portugal ;
- décision de gel de l'activité de la filiale en Pologne.

Dans ce contexte défavorable, Les Nouveaux Constructeurs SA a été amenée :

- à consentir des abandons de créances à ses filiales portugaise et polonaise pour respectivement 1 500 000 euros et 1 787 355 euros ; et,
- conformément aux principes et méthodes comptables en vigueur, à évaluer ses participations et/ou créances dans ses filiales au 31/12/2008, et à constater des provisions à concurrence de la différence entre la valeur brute comptable de chaque participation et/ou créance et sa valeur recouvrable.

Le montant des dividendes distribués en 2008 au titre de l'exercice 2007 s'élève à 8,7 millions d'euros.

Les capitaux propres de la Société s'établissent à 95,6 millions d'euros au 31 décembre 2008.

Il est enfin rappelé que le 31 mars 2008, Les Nouveaux Constructeurs SA a constitué une société en Roumanie. Compte tenu des événements, aucune opération n'a pu être développée dans ce pays en 2008.

► 1.2 L'activité et les résultats du Groupe LNC

Le Chiffre d'affaires annuel du Groupe LNC est en légère baisse de 15 millions d'euros, soit 2,8 % par rapport à 2007. Cette baisse a principalement été réalisée au cours du second semestre 2008 (- 17,4 % par rapport au deuxième semestre 2007). L'analyse par implantation met en évidence la forte contribution de la France en 2008, compensée par un important retrait des ventes en Allemagne et en Espagne.

L'essentiel de la baisse des réservations enregistrée en 2008 est localisé sur le marché espagnol, pratiquement à l'arrêt, et dans lequel le nombre de désistements a dépassé celui des nouvelles réservations. En revanche, les réservations sur le marché français ont progressé de 10 % entre 2007 et 2008, soutenues par une forte croissance des ventes en bloc à des bailleurs sociaux.

Le carnet de commandes de LNC est en légère baisse par rapport à fin 2007. Il représente 13 mois d'activité sur la base du Chiffre d'affaires des douze derniers mois, contre 15 mois à fin 2007.

Le portefeuille foncier de LNC représente désormais 1,8 année d'activité contre 3,3 années à fin 2007. Dans un contexte de ralentissement de l'activité, LNC a renoncé à un certain nombre de projets en France, a gelé le développement de 10 terrains en Espagne et a suspendu l'activité de sa filiale en Pologne.

► Principaux indicateurs de performance

Principaux indicateurs (en millions d'euros)	2008	2007	Variation
Chiffre d'affaires (HT)	520,5	535,6	- 2,8 %
Réservations (TTC)	424	490	- 14 %
Carnet de commandes (HT)	544	668	- 18 %
Portefeuille foncier (HT)	918	1 733	- 47 %

a) Légère baisse du Chiffre d'affaires de 2,8 % par rapport à 2007

Au 31 décembre 2008, le Chiffre d'affaires LNC atteint 520,5 millions d'euros, globalement en retrait de 2,8 % par rapport

au 31 décembre 2007. Au 4^e trimestre 2008, le Chiffre d'affaires s'est élevé à 160,3 millions d'euros, en recul de 74 millions d'euros par rapport à celui du 4^e trimestre 2007, du fait principalement de la baisse de l'activité en Espagne.

► Répartition du Chiffre d'affaires par implantation

(en millions d'euros HT)	2008	2007	Variation
France	314,2	258,1	+ 21,7 %
Espagne	64,0	78,8	- 18,8 %
Allemagne	134,9	185,7	- 27,4 %
Autres implantations	7,5	12,9	- 41,9 %
TOTAL	520,5	535,6	- 2,8 %

En France, le Chiffre d'affaires de l'exercice 2008 progresse d'environ 22 % par rapport à 2007, en parallèle avec la progression, entre les deux exercices, du nombre moyen de programmes en cours de construction. CFH, acquis en octobre 2007, a contribué pour 52,8 millions d'euros au Chiffre d'affaires de la période contre 12,8 millions d'euros en 2007. L'immobilier d'entreprise représente 23,2 millions d'euros en 2008 contre 32,3 millions d'euros en 2007.

En Espagne, 279 logements ont été livrés au cours de l'exercice 2008 contre 300 en 2007. Par mesure de prudence, LNC a décidé d'enregistrer au cours du 4^e trimestre un certain nombre de désistements potentiels sur des livraisons à venir. Pour l'ensemble de l'année 2008, le taux de désistement sur les livraisons atteint 31 %.

Le Chiffre d'affaires allemand se décompose en 37 millions d'euros pour Concept Bau et 98 millions d'euros pour ZAPF (base 50 %), contre respectivement 46 millions d'euros et 140 millions d'euros en 2007. Dans ce pays, 389 livraisons ont été effectuées durant

l'année 2008 contre 582 en 2007. ZAPF a achevé la livraison de la 3^e et dernière tranche du programme Netzaberg. Cette dernière tranche a contribué pour 32 millions d'euros au Chiffre d'affaires contre 64 millions d'euros pour le Chiffre d'affaires 2007.

Les livraisons correspondant à l'activité LNC à Munich et à Berlin s'élèvent à 113 logements en 2008, contre 153 logements en 2007. Cette baisse s'explique notamment par le retard technique d'une tranche de 40 logements d'un programme à Munich dont les livraisons sont décalées au début 2009.

Pour les autres implantations, la baisse de 42 % s'explique entièrement par l'arrêt de l'activité au Portugal, qui avait contribué pour 5,3 millions d'euros au Chiffre d'affaires en 2007. Par ailleurs, l'activité en Indonésie est restée stable à 7,5 millions d'euros.

b) Baisse des réservations de 14 %

En 2008, les réservations nettes reculent globalement de 14 % par rapport à 2007.

**► Montant des réservations (résidentiel)**

(en millions d'euros TTC)	2008	2007	Variation
France	322	293	+ 10 %
Espagne	- 4	76	- 105 %
Allemagne	87	98	- 11 %
Autres implantations	19	23	- 17 %
TOTAL	424	490	- 14 %

En France, les réservations progressent de 10 % entre 2007 et 2008 grâce à une forte croissance des ventes en bloc aux investisseurs sociaux et institutionnels. Au 31 décembre 2008, ces ventes en bloc représentent 677 logements, soit 45 % des ventes en volume, contre 179 logements en 2007. Elles ont été principalement réalisées auprès de bailleurs sociaux, dont la SNI pour 223 logements. Le marché des particuliers s'est considérablement durci tout au long de l'année 2008 : les rythmes de vente ont été divisés par deux par rapport à 2007 et le taux moyen de désistement a atteint le niveau historiquement élevé de 37 %. Malgré ce contexte, le taux de pré-commercialisation moyen des 19 chantiers démarrés en 2008 est demeuré au niveau élevé de 47 %.

En Espagne, la baisse des réservations s'est poursuivie dans un marché quasi à l'arrêt. Les réservations nettes sont devenues négatives du fait des désistements importants survenus au 4^e trimestre, essentiellement pour des réservations datant des exercices 2006 et 2007. À ce jour, LNC compte en Espagne 14 programmes en commercialisation (7 dont les travaux sont

terminés, 4 en chantier et 3 dont le chantier n'a pas démarré) et 10 terrains volontairement gelés compte tenu de la dégradation du marché local. La vente des 249 logements terminés et invendus à fin 2008 constitue la priorité commerciale de la filiale.

En Allemagne, le montant total des réservations est en retrait de 11 % en 2008. Cette évolution s'explique par la baisse de 33 % des réservations de ZAPF dans un marché atone. L'activité de LNC à Munich et Berlin (Concept Bau-Premier) progresse, quant à elle, de 7 % grâce en particulier à un positionnement vers une clientèle plus haut de gamme, segment de marché actuellement porteur.

c) Diminution du carnet de commandes de 18 % en valeur

Au 31 décembre 2008, le carnet de commandes de LNC s'établit à 544 millions d'euros (HT), en baisse de 18 % en un an. Il représente 13 mois d'activité sur la base du Chiffre d'affaires des douze derniers mois contre 15 mois au 31 décembre 2007.

► Carnet de commandes au 31 décembre

(en millions d'euros HT)	31.12.2008	31.12.2007	Variation
France	402	433	- 7 %
Espagne	49	121	- 59 %
Allemagne	81	101	- 19 %
Autres implantations	12	13	- 10 %
TOTAL	544	668	- 18 %

En France, le carnet de commande diminue de 31 millions d'euros, en lien avec la baisse de l'activité résidentielle. Le carnet de commandes de l'immobilier d'entreprise progresse, pour sa part, de 29 millions d'euros au 31 décembre 2008. Le carnet de commande France correspond à ce niveau à 74 % du carnet de commande global de LNC contre 65 % l'année précédente.

En Espagne, le carnet de commandes s'établit à 49 millions d'euros au 31 décembre 2008, soit une baisse de 59 % par rapport à la

fin 2007. La baisse continue du carnet de commande s'explique à la fois par la poursuite des livraisons, par l'augmentation des désistements sur des réservations anciennes.

En Allemagne, le carnet de commandes atteint 81 millions d'euros au 31 décembre 2008, après livraison, entre autres, de la 3^e tranche du programme Netzaberg. L'activité de LNC à Berlin et à Munich représente désormais les deux tiers de ce carnet de commandes contre seulement 30 % fin 2007.

d) Portefeuille foncier en baisse de 47 %**► Portefeuille foncier maîtrisé au 31 décembre**

(en millions d'euros HT)	31.12.2008	31.12.2007	Variation
France	451	825	- 45 %
Espagne	184	377	- 51 %
Allemagne	261	259	+ 1%
Autres implantations	22	272	- 92 %
TOTAL	918	1 733	- 47 %

Au 31 décembre 2008, le portefeuille foncier de LNC s'élève à 918 millions d'euros, soit 1,8 année d'activité, sur la base du Chiffre d'affaires des douze derniers mois. Au 31 décembre 2007, il représentait 3,3 années d'activité.

En France, la baisse de 45 % du portefeuille foncier en 2008 s'explique par la décision de renoncer à un certain nombre de projets et de limiter fortement les nouvelles maîtrises foncières suite au ralentissement commercial qui s'est accentué tout au long de l'année passée. Par ailleurs, plusieurs terrains sous option ont été renégociés en cours d'année afin d'ajuster leur prix aux nouvelles conditions du marché.

En Espagne, la forte baisse de 51 % entre la fin 2007 et la fin 2008 s'explique par l'arrêt de toute nouvelle maîtrise foncière depuis juin 2007 et par le gel des dix terrains non commercialisés, ceux-ci sortant de fait du portefeuille foncier.

Dans les autres implantations, la baisse s'explique par la mise en suspens de l'activité en Pologne, dont le portefeuille foncier représentait 168 millions d'euros à fin 2007, et par l'arrêt de l'activité au Portugal, dont le portefeuille foncier s'élevait à 49 millions d'euros à fin 2007.

e) Résultat**► Compte de résultat consolidé simplifié**

(en millions d'euros HT)	2008 *	2007 (publié) *	Variation
Chiffre d'affaires	520,5	535,6	- 15,1
Marge brute	105,7	155,2	- 49,5
en % du CA	20,3 %	28,9 %	- 8,6 %
Résultat opérationnel courant	18,9	62,6	- 43,7
en % du CA	3,6 %	11,7 %	- 8,1 %
Éléments non récurrents	- 35,1	- 0,2	- 35
Résultat Opérationnel	- 16,2	62,4	- 78,6
en % du CA	- 3,1 %	11,7 %	- 14,8 %
Résultat financier	- 22,8	- 17,4	- 5,4
Résultat avant impôts	- 39,0	45,0	- 84
Quote-part dans les résultats des entreprises mises en équivalence	- 0,3	- 0,2	ns
Résultat sur activité abandonnée	- 5,9	-	- 5,9
Impôts sur les bénéfices	0,8	- 13,9	14,7
Résultat net	- 44,4	30,9	- 75
en % du CA	- 8,5 %	5,8 %	- 14,3 %
Intérêts minoritaires	- 1,1	- 4,5	- 3,4
Résultat net PDG	- 45,5	26,4	- 71,9
en % du CA	- 8,7 %	4,9 %	- 13,6 %

(*) La société CFH a été intégrée à compter du 1^{er} octobre 2007. Le Chiffre d'affaires intégré dans les comptes représente un montant de 52,8 millions d'euros en 2008 contre 12,8 millions d'euros au 4^e trimestre 2007.



La marge brute est en baisse faciale de 49,5 millions d'euros, représentant 32 %, et une perte de 8,6 points.

Cet écart important est toutefois dû aux deux facteurs méthodologiques suivants :

- une différence de classement des charges de personnel de production de ZAPF, présentées en charges opérationnelles en 2007 et en coût des ventes en 2008, écart représentant 11,6 millions d'euros en 2007 ;
- traitement de Premier Portugal selon la norme IFRS 5 en 2008 (abandon d'activité), là où cette filiale représentait une marge brute de 1,2 millions d'euros en 2007.

Après retraitement de ces deux effets, la marge brute passe de 142,5 millions d'euros en 2007 à 105,7 millions d'euros en 2008, représentant une baisse réelle de 36,8 millions d'euros et une diminution du taux de marge de 26,9 % à 20,3 %, soit 6,6 points.

Cette perte de marge se répartit principalement comme suit :

- Espagne : - 18 millions d'euros. Le taux de marge brute y est passé de 41,7 % en 2007 à 23,4 % en 2008, principalement du fait d'une évolution défavorable des effets prix et mix (pour mémoire : très forte contribution de l'opération PAU Vallecás en 2007 qui avait un taux de marge proche de 50 %) et de la nécessité de passer des provisions liées à des désistements d'opérations et/ou pertes à terminaison (3,8 millions d'euros) ;

- ZAPF : - 10 millions d'euros. Le taux de marge de ZAPF reste stable à environ 21-22 % ; néanmoins, le Chiffre d'affaires de la société est en forte baisse de 42 millions d'euros (en part LNC de 50 %), du fait principalement de moindres livraisons relatives à Netzaberg, ce programme ayant été livré aux 2/3 en 2007 ;
- France : - 6 millions d'euros. Cette baisse de marge des entités françaises se décompose en - 13 millions d'euros pour la partie LNC et + 6 millions d'euros du fait de l'intégration de CFH sur 4 trimestres en 2008 au lieu d'un trimestre en 2007. Le niveau de marge brute des opérations de LNC a été fortement affecté par la nécessité de doter des provisions pour pertes à terminaison à hauteur de 7 millions d'euros en 2008, du fait des difficultés commerciales rencontrées et de la baisse de prix inhérente au marché en général et au développement des ventes en bloc en particulier ;
- Allemagne (hors ZAPF) : - 2 millions d'euros. Le taux de marge de Concept Bau a légèrement baissé de 21 % à 19 %, la baisse de marge résultant principalement de la baisse du Chiffre d'affaires en 2008, corrélée avec un plus faible niveau de livraisons (113 unités en 2008 contre 153 en 2007).

► Répartition du résultat opérationnel courant par implantation

(en millions d'euros)	2008	Contribution	2007	Contribution	Variation
France	22,2	117 %	31,4	50 %	- 9,2 %
% du CA	7,1 %				
Espagne	6,3	33 %	22,5	36 %	- 16,2 %
% du CA	9,8 %				
Allemagne	- 7,4	- 39 %	9,9	16 %	- 17,3 %
% du CA	- 5,5 %				
Autres Implantations	- 2,2	- 12 %	- 1,2	- 2 %	- 1 %
% du CA	NS		NS		
Résultat opérationnel courant	18,9	100 %	62,6	100 %	- 43,7 %
% du CA	3,6 %		11,7 %		

Tableau présenté hors reventilation de frais de Siège, traitement abandonné en 2008 (avec retraitement pour 2007) compte tenu de son caractère non significatif.

De manière générale, les 37 millions d'euros de réduction de marge brute notée plus haut se retrouvent intégralement au niveau de la baisse du résultat opérationnel courant qui est de - 44 millions d'euros entre 2007 et 2008.

En France, la consolidation de CFH sur 12 mois, au lieu de 3 mois en 2007, a entraîné un alourdissement de 3 millions d'euros des charges opérationnelles qui vient se rajouter à la baisse de marge brute de 6 millions d'euros notée plus haut.

Les charges opérationnelles de l'Allemagne ont augmenté alors même que l'activité était en baisse, en partie sous l'effet de provisions dotées chez ZAPF en lien avec sa baisse d'activité et sa restructuration.

Enfin, la montée en puissance de la Pologne en 2008, avant la décision de mise en sommeil de la filiale, intervenue au 4^e trimestre 2008, a conduit à une augmentation des charges opérationnelles de 1 million d'euros.



Les charges opérationnelles non récurrentes sont très significatives en 2008, s'élevant à 35 millions d'euros sur l'exercice, et réparties comme suit :

- dépréciation du *goodwill* Comepar/SNDB (Mandelieu) : 1,4 millions d'euros ;
- dépréciation du *goodwill* CFH : 4,3 millions d'euros ;
- dépréciation des terrains gelés espagnols : 23 millions d'euros ;
- dépréciation des stocks polonais : 6,5 millions d'euros.

Après prise en compte de ses effets uniques, le résultat opérationnel 2008 s'élève à - 16,2 millions d'euros.

Le résultat financier passe de - 17,4 millions d'euros en 2007 (- 19,4 millions d'euros après retraitement IFRS 5 du Portugal) à - 22,8 millions d'euros en 2008, soit une hausse réelle des frais financiers de 3,5 millions d'euros, qui s'explique par l'augmentation de l'endettement moyen consolidé, passé de 288 millions d'euros en 2007 à 332 millions d'euros en 2008. Entre les deux exercices, le coût moyen de l'endettement n'a pas évolué de manière significative, corrélativement à l'Euribor moyen passé de 4,3 % en 2007 à 4,6 % en 2008.

Le coût de l'arrêt du Portugal en 2008 s'élève à 5,9 millions d'euros, correspondant en grande partie à des dépréciations de stocks et au provisionnement de pertes à terminaison.

La charge négative d'impôt sur les bénéfices s'élève à + 0,8 millions d'euros en 2008, se décomposant en un IS exigible de + 4,6 millions d'euros (dont 5 millions d'euros de carry-back en France) et un IS différé de - 3,8 millions d'euros résultant essentiellement du passage en charges d'impôts différés actifs.

Les intérêts minoritaires représentent une charge de - 1,4 millions d'euros en 2008 contre - 4,8 millions d'euros en 2007. Ce montant se décompose principalement en intérêts minoritaires dans des co-promotions en France pour - 4,6 millions d'euros, compensés par une participation aux pertes de la joint-venture polonaise chargée du projet de Julianów par ses associés externes, s'élevant à + 3,2 millions d'euros.

Le résultat net part du Groupe de 2008 est une perte de - 45,5 millions d'euros, somme d'un profit de 8,5 millions d'euros réalisé en France et de pertes de 54 millions d'euros réalisées à l'étranger (dont Espagne : - 26,5, Allemagne : - 15, Pologne : - 6 et Portugal : - 6).

f) Besoin en fonds de roulement

(en millions d'euros)	2008	2007	Variation
Stocks	498,6	536,7	- 38,1
Clients et autres créances	100,1	132,2	- 32,1
Fournisseurs et autres dettes	208,5	258,7	- 50,2
TOTAL BFR	390,2	410,3	- 20,1

Le BFR est en baisse de 20 millions d'euros à fin décembre 2008 par rapport à fin 2007. Au sein de cette amélioration du BFR, 38 millions d'euros proviennent de la baisse des stocks, ce après prise en compte de + 44 millions d'euros de dotation aux provisions pour dépréciation, soit une variation de - 6 millions d'euros hors dépréciation, exprimant une augmentation du

montant des stocks bruts provenant du ralentissement des ventes. La diminution des créances clients et autres débiteurs de 32 millions d'euros et la diminution des dettes fournisseurs et autres créditeurs de 50 millions d'euros sont dues à une contraction de l'activité dans cette période de crise immobilière.

g) Structure financière au 31 décembre 2008

(en millions d'euros)	2008	2007	Variation
Dettes financières non courantes	111,4	144,0	- 32,6
Dettes financières courantes	209,2	161,7	47,5
TOTAL	320,6	305,7	14,9
Quote-part des apports associés minoritaires	- 10,5	- 9,4	- 1,1
Endettement brut	310,1	296,3	13,8
Trésorerie *	84,6	113,9	- 29,3
Endettement net	225,5	182,4	43,1
Endettement net sur fonds propres	131 %	81 %	50 pts

(*) À fin 2008, la trésorerie comprend 34 millions d'euros indisponibles laissés au niveau des SCI pendant la durée de la construction (contre 46 millions d'euros à fin 2007).



L'endettement net consolidé de LNC SA au 31 décembre 2008 s'élève à 226 millions d'euros. Il représente 131 % des capitaux propres consolidés. Exprimé en fonction du résultat opérationnel courant, il atteint un multiple de 11,9 contre 2,9 à fin 2007. L'endettement total du Groupe de 321 millions d'euros se répartit géographiquement comme suit :

- France : 111 millions d'euros (35 %) ;
- Espagne : 127 millions d'euros (40 %) ;
- Allemagne : 62 millions d'euros (19 %) ;

- Pologne : 11 millions d'euros (3 %) ;
- Portugal : 9 millions d'euros (3 %) ;
- Indonésie : 1 million d'euros (0 %).

Comme noté ci-dessous, la hausse de 43 millions d'euros de l'endettement net en 2008 est principalement due pour 32 millions d'euros aux flux négatifs de trésorerie opérationnelle et pour 11 millions d'euros aux dividendes versés au cours de l'exercice.

h) Flux de trésorerie

(en millions d'euros)	2008	2007	Variation
Trésorerie d'ouverture	111,9	91,5	20,4
Capacité d'autofinancement	- 51,9	30,3	- 82,2
Variation du BFR *	19,5	- 81,8	101,3
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles	- 32,4	- 51,4	19
Augmentation de capital, nette des frais d'émission	-	-	0
Variation de l'endettement (y compris apports promoteurs)	18,5	91,1	- 72,6
Dividendes payés aux actionnaires de la société mère	- 8,4	- 8,4	0
Autres Flux	- 7	- 10,9	3,9
Trésorerie de clôture **	82,5	111,9	- 29,4
Variation de trésorerie	- 29,3	20,4	- 49,7

(*) Le BFR dans le tableau de flux ne prend pas en compte les variations de périmètre ni les reclassements.

(**) La trésorerie de clôture est différente de la trésorerie apparaissant au bilan. L'écart de 2 millions d'euros correspond aux comptes bancaires créditeurs enregistrés au passif du bilan.

La trésorerie baisse de 29,3 millions d'euros au cours de l'exercice 2008, essentiellement consommée par les activités

opérationnelles et le versement de dividendes, ce dans le cadre d'un recours à l'endettement très réduit par rapport à 2007.

► 1.3 Résultats de LNC SA, de ses filiales et des sociétés contrôlées

Sociétés	Activité	% d'intérêt au 31.12.2008	Devise	Capital	Capitaux propres au 31.12.2008 *	Valeur comptable du capital détenu au 31.12.2008	Provisions titres au 31.12.2008	Dividendes encaissés en 2008	CA HT dernier exercice	Résultat net après impôt dernier exercice	Date fin exercice	Prêts/avances consentis
A/ Françaises												
LNC Investissement SA	Holding gestion de participation dans des sociétés françaises de programmes immobiliers	99,24	EUR	16 072 245	52 296 728	52 801 278	néant	4 785 233	néant	9 313 910	31/12/2008	néant
CFHI	Holding gestion de participation dans des sociétés françaises de programmes immobiliers	100	EUR	10 653 600	11 318 107	34 149 563	986 190	néant	6 007	3 140 936	31/12/2008	néant
B/ Étrangères												
Allemagne												
Concept Bau-Premier GmbH (Munich)	Développement d'opérations de promotion immobilière de logements	99,24	EUR	51 129	303 966	48 000	néant	néant	21 741 432	2 234 979	31/12/2008	1 640 233
1 ^{er} Concept Bau 2 GmbH (Berlin)	Promotion, construction et vente de logements	99,32	EUR	1 000 000	- 405 631	368 000	néant	néant	10 627 283	1 347 128	31/12/2008	néant
ZAPP GmbH (Bayreuth)	Fabrication, construction et promotion de bâtiments préfabriqués (maisons individuelles et garages)	50,00	EUR	732 110	18 095 713	291 300	1 521	néant	120 770 886	- 21 297 540	31/12/2008	14 858 317
Premier Deutschland GmbH (Frankfurt)	Promotion, construction et vente de logements	100	EUR	25 000	- 151 929	54 801	27 000	néant	néant	- 426 750	31/12/2008	690 124
Espagne												
Premier Espana (Barcelone)	Promotion, construction et vente de logements	99,90	EUR	5 312 994	28 777 000	6 407 678	5 000 000	5 609 982	63 826 000	- 26 145 000	31/12/2008	néant
Portugal												
LNC Premier Portugal Lda (Lisbonne)	Promotion, construction et vente de logements	99,99	EUR	1 000 000	- 477 206	1 037 130	1 037 130	néant	5 558 500	- 1 591 660	31/12/2008	3 289 213
Indonésie												
PT Les Nouveaux Constructeurs Premier Real Property Indonesia (Jakarta)	Développement de programmes en co-promotion de villages de maisons individuelles	99,00	EUR	181 040	- 802 591	353 721	353 721	néant	311 992	- 55 583	31/12/2008	4 462 799
Pologne												
Premier Polska (Varsovie)	Promotion, construction et vente de logements	99,99	EUR	963 043	- 852 245	1 053 691	1 053 691	néant	395 973	- 4 821 801	31/12/2008	10 048 306
Roumanie												
Premier LNC Romania	Promotion, construction et vente de logements	100	EUR	924 848	néant	1 000 000	118 910	néant	néant	- 43 757	31/12/2008	néant
Singapour												
Premier LNC Singapour	Holding	100	EUR	ns	92 191	ns	néant	néant	néant	229 777	31/12/2008	2 531 638

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



2 Les Progrès réalisés et les difficultés rencontrées

Cet aspect est traité ci-dessus dans le paragraphe précédent.

3 Recherche et développement

Les activités du Groupe ne présentent pas de dépendance à l'égard de marques, brevets ou licences, le Groupe utilisant les marques « LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS » et « PREMIER », dont LNC est propriétaire, ainsi que la marque « CONCEPT BAU München » à Munich, dont la filiale Concept Bau GmbH est propriétaire. ZAPF GmbH est propriétaire de la marque qui porte son nom.

Les filiales de LNC, à l'exception de CONCEPT BAU et de ZAPF, sont bénéficiaires d'autorisations d'usage de marques, consenties par LNC, pour les besoins de leurs activités.

Le Groupe n'engage pas de frais significatif au titre de la recherche et du développement.

Depuis sa création, la Société a développé une image de marque forte et notoire. La marque « LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS » est associée à son logo ainsi qu'au slogan « Nous concevons des espaces de vie », également déposé en tant que marque.

Elle a dans un second temps créé la marque « PREMIER » en vue de l'associer à des programmes immobiliers innovants et « haut de gamme », ainsi qu'accompagner son développement international.

L'acquisition des sociétés allemandes CONCEPT BAU et ZAPF a apporté deux nouvelles marques au Groupe.

Suite à l'acquisition du groupe CFH le 18 octobre 2007, la Société est propriétaire de la marque « CFH » associée à son logo.

La Société est titulaire depuis le 19 mars 2008 de la marque « Les Nouveaux Constructeurs Financement ». Cette marque a fait l'objet d'une licence au profit d'une société de courtage en matière de financement qui apporte son appui au financement des clients des programmes immobiliers de la Société.

Le Groupe est titulaire de l'ensemble de ses marques dont le renouvellement et la protection font l'objet d'un suivi centralisé par la Direction Juridique, associée à des conseils spécialisés.

4 Les perspectives

Afin de faire face à la dégradation sévère de ses marchés, LNC a pris, en 2008, un ensemble de mesures pour réduire sensiblement ses charges opérationnelles. Il a également procédé au recentrage géographique de ses activités avec la fermeture de l'implantation de Valence en Espagne, l'arrêt du Portugal, la mise en suspens de l'activité en Pologne et l'ajournement du démarrage en Roumanie.

Dans le contexte actuel, le pilotage permanent des financements de la Société constitue un enjeu prioritaire. Ainsi, en Espagne, la filiale Premier Espana a engagé des négociations avec ses banquiers pour assurer le refinancement des programmes en cours et des terrains gelés. Par ailleurs, en Allemagne, des discussions sont en voie de conclusion concernant le renouvellement du pool bancaire de ZAPF. En France, la Société ne rencontre pas à ce jour de difficulté majeure dans le financement de ses programmes.

La paralysie du marché en Espagne, les difficultés commerciales rencontrées par ZAPF en Allemagne, ainsi que l'arrêt au Portugal et la suspension de l'activité en Pologne ont pesé significativement sur les résultats de l'exercice 2008. En 2009 toutefois, LNC est déterminé à poursuivre son développement en l'orientant vers de nouveaux programmes présentant un risque maîtrisé (ventes en bloc institutionnelles, logements sociaux, programmes réalisables par tranche...) ainsi qu'un bon niveau de rentabilité.

À fin février 2009 les réservations nettes au niveau du Groupe atteignent 441 unités contre 419 pour la même période un an plus tôt, soit une progression de 5 %.

En France, le nombre de réservations sur les deux premiers mois de l'année s'élève à 263 unités, contre 288 pour la même période de 2008. Compte tenu du niveau d'activité particulièrement bas observé sur le marché français au 4^e trimestre 2008, ces chiffres résultent d'un frémissement du marché au premier trimestre 2009, produit de l'effet conjugué de la baisse des taux d'intérêt et des premières mesures du plan de relance, le dispositif Scellier pour l'investissement locatif privé et le doublement du prêt à taux zéro pour les primo-accédants.

À l'étranger, le nombre de réservations sur les deux premiers mois de l'année s'élève à 178 unités, contre 131 pour la même période de 2008. Parmi les 178 unités réservées, 145 l'ont été en Allemagne, 21 en Indonésie, 11 en Espagne et 1 au Portugal.

Parmi les réservations allemandes, 91 lots à Munich ont fait l'objet d'une vente en bloc à un fonds d'investissement du groupe AXA, s'inscrivant dans la démarche volontariste du Groupe de développer ses ventes aux investisseurs institutionnels.

Compte tenu de la grande volatilité des conditions actuelles de marché, LNC ne communique pas de prévisions de résultat pour l'horizon 2009 – 2010.

5 Événements significatifs survenus entre la date de clôture de l'exercice et la date d'établissement de ce Rapport

Espagne :

Au 17 mars 2009, les négociations engagées en Espagne avec le pool bancaire dans le but de rééchelonner les lignes de financement de 1^{er} Espana arrivant à échéance en fin 2008 ou 2009, ont abouti favorablement pour 63 % des crédits de la filiale, une issue favorable étant attendue pour le solde.

ZAPF :

ZAPF était depuis plusieurs mois en négociation avec son pool bancaire afin de renouveler ses lignes de crédit arrivant à échéance à fin décembre 2008. L'objectif était d'obtenir une ligne de financement de projets de 24 millions d'euros ainsi qu'une ligne supplémentaire de 6 millions d'euros pour répondre aux besoins de trésorerie courants. Le résultat de ZAPF étant négatif sur 2008, et étant prévu qu'il le soit aussi sur 2009, le pool bancaire a exigé que la Société présente un plan de restructuration permettant d'envisager une poursuite d'activité compatible avec les risques de financement. Un plan de restructuration a donc été établi par ZAPF avec la fermeture progressive de l'activité de promotion (ZAPF Wohnen) et le recentrage sur les activités construction et garages. Un accord a été atteint avec le pool bancaire le 26 février 2009 confirmant la mise en place des financements demandés pour une période de deux ans.

6 Prises de participations ou prises de contrôle significatives au cours de l'exercice

► PREMIER LNC ROMANIA

Au premier trimestre 2008, LNC a créé une nouvelle filiale PREMIER LNC ROMANIA à Bucarest. Cette filiale dotée d'un capital d'un million d'euros a initialement été créée afin de développer une activité nouvelle dans cette ville et sa périphérie. Compte tenu du retournement du marché, le développement de cette filiale a toutefois été ajourné.

7 Proposition d'affectation du résultat de LNC SA

Il sera proposé à l'Assemblée Générale de décider d'affecter le résultat de l'exercice de la Société, soit une perte de (19 222 104,05) euros ainsi que le report à nouveau antérieur de la manière suivante :

Report à nouveau antérieur	7 289 987,79 euros
Résultat de l'exercice	- 19 222 104,05 euros
TOTAL À AFFECTER	- 11 932 116,26 euros
Imputation sur le poste « Autres Réserves pour »	- 11 424 168,00 euros
Imputation sur le poste « Réserves statutaires ou contractuelles »	- 507 948,26 euros

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, étant précisé que ces chiffres s'entendent avant division du nominal des actions par 7,5 :

	Montant	Avoir fiscal	Éligibilité à la réfaction	Dividende versé
2005	4,50 euros	néant	oui	4,50 euros
2006	0,60 euro	néant	oui	0,60 euro
2007	0,60 euro	néant	oui	0,60 euro

8 Résultat des cinq derniers exercices

Au présent rapport est annexé, conformément aux dispositions de l'article R. 225-102 du Code de commerce, le tableau faisant apparaître les résultats de la Société au cours de chacun des cinq derniers exercices.

9 Dépenses et charges non déductibles fiscalement

Une somme de 64 956 euros correspondant à la quote-part des loyers sur voitures particulières a été réintégrée fiscalement au titre de l'article du 39-4 du CGI.



10 Directoire et Conseil de Surveillance

► 10.1 Mandats et fonctions exercés par les mandataires sociaux au cours de l'exercice écoulé

Le Directoire est composé de quatre membres :

- **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.

Il est, au sein du Groupe LNC, Président-directeur général de LNC Investissement, Représentant permanent de LNC SA, – administrateur de LNC Investissement, Président de Premier Investissement SAS, Président de CFH Investissement, Président de Premier Group Inc, de LNC-US INC., Président du Conseil de Surveillance de ZAPF, Membre du Conseil de Surveillance de Premier Polska, directeur de Premier Deutschland GmbH, Commissioner de PT Premier Indonesia, Director de Premier-LNC Singapore PTE LTD et Commissioner de Premier Qualitas Indonesia.

Il est par ailleurs, Président de Maine Immobilier Inc, Représentant permanent de Parangon, administrateur de Haviland SA.

- **Guy WELSCH** est Membre du Directoire et Directeur Général (dernière nomination depuis que la Société a opté pour la forme à Directoire et Conseil de Surveillance : 27 juin 2003 et renouvelé par le Conseil de Surveillance du 13 juin 2006.

Il est par ailleurs President Director de PT Premier Indonesia, Directeur Général Délégué de LNC Investissement, Membre du Conseil de Surveillance de Premier Polska, Gérant de PREMIER Portugal, Gérant de Concept Bau, Director de Premier-LNC Singapore PTE, directeur de Premier Deutschland GmbH et Commissioner de Premier Qualitas Indonesia. Il est également Gérant de GW SARL, société qu'il contrôle.

- **Fabrice DESREZ** a été nommé membre du Directoire le 20 décembre 2007 avec effet à compter du 1^{er} janvier 2008. Il est par ailleurs administrateur de LNC Investissement, Gérant de PREMIER SARL et Gérant d'APEX.

Jean TAVERNIER a été nommé membre du Directoire le 12 mars 2008 à effet à compter du 1^{er} juillet 2008. Il est par ailleurs représentant permanent de PREMIER SARL administrateur de Premier Espana.

- **Patrick BERTIN** a été membre du Directoire jusqu'au 31 mars 2008, date à laquelle il a quitté la Société après avoir fait valoir ses droits à la retraite. Il a été mis fin, à cette même date, à tous les mandats qu'il détenait dans les sociétés du Groupe. Il a néanmoins rejoint de Conseil de Surveillance de la Société suite à sa nomination par l'Assemblée Générale en date du 20 mai 2008.

Le Conseil de Surveillance est composé de 10 membres :

- **Philippe POINDRON**, Président du Conseil de Surveillance, est 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.

Il est par ailleurs administrateur et CEO de LNC-US INC., administrateur et CEO de MAINE IMMOBILIER Inc., administrateur de PREMIER GROUP Inc., Membre du Conseil de Surveillance de ZAPF (Groupe LNC), Président-directeur général de Haviland SA (LNC) et Gérant d'Élysées Immobilier.

- **Pierre FERAUD**, Vice-Président du Conseil de Surveillance, est Directeur de la société Parande.

Il est par ailleurs Président-directeur général de la société Foncière Euris, Président du Conseil d'administration de Carpinienne de Participations, Président de Mermoz Kléber (SAS) ; administrateur de Rallye SA, Mercalys et représentant permanent de la société Euris au Conseil d'administration de Finatis, représentant permanent de la société Foncière Euris aux Conseils d'administration de Casino, Guichard-Perrachon et d'Apsys International ; Représentant permanent de Foncière Euris, Président de Marigny Belfort SAS, Marigny Élysées SAS, Marigny Expansion SAS, Marigny Foncière SAS, Matignon Abbeville SAS, Matignon Bail SAS et Matignon Corbeil Centre (SAS) ; Représentant de Matignon Abbeville, Président de Mat-Bel 2 (SAS) ; Gérant de Centrum NS SARL, Alexanderplatz Voltairestrasse GmbH, Alexa Holding GmbH, Alexa Shopping Centre GmbH, Einkaufszentrum am Alex GmbH, Guttenbergstrasse BAB5 GmbH, HBF Königswall, Loop 5 Shopping Centre, SCI le Parc Agen Boe, SCI le Parc Alfred Daney, SCI Caserne de Bonne, SCI les Deux Lions, SCI les Halles des Bords de Loire, SCI Palais des Marchands, SCI Ruban Bleu Saint-Nazaire, SCI Apsys Robert de Flers, SCI Le Parc Soyaux, SCI Parc de la Marne, SCI Les Halles Neyrpic, t SCI L'Amphithéâtre, SCI Cité Villette, SCI Moulins Place d'Allier et SCI Les Rives de l'Orme ; Représentant de Foncière Euris, gérant de SCI Sofaret, SCI les Herbiers, SNC Alta Marigny Carré de Soie ; Représentant de Marigny-Élysées, cogérant de SCCV des Jardins de Seine 1, SCCV des Jardins de Seine 2, SNC Centre Commercial du Grand Argenteuil ; Représentant de Marigny-Foncière, cogérant de SNC CCPC (Centre Commercial Porte de Châtillon), et gérant de SCI Pont de Grenelle ; Représentant de Matignon Abbeville, gérant de Centrum K SARL et Centrum J SARL.

- **Agustin BOU**, Membre du Conseil de Surveillance, est Avocat, associé du Cabinet JAUSAS à Madrid et Barcelone. Il est par ailleurs administrateur de BMA Asesoria de Inversiones, S.L., ABM Planoles S.L., B2AJM Holding S.L., JAUSAS Legal y Tributario S.L., JAUSAS Paseo de Gracia S.L. (Espagne) et administrateur de TECNIK INVEST S.L. (Roumanie).

- **Henri GUITELMACHER**, Membre du Conseil de Surveillance, est 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 et Gérant de la Foncière d'Habitat et Humanisme.

- **Gérard MARGIOCCHI**, Membre du Conseil de Surveillance, est Président du Conseil d'administration de DTZ Eurexi et gérant de DTZ Codes, administrateur de DTZ SA, Membre du Directoire de DTZ Financière Jean Thouard, Président du Conseil d'administration de DTZ Consulting & Research.

- **Louis-David MITTERRAND**, Membre du Conseil de Surveillance, est le principal associé et Gérant d'APARTIA SARL, une société de services informatiques.
- **Thierry POTOK**, Membre du Conseil de Surveillance, est Gérant de Alka SARL ; Gérant de DALKA GmbH (filiale de Alka SARL), Gérant de Polaris Film Production & Finance, Président-directeur général de VIP Medienfonds et Président du Conseil de Surveillance de Spieker.
- **Anne Charlotte ROUSSEAU**, Membre du Conseil de Surveillance, est associée et dirigeante de CRECHE ATTITUDE (société de création et de gestion de structures d'accueil de jeunes enfants), 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.
- **Michèle WILS**, Membre du Conseil de Surveillance, est administrateur de CIPL, Vice-Présidente de Vitry Coop ainsi qu'Administrateur de Sacicap de l'Anjou (sociétés du groupe Gambetta) ;
- **Patrick BERTIN** qui a rejoint le Conseil suite à sa nomination par l'Assemblée Générale en date du 20 mai 2008. Il est par ailleurs Gérant de PB SARL, société qu'il contrôle.

► 10.2 Rémunération totale et avantages de toute nature versés durant l'exercice à chaque mandataire social

Les membres du Conseil de Surveillance

En 2008, il a été versé aux membres du Conseil de Surveillance la somme de 185 000 euros au titre de l'exercice 2007, répartie de la manière suivante :

Philippe Poindron, Président	38 500 euros
Pierre Féraud, Vice-Président	8 000 euros
Agustin Bou	9 000 euros
Henri Guitelmacher	20 000 euros
Gérard Margiocchi	28 000 euros
Louis-David Mitterrand	28 000 euros
Thierry Potok	7 500 euros
Anne-Charlotte Rousseau	24 000 euros
Michèle Wils	22 000 euros

Les honoraires versés à Philippe POINDRON au titre de missions exercées pour le compte de LNC SA et Premier Investissement, société contrôlant LNCSA s'élèvent à un montant total de 250 329,32 euros HT frais inclus répartis comme suit : 24 420 HT pour la mission USA et 2 033,78 euros de frais, 55 900 euros HT dans le cadre du projet de prise de participation par LNC dans la société de droit allemand ZAPF, auxquels s'ajoutent 5 641,24 HT à titre de remboursement de frais et 159 600 euros HT pour diverses

missions confiées par Premier Investissement auquel s'ajoute 2 734,30 euros de remboursement de frais. Cette convention a été traitée en convention réglementée.

La société APARTIA, dont Louis-David MITTERRAND membre du Conseil de Surveillance est gérant, réalise des prestations de services informatiques pour le compte du Groupe en France. Elle a facturé, au cours de l'exercice 2008, la somme 359 398,49 euros HT. Cette convention a été traitée en convention réglementée.



Les membres du Directoire

Olivier Mitterrand	Année 2008
Rémunération brute fixe	Néant
Rémunération brute variable en fonction des objectifs	Néant
Prime d'expatriation	Néant
Prise en charge de deux contrats d'assurance vie contractés à son profit (montant des cotisations)	4 987,84 euros

Olivier Mitterrand ne détient pas d'options de souscription ou d'achat d'actions et aucune option ne lui a été attribuée au cours de l'exercice 2008.

Dans le cadre de la convention de management conclue entre LNC SA et PREMIER INVESTISSEMENT autorisée par le Conseil de Surveillance le 25 avril 2006 et de celle qui l'a remplacée, autorisée par le Conseil de Surveillance du 19 septembre 2006, PREMIER INVESTISSEMENT SAS, présidée par Olivier MITTERRAND, est investie, dans un souci de rationalisation de l'organisation des différentes entités économiques du Groupe LNC, d'un certain nombre de missions concernant :

- la stratégie et la croissance externe du Groupe ;
- la recherche de partenaires ;
- l'optimisation de la trésorerie ;
- l'animation et la défense des marques.

Cette convention prévoit la refacturation de 90 % des traitements et salaires, charges sociales patronales incluses, alloués par PREMIER INVESTISSEMENT à son Président et aux cadres de PREMIER INVESTISSEMENT affectés aux missions confiées, ces 90 % étant majorés d'une marge de 10 % HT.

Au titre de l'exercice 2008, PREMIER INVESTISSEMENT a refacturé à LNC SA, concernant Olivier Mitterrand, une somme de 274 768,29 euros HT calculée selon les modalités indiquées ci-dessus.

Il est précisé qu'aucune autre indemnité n'est ou ne sera due à Olivier Mitterrand par une société quelconque du Groupe, directement ou indirectement, et à quelque titre que ce soit, notamment en cas de changement du contrôle actuel de LNC.

Guy Welsch	Année 2008
Rémunération brute fixe	234 000 euros
Rémunération brute variable en fonction des objectifs quantitatifs (atteinte du budget de résultat France et du budget du résultat consolidé de LNC après impôt sur les sociétés) et qualitatifs (implication dans le développement, contribution aux décisions majeures et au pilotage des Directeurs de la Société, pilotage du programme de Mandelieu et contribution à l'efficacité commerciale de LNC) liés aux résultats financiers France et résultats consolidés du Groupe	66 000 euros
Prime d'expatriation calculée sur la base de 250 euros (175 euros en 2004) par jour pour les déplacements en Europe et de 500 euros par jour pour les déplacements en Amérique et en Asie	15 500 euros
Options d'achat d'actions attribuées en 2008	néant
Avantage en nature (véhicule de fonction)	4 800 euros



Fabrice Desrez	Année 2008
Rémunération brute fixe	156 000 euros
Rémunération brute variable en fonction des objectifs quantitatifs tenant aux résultats consolidés du Groupe et aux résultats du secteur d'activité sous sa responsabilité directe (Île-de-France et immobilier d'Entreprise)	94 000 euros
Prime d'expatriation calculée sur la base de 250 euros (175 euros en 2004) 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)	4 324 euros

Jean Tavernier (à compter du 1^{er} juillet 2008)	Année 2008
Rémunération brute fixe	81 250 euros
Rémunération brute variable en fonction des objectifs qualitatifs (encadrement, stabilité et efficacité de l'équipe de développement) et du nombre des maîtrises foncières nettes réalisées en France au cours de l'année	21 000 euros
Prime d'expatriation calculée sur la base de 250 euros (175 euros en 2004) par jour pour les déplacements en Europe et de 500 euros par jour pour les déplacements en Amérique et en Asie	4 500 euros
Avantage en nature (logement)	26 730 euros
Avantage en nature (véhicule de fonction)	1 347 euros

Patrick Bertin (jusqu'au 31 mars 2008)	Année 2008
Rémunération brute fixe	40 500
Indemnité de départ à la retraite	37 924
Rémunération brute variable en fonction des objectifs qualitatifs (encadrement, stabilité et efficacité de l'équipe de développement) et du nombre des maîtrises foncières nettes réalisées en France au cours de l'année	20 700
Prime d'expatriation calculée sur la base de 250 euros (175 euros en 2004) 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)	543

Il n'existe aucun accord prévoyant le versement d'indemnités en cas de cessation des fonctions des mandataires sociaux pour quelle que cause que ce soit.

À la connaissance de la Société, les membres du Conseil de Surveillance n'ont pas effectué d'opérations sur titre au cours de l'exercice 2008.

► 10.3 Opérations réalisées par les dirigeants sur leurs titres

À la connaissance de la Société et sur la base des informations en sa possession, les opérations réalisées par les dirigeants sur leurs titres au cours de l'exercice ont été les suivantes :

- Premier Investissement a acheté 1 333 486 actions nouvelles au cours de l'exercice ;
- Patrick Bertin a cédé 37 500 titres après avoir quitté sa fonction de membre du Directoire.

11 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 2008 sont :

Actionnaires	Pourcentage de détention du capital au 31.12.2008	Pourcentage de détention des droits de vote au 31.12.2008 *
Premier Investissement	74,40 %	86,88 %

(*) Sur la base de 23 198 265 droits de vote exerçables en Assemblées.



Au 31 décembre 2008, 74,40 % du capital social de LNC SA appartient à la famille d'Olivier MITTERRAND. Premier Investissement est une SAS détenue à 99,99 % par Olivier Mitterrand et ses enfants dont il est Président et dont il contrôle personnellement 63,15 % du capital, ses 6 enfants détenant ensemble 36,85 % du capital. Olivier MITTERRAND détient à titre personnel 0,25 % du capital social de LNC SA.

LNC SA détient, au 31 décembre 2008, 270 000 de ses propres actions qu'elle a acquis dans le cadre des plans d'options d'achat d'actions mis en place afin de fidéliser et de responsabiliser les membres du Directoire, ainsi que certains des principaux cadres de la Société. Ces acquisitions ont été effectuées par le Directoire sur autorisation des Assemblées Générales des 27 juin 2003, 29 juin 2004 et 29 septembre 2006.

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 via un PEE représente 0,24 % du capital social et 0,15 % des droits de vote au 31 décembre 2008.

Au 31 décembre 2008, le montant du capital social était de 14 802 169 euros divisé en 14 802 169 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 euros, assortie d'une prime d'émission de 71 428 560 euros, par émission de 3 571 428 actions nouvelles de 1 euro de valeur nominale chacune. Puis, d'une deuxième augmentation de capital sans droit préférentiel de souscription suite à l'exercice par les Coordinateurs Globaux de l'option de sur-allocation, d'un montant nominal de 535 714 euros, assorti d'une prime d'émission de 10 714 280 euros par émission de 535 714 actions nouvelles de 1 euro de valeur nominale chacune et enfin d'une troisième augmentation de capital d'un montant de 35 697 euros réservée aux salariés français et aux salariés des filiales Premier Espana, Premier Portugal et Concept-Bau Premier, adhérent au plan d'épargne entreprise ou au plan d'épargne international.

Au 31 décembre 2008, le nombre d'actions à droit de vote double s'élevait à 9 217 596 et le nombre total de droits de vote exerçables en Assemblée à 23 198 265.

12 Programme de rachat d'actions propres par la Société

L'Assemblée Générale du 29 septembre 2006 a autorisé le Directoire, pour une durée de dix-huit (18) mois soit jusqu'au 28 mars 2008, à racheter des actions de la Société dans une limite de 10 % de son capital social et à réduire le capital social par annulation d'actions précédemment rachetées dans la limite de 10 % du capital par période de 24 mois.

Dans le cadre de cette autorisation, LNC SA a signé le 20 décembre 2006 un contrat de liquidité avec Rothschild & Cie Banque pour une durée de douze mois, renouvelable par tacite reconduction par périodes successives de douze mois. Il est conforme à la charte de déontologie de l'AFEI approuvée par l'Autorité des Marchés Financiers par décision du 22 mars 2005.

Lors de sa mise en œuvre, soit le 27 décembre 2006, 250 000 euros ont été affectés au contrat de liquidité.

Les effets de ce contrat ont été suspendus en date du 16 janvier 2009, le solde des titres figurant à cette date au compte de liquidité a été mis en vente sur le marché.

13 Compte rendu de l'utilisation faite des autorisations d'augmentation de capital

Le Directoire n'a pas utilisé au cours de l'exercice 2008 les délégations aux fins d'augmenter le capital qui lui ont été consenties par les Assemblées Générales des 29 septembre 2006 et 20 mai 2008.

14 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

► 14.1 Structure et répartition du capital

(cf. point 11 ci-dessus)

► 14.2 Restrictions statutaires à l'exercice des droits de vote et pactes d'actionnaires

Il n'existe aucune clause statutaire limitative de l'exercice du droit de vote attaché aux actions ou d'interdiction temporaire de cession des actions nominatives hormis l'engagement de conservation pris au moment de l'introduction en bourse exposé ci-après. À la connaissance de la Société, il n'existe pas de conventions contenant des clauses portant sur au moins 0,5 % des actions ou des droits de vote et prévoyant des conditions préférentielles de cession ou d'acquisition.

Il n'existe pas d'accord conclu 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 7,50 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.

Il n'existe aucun autre pacte d'actionnaires portant sur les titres de la Société.

► 14.3 Règles relatives à la nomination et au remplacement des membres du Directoire ainsi qu'à la modification des statuts

Les règles relatives à la nomination et à la révocation des membres du Directoire sont prévues par les articles 11, 12 et 13 des statuts de LNC SA.

La Société est dirigée par un Directoire qui exerce ses fonctions sous le contrôle du Conseil de Surveillance.

Le Directoire est composé de deux (2) membres au moins et de cinq (5) membres au plus, nommés par le Conseil de Surveillance ; ce nombre peut être porté à sept, si les actions de la Société viennent à être admises aux négociations sur un marché réglementé.

Si un siège est vacant, le Conseil de Surveillance doit dans les deux mois de cette vacance, soit modifier le nombre de sièges qu'il avait antérieurement fixé, soit pourvoir à la vacance.

Si le capital est inférieur à 150 000 euros, une seule personne peut être désignée par le Conseil de Surveillance pour exercer les fonctions dévolues au Directoire avec le titre de Directeur Général unique.

Toutes les dispositions des présents statuts visant le Directoire s'appliquent au Directeur Général unique à l'exclusion de celles qui postulent la collégialité du Directoire.

Les membres du Directoire sont obligatoirement des personnes physiques qui peuvent être choisies en dehors des actionnaires.

Ils sont nommés pour une durée de trois (3) ans expirant à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle des actionnaires ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé.

Ils sont toujours rééligibles.

Nul ne peut être nommé membre du Directoire s'il est âgé de soixante-dix (70) ans révolus. Le membre du Directoire en fonction venant à dépasser cet âge est réputé démissionnaire d'office à l'issue de la plus prochaine réunion du Conseil de Surveillance.

Tout membre du Directoire peut être révoqué par l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires ainsi que par le Conseil de Surveillance.

Au cas où l'intéressé aurait conclu avec la Société un contrat de travail, la révocation de ses fonctions de membre du Directoire n'a pas pour effet de résilier ce contrat.

Le règlement intérieur du Directoire ne contient aucune disposition particulière concernant la nomination et révocation des membres du Directoire.

Les règles concernant la modification des statuts sont celles qui sont habituellement fixées par la loi et la réglementation en vigueur.

**A****Annexes**

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

► 14.4 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 2008 Assemblée Générale Mixte	5 millions d'euros		néant	Incorporation de bénéfices, réserves et primes	Assemblée Générale qui statuera sur les comptes clos le 31/12/2008 et au plus tard le 19 novembre 2009
20 mai 2008 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 31/12/2008 et au plus tard le 19 novembre 2009
20 mai 2008 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 31/12/2008 et au plus tard le 19 novembre 2009
20 mai 2008 Assemblée Générale Mixte	15 % de l'émission initiale	Maintien ou suppression	néant	Extension	Assemblée Générale qui statuera sur les comptes clos le 31/12/2008 et au plus tard le 19 novembre 2009
20 mai 2008 Assemblée Générale Mixte	8 millions d'euros	Suppression	néant	Pour échange de titres	Assemblée Générale qui statuera sur les comptes clos le 31/12/2008 et au plus tard le 19 novembre 2009
20 mai 2008 Assemblée Générale Mixte	10 % du capital	Suppression	néant	Apport en nature de titres	Assemblée Générale qui statuera sur les comptes clos le 31/12/2008 et au plus tard le 19 novembre 2009
20 mai 2008 Assemblée Générale Mixte	1,5 million d'euros	Suppression au profit des salariés	néant	Réserve aux salariés adhérents au PEE	Assemblée Générale qui statuera sur les comptes clos le 31/12/2008 et au plus tard le 19 novembre 2009
20 mai 2008 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 31/12/2008 et au plus tard le 19 novembre 2009
20 mai 2008 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 31/12/2008 et au plus tard le 19 novembre 2009

15 Informations sur la manière dont la Société prend en compte les Conséquences sociales et environnementales de son activité

► 15.1 Conséquences environnementales de l'activité

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

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

Le Groupe considère que la prise en compte du développement durable est un acte citoyen, qui doit devenir un facteur essentiel du développement des activités humaines.

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 par exemple), LNC a décidé d'inscrire son activité de promoteur-constructeur 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'ajoutant de logements, 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.

L'évolution du contexte international se traduit en France par une activité très riche en matière de réglementation et de certification. Les normes, réglementations, certifications, labels, complètent au fil du temps tout le dispositif des mesures destinées à améliorer la qualité du cadre de vie.

L'évolution de la réglementation concerne principalement les normes et les règles thermiques (RT 2005), les diagnostics environnementaux (Diagnostic de Performance Énergétique DPE notamment) et la réglementation handicapés.

Une démarche de « Haute Qualité Environnementale » (HQE) se traduit pour le Groupe par :

- la mise en œuvre d'un système de management de la qualité environnementale, prenant en compte la problématique environnementale dès la conception d'un programme immobilier, l'optimisation des choix au fur et à mesure de l'avancement du projet, le contrôle de la pertinence des décisions et la certitude du respect des engagements du Groupe ;

- des choix architecturaux et techniques pertinents, qui traduisent la volonté du Groupe de réaliser des constructions pérennes, confortables, saines et respectueuses de l'environnement.

Les trois thèmes majeurs sur un plan environnemental, auxquels LNC s'attache en particulier, sont les suivants :

- Énergie : Réduction de l'effet de serre ;
- Filière constructive : Choix des matériaux ;
- Contraintes en matière d'environnement.

15.1.1 Gestion de l'énergie

LNC a défini une hiérarchie des cibles environnementales en cours de test sur un certain nombre de programmes, ainsi que les niveaux de performance permettant d'apprécier les impacts sur l'environnement et d'estimer la conséquence sur la réduction des charges.

Plusieurs labels allant au-delà de la réglementation sont apparus en 2006 et servent de référence dans les réponses de la Société aux appels d'offres (label HPE : Haute Performance Énergétique et THPE : Très Haute Performance Énergétique BBC : Bâtiments Basse Consommations).

LNC a en 2009 choisi de se préparer progressivement aux objectifs environnementaux à l'horizon 2012 du Grenelle de l'environnement en matière de performances énergétiques (Bâtiments Basse Consommation) et décidé d'initier en 2009 deux programmes qui respecteront cette contrainte (un programme en province et un en Île-de-France)

Par ailleurs, LNC continuera de développer des programmes dont le cahier des charges (opérateurs sociaux ou collectivités locales) impose le respect de contraintes énergétiques (HPE ou THPE).

15.1.2 Qualité des matériaux

L'ensemble des cahiers des charges techniques et descriptifs tous corps d'états est mis à jour par chaque Directeur Technique, en fonction de la réglementation et notamment le choix des matériaux sur leur aspect environnemental.

Une veille technologique est assurée par la Direction de la Qualité et de l'Innovation et le Service client qui informent et diffusent régulièrement un état des nouvelles dispositions réglementaires.

15.1.3 Contraintes en matière d'environnement

Les principales contraintes viennent des nouvelles exigences imposées par les collectivités liées au confort des usagers : réglementation sur la dépollution (loi du 2 février 1995), prévention des risques technologiques naturels (loi du 30 juillet 2003, loi du 17 juillet 2001 sur l'archéologie préventive, sécurité incendie, réglementation sur le plomb, sur les peintures, sur les canalisations, sur la présence d'amiante, obligation de disposer de diagnostics, création de diagnostics immobiliers obligatoires lors de la vente de tout logement, loi sur l'accessibilité handicapés de 2005, nouvelle réglementation acoustique NRA et ses différents arrêtés...



Les collectivités locales imposent désormais progressivement leurs propres outils en la matière et conditionnent les réponses à leurs « cahiers des charges de cession de terrains » à l'engagement de respect par les constructeurs de la démarche HQE et le plus souvent de la démarche « Habitat et Environnement ». Cette dernière démarche est agréée par le Cerqual et fait l'objet d'un label délivré par Qualitel.

En 2009, chaque Direction de Programmes française, a pour objectif de mettre en œuvre un ou plusieurs programmes respectant soit la démarche HQE, soit la démarche « Habitat et Environnement » en complément de l'objectif énoncé au paragraphe relatif à la gestion de l'énergie.

► 15.2 Aspects sociaux

15.2.1 Effectifs

Au 31 décembre 2008, l'effectif total de la Société s'élevait à 223 salariés, contre 236 salariés au 31 décembre 2007, en ce compris l'effectif de la société CFH. Après intégration de ZAPF dans le périmètre de consolidation du Groupe, l'effectif total du Groupe s'élevait au 31 décembre 2008 à 1 018 salariés, à comparer à 1 259 au 31 décembre 2007.

Le tableau ci-dessous présente la répartition des effectifs au 31 décembre 2008 :

Implantation	Cadres	Employés	Total
France	140	83	223
Siège	36	12	48
Développement	09	02	11
DP Paris	09	06	15
Noisy-Le-Grand	07	10	17
Franconville	11	04	15
DP 4 Île-de-France	04	04	08
CFH	15	10	25
DP Immobilier d'entreprise	07	01	08
Lyon	16	11	27
Marseille	15	12	27
Biot	11	11	22
Espagne ***			41
Barcelone			17
Madrid			23
Valence			01
Portugal ***			06
Allemagne ***			683
Berlin			16
Munich			23
Francfort			01
Bayreuth (ZAPF) **			643
Indonésie ***			53
Pologne			11
Roumanie			01
TOTAUX			1 018

(**) Dont 34 apprentis.

(***) La distinction entre « cadre » et « employé » n'est pas similaire à celle existante en France.

L'évolution des effectifs du Groupe entre les exercices 2006 et 2007, et jusqu'au 31 décembre 2008 est résumée dans le tableau suivant :

Sites	31.12.2006 Effectifs à la clôture 12/2006	31.12.2007 Effectifs à la clôture 12/2007	Variation 2007/2006	31.12.2008 Effectifs au 31 décembre 2008	Variation 2007/2008
France	182	236 *	+ 29,6 %	223	- 5,5 %
International	1 122	1 023	- 8,8 %	795	- 22,3 %
dont ZAPF	977	853	- 12,7 %	643	- 24,6 %
TOTAL GÉNÉRAL	1 304	1 259	+ 3,4%	1 018	- 19,1 %

(*) Dont la société CFH, ayant intégré le Groupe en octobre 2007, pour un effectif de 27 à cette date.

Au cours de l'année 2008 – essentiellement au cours du 1^{er} semestre – le Groupe a recruté 41 collaborateurs en France (encore présents au 31/12/08) dont 21 cadres. LNC a également accueilli un jeune en contrat de professionnalisation et un autre en contrat d'apprentissage. Dans les filiales étrangères (hors ZAPF), 38 nouveaux collaborateurs ont été embauchés.

La décision de mesures de baisse des charges opérationnelles prise par le Groupe au 2nd semestre 2008 a conduit à la mise en œuvre d'une réduction sensible des effectifs (départs non remplacés, fins de périodes d'essai, licenciements, y compris économiques,...) pour la période de 6 mois comprise entre le 30 juin et le 31 décembre 2008, de 13 % en France et de 30 % en Espagne. Le Groupe a enregistré, en 2008, 125 départs de collaborateurs (hors ZAPF) tous motifs confondus.

Par ailleurs, en France, l'effectif intérimaire en « équivalent temps plein » a été de 3,09 personnes en 2008. La Société a recours à l'intérim principalement en remplacement de salariés absents et en cas de surcroît temporaire d'activité. Le Groupe a accueilli en France 22 stagiaires.

La Société est régie en France par la convention collective nationale de la promotion-construction en date du 18 mai 1988.

15.2.2 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 9 salariés au 31 décembre 2008, soit 4,0 % de l'effectif total.

15.2.3 Rémunérations

Le salaire annuel moyen LNC France en 2008 s'est élevé à 91 906 euros, à 73 161 euros pour le Groupe (hors ZAPF) et à 56 973 euros avec ZAPF. (Ces montants sont calculés en intégrant les charges sociales patronales).

Dans le cadre des mesures de réduction des charges opérationnelles prises au 2nd semestre 2008, le Groupe a décidé de :

- réduire sensiblement les intéressements sur objectifs individuels versés au titre de l'année 2008, par rapport à ceux versés en 2007 ;
- geler les rémunérations fixes en 2009 en France, en Espagne, et de la limiter en moyenne à l'augmentation du coût de la vie dans les autres filiales.

15.2.4 Représentation du personnel et représentation syndicale

La Société a mis en place en 1996 une délégation unique en France, les membres du Comité d'entreprise exerçant également le mandat de délégués du personnel. Cette institution, composée de 14 membres, a été reconduite en avril 2006 pour une durée de quatre années. Aucun syndicat n'est représenté et il n'y a pas non plus de délégué syndical.

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.

15.2.5 Conditions d'hygiène et de sécurité

En France, seul le siège sis Tour Montparnasse à Paris comprend plus de 50 salariés. Un Comité d'hygiène, de sécurité et des conditions de Travail a donc été mis en place. Cette instance renouvelée en mai 2006 comprend 3 représentants et se réunit trimestriellement en présence du médecin du travail.

15.2.6 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 :
 - qualité de l'encadrement,
 - responsabilisation,
 - définition et partage des objectifs,
 - communication interne et culture d'entreprise ;
- pérennisation et développement du savoir-faire :
 - évaluation et progression des collaborateurs,
 - formation interne et fertilisation croisée,
 - priorité à la promotion interne ;
- maîtrise des effectifs et des budgets ;
- culture de l'« échantillonnage » extérieur.

En matière de formation, les dépenses se situent en 2008, pour la France, à 1,4 % de la masse salariale brute (plan de formation uniquement). L'effort de formation a porté en 2008 principalement sur les secteurs, de l'informatique (17 %), des domaines techniques (14 %), et commercial (22 %), et enfin des langues étrangères (17 %), 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 (22 stages au sein des équipes françaises en 2008). 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.

15.2.7 Œuvres sociales

Le montant des subventions versées durant l'année 2008 en France s'est élevé à 38 236,52 euros, auxquels il convient d'ajouter le budget de fonctionnement du Comité d'entreprise qui s'élève à 25 490,98 euros.

15.2.8 Intéressement et participation

Participation

Il n'y a pas à ce jour d'accord de participation au sein de la Société.

Intéressement

La Société a mis en place en France depuis 2001 un accord d'intéressement légal au profit de ses salariés, renouvelé en 2007 pour une nouvelle période de 3 ans. La répartition de cet intéressement est effectuée de manière égalitaire et en fonction du temps de travail effectivement réalisé au cours de l'année concernée. Le plafond global de l'intéressement représente 10 % du montant brut de la masse salariale des bénéficiaires.

En Espagne, Premier Espana a mis en place un « *plan de pensiones* » depuis 2002 également destiné à distribuer une partie des bénéfices aux salariés de la filiale. Cet intéressement est calculé sur la base du résultat financier réalisé avant impôts, dès lors que celui-ci représente au moins 90 % du résultat financier budgété dans le plan annuel de cette filiale. Le montant de l'intéressement est distribué aux collaborateurs éligibles (un an d'ancienneté à la fin de l'année considérée) en fonction de leur rémunération brute annuelle. Les sommes sont versées dans un « Plan de Pensiones » ouvert auprès de l'établissement financier « La Caixa ».

15.2.9 Plan Épargne Entreprise et Plan Épargne Groupe

Un plan d'épargne entreprise (le « PEE ») a été conclu le 20 mars 2003. Le PEE a pour objet de permettre aux salariés de LNC de participer, à la constitution d'un portefeuille collectif de valeurs mobilières et de bénéficier ainsi des avantages fiscaux attachés à cette forme d'épargne. Le PEE est actuellement alimenté par le versement de l'intéressement perçu par les collaborateurs. LNC supporte les frais de tenue de compte et n'abonde pas aux versements des salariés.

Un Plan d'Épargne Groupe (le « PEG ») a été conclu à l'occasion de l'introduction en bourse de la Société. Ont souscrit les filiales étrangères suivantes : Premier Espana, Premier Portugal et Concept Bau-Premier. Il a été alimenté par les actions acquises dans le cadre de l'Offre réservée aux salariés en novembre 2006.

Le PEE est géré par le Crédit Agricole Épargne Salariale et le PEG par la Société Générale depuis le 1^{er} janvier 2008.

Le 23 mars 2009

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

(Exercice clos le 31 décembre 2008)

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

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

Il a reçu l'approbation du Conseil de Surveillance réuni le 25 mars 2009 (art. L. 225-68 al 11 du Code de commerce) et sera porté à la connaissance du public dans les conditions prévues par l'article 221-3 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF).

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

1 Préparation et organisation des travaux du Conseil de Surveillance

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

► 1.1 Composition du Conseil de Surveillance

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

- Philippe POINDRON, Président ;
- Pierre FERAUD, Vice-Président ;
- Patrick BERTIN ;
- Agustín BOU MAQUEDA ;
- Henri GUITELMACHER ;
- Gérard MARGIOCCHI ;
- Louis-David MITTERRAND ;
- Thierry POTOK ;
- Anne-Charlotte ROUSSEAU ;
- Michèle WILS.

Patrick BERTIN a été nommé par l'Assemblée Générale du 20 mai 2008 pour une durée expirant à l'issue de l'Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2010. Les mandats de Philippe POINDRON et de Louis-David MITTERRAND ont été renouvelés par l'Assemblée Générale du

13 juin 2006 pour une durée expirant à l'issue de l'Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2008. Les autres membres ont été nommés par l'Assemblée Générale Mixte du 29 septembre 2006, avec effet à compter de la date d'admission des titres sur le marché financier, soit le 16 novembre 2006, pour une durée expirant à l'issue de l'Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2009.

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

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

Le Conseil de Surveillance comporte 5 membres indépendants.

► 1.2 Organisation des travaux du Conseil de Surveillance

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

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

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

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

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

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

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

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

► 1.3 Règlement intérieur du Conseil de Surveillance

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

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

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

► 1.4 Comités constitués par le Conseil de Surveillance

a) Comité d'audit

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

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

Ses membres sont :

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

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

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

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

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

b) Comité des rémunérations

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

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

Ses membres sont :

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

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

Le Comité des rémunérations a pour mission :

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

► 1.5 Rémunération des membres du Conseil de Surveillance

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

L'Assemblée Générale peut allouer aux membres du Conseil de Surveillance en rémunération de leur activité, à titre de jetons de présence, une somme fixe annuelle dont le montant

est comptabilisé en frais généraux de la Société. Les jetons de présence visent à rémunérer l'assiduité et la participation des membres du Conseil de Surveillance aux réunions du Conseil, du Comité d'audit et du Comité des rémunérations.

L'Assemblée Générale Mixte du 20 mai 2008 a fixé à 200 000 euros le montant global maximum des jetons de présence que le Conseil de Surveillance peut allouer à ses membres à compter de l'exercice ouvert le 1^{er} janvier 2008 et pour chacun des exercices suivants jusqu'à décision nouvelle de l'Assemblée Générale.

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

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

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

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

► 1.6 Directoire

a) Nomination des membres du Directoire

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

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

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

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

b) Organisation des travaux du Directoire

Le Directoire est collégalement investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société. Il les exerce dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux

expressément attribués par la loi au Conseil de Surveillance et aux Assemblées d'actionnaires.

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

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

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

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

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

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

► 1.7 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.

► 1.9 Principes et règles arrêtés pour déterminer les rémunérations et avantages de toute nature accordés aux mandataires sociaux

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

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

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

2 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 un ensemble de moyens, de comportements, de procédures et d'actions adaptés aux caractéristiques propres de la Société qui :

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

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

- la réalisation effective des objectifs fixés par le Directoire ;
- la conformité des actes de gestion et de production des opérations immobilières avec les lois et règlements, ainsi qu'avec les règles internes applicables au sein du Groupe ;
- la protection des actifs matériels et intellectuels du Groupe ;
- la prévention et la détection des fraudes et des erreurs ;

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

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

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

► 2.2 Organisation générale

a) Structures du Groupe

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

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

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

b) Direction du Groupe

Comité de direction

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

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

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

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

- le **Président du Directoire**, en charge notamment du développement international et de la coordination de l'activité de certaines filiales ;

- le **Directeur Général**, membre du Directoire, responsable de l'activité promotion immobilière en France et de certaines filiales à l'étranger ; il a sous sa direction le Directeur de la Qualité et de l'Innovation ; avec ce dernier, il valide l'ensemble des processus et des procédures relatives à la définition de la qualité et suit l'ensemble des indicateurs correspondants ;
- jusqu'au 31 mars 2008, le **membre du Directoire en charge du développement France**, responsable de l'ensemble de l'activité développement et maîtrises foncières en France ; il avait la charge du suivi des conjonctures économiques et immobilières ainsi que des relations publiques du Groupe ;
- le **membre du Directoire responsable de l'activité de promotion immobilière en Île-de-France et de l'immobilier d'entreprise** ;
- le **Directeur Délégué en charge de l'activité en Espagne et au Portugal** ; il est administrateur Directeur Général de Premier Espana et gérant de Premier Portugal ; il est devenu membre du Directoire en charge du développement le 1^{er} juillet 2008 ;
- jusqu'au 30 novembre 2008, le **Directeur Délégué Finances** ; celui-ci a été remplacé au Comité de direction par le Directeur du Contrôle Interne à partir du 1^{er} janvier 2009 ;
- le **Directeur Délégué en charge des ressources humaines, de l'informatique et du service juridique** ;
- le **Directeur Délégué en charge de la Stratégie, des « ventes en bloc » et des relations investisseurs** ;
- le **Président de CFH** ;
- et depuis le 1^{er} septembre 2008, le **Directeur de la Direction de Programme de Marseille**, encadrant aussi les autres Directions de Programme de province (Lyon et Biot).

Les autres Directeurs

Participent également à la direction du Groupe pour le siège :

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

► 2.3 Les acteurs du 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, le Comité d'audit a un rôle fondamental à jouer dans la mise en œuvre des processus de contrôle interne et le suivi du contrôle des procédures existantes ; le plan d'audit interne à réaliser, ainsi que les principales conclusions des audits effectués lui sont présentés.

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

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

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

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

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

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

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

► 2.4 Contenu du contrôle interne

2.4.1 Contenu général

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

- identification des risques significatifs, qu'ils soient opérationnels, financiers ou de non-conformité ;
- classement de ces risques par gravité et probabilité d'occurrence ;
- élaboration de procédures de prévention des risques identifiés ;
- diffusion de ces procédures de prévention au sein du Groupe avec toutes explications nécessaires ;
- contrôle de la bonne exécution de ces procédures de prévention et intégration du suivi des procédures dans le plan annuel de chaque service ou Direction du siège, Direction de Programmes et filiale ;

- vérification de l'efficacité des procédures en place ;
- mise à jour de ces mesures de contrôle chaque fois que nécessaire.

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

Le contrôle interne se développe de façon continue :

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

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

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

a) Organisation de la Direction Financière

La Direction Financière est organisée en quatre services.

- Le **Service Comptable** : il tient la comptabilité de LNC et des holdings intermédiaires ; il supervise la gestion comptable des sociétés de programmes ; il intervient également sur les questions fiscales ponctuelles en appui des équipes opérationnelles ; les comptabilités des sociétés étrangères sont tenues par les responsables financiers locaux.
- La **Trésorerie** : elle assure une gestion centralisée de la trésorerie des filiales contrôlées du Groupe LNC, en France et à l'étranger, en dehors de ZAPF qui n'est détenue qu'à 50 % ; elle assure l'ensemble des placements, dans le cadre de règles de prudence arrêtées par le Directoire ; elle intervient également dans la conduite des relations bancaires, notamment l'optimisation des conditions offertes par les banques travaillant avec le Groupe ; les propositions de financement des sociétés de programmes françaises sont instruites par la Direction Financière en relation avec les Directions de programmes et la Direction juridique.
- Le **Contrôle de gestion** : chaque contrôleur de gestion suit un certain nombre de Directions de Programmes en France et/ou une ou plusieurs filiales à l'étranger ; au dernier trimestre de chaque année, le contrôle de gestion assure l'élaboration du Plan (sur une période de trois ans) à partir des données fournies par les entités opérationnelles ; le Plan est actualisé à mi-année ; il est discuté par le management local et par le Directoire pour approbation finale ; le Contrôle de gestion procède en outre au suivi de la gestion des programmes tout au long de l'année ainsi qu'à la validation, sur une base trimestrielle, des budgets d'opérations ; il est également en charge de l'élaboration et de la diffusion périodique des données statistiques financières et commerciales.

- La **Consolidation** : ce service prépare l'arrêté du Chiffre d'affaires consolidé trimestriel et les comptes consolidés semestriels et annuels en application des règles concernant les sociétés cotées sur un marché réglementé.

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

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

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

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

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

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

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

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

c) *Autres éléments*

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

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

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

a) La Qualité

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

Diverses procédures encadrent ainsi les étapes du processus de production :

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

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

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

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

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

La Société a fait l'objet d'une certification ISO 9001 de 2000 à 2008. Tout en conservant les apports méthodologiques et

l'esprit de l'ISO, elle a d'elle-même renoncé à renouveler cette certification afin de consacrer les moyens correspondants à des enjeux techniques plus directement stratégiques.

b) Les Ressources Humaines

La Direction des Ressources Humaines s'assure que le Groupe dispose des effectifs et des compétences adéquats, dans le cadre d'une organisation comportant une définition claire des responsabilités. Elle joue un rôle essentiel dans la communication des normes éthiques et professionnelles en vigueur dans le Groupe, en particulier lors de la remise aux nouveaux collaborateurs d'un livret d'accueil comportant : Règlement Intérieur, manuel des Usages de la Société, Charte de Déontologie Boursière et calendrier des périodes d'abstention, et Règles liées à l'utilisation des ressources informatiques.

c) Les systèmes d'information

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

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

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

d) Le juridique

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

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

e) Le Commercial

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



A

Annexes

Annexe 2 : Rapport du Président du Conseil de surveillance en application de l'article L. 225-68 alinéa 7 du Code de commerce

► 2.5 Diligences du Président ayant permis l'élaboration du présent Rapport

Pour l'élaboration du présent Rapport, le Président du Conseil de Surveillance a mené des entretiens avec le Directoire, le Directeur du Contrôle Interne, le Directeur Financier et le Directeur Juridique. Le Président du Conseil de Surveillance a assisté à toutes les séances du Comité d'audit. Hormis un cas isolé de

fraude commise par une ancienne employée de LNC, découvert par l'audit interne au deuxième trimestre 2008, et sur lequel les Commissaires aux comptes ont fait une communication au Procureur de la République, le Président du Conseil de Surveillance n'a reçu des Commissaires aux comptes aucune indication d'une déficience particulière dans le contrôle interne.

Le 25 mars 2009

Le Président du Conseil de Surveillance



Rapport des Commissaires aux comptes sur le Rapport du Président du Conseil de Surveillance de la Société Les Nouveaux Constructeurs SA, pour ce qui concerne les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de la société Les Nouveaux Constructeurs S.A. 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 du Conseil de Surveillance 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 2008.

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 les articles 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 relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière ; et
- d'attester que le 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 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 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 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 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.

Montceau-les-Mines, Neuilly-sur-Seine, le 21 avril 2009

Les Commissaires aux comptes

AGM Audit Legal

Yves Llobell

ERNST & YOUNG et Autres

Patrick Atzel



Annexe 3 : Récapitulatif des conventions relevant de l'article L. 225-86 du Code de commerce

Conventions conclues au cours d'exercices antérieurs et se poursuivant

► Convention n° 1

Nature et objet

- Maintien de la prise en charge par LNC SA au profit d'Olivier MITTERRAND du contrat d'assurance-vie suivant :
 - Contrat n° 1489-DT-3VI souscrit auprès de AX le 4 juillet 1990.
 - Autorisation : Conseil d'administration du 17 janvier 1995.
Conseil de Surveillance du 17 janvier 2006.
- Prise en charge par LNC SA au profit d'Olivier MITTERRAND du contrat d'assurance-vie suivant :
 - Contrat n° 4529650 souscrit auprès de AMERICAN EXPRESS à effet du 6 juin 1995.
 - Autorisation : Conseil d'administration du 8 février 1996.
Conseil de Surveillance du 17 janvier 2006.

Les primes de ces deux assurances pour 2008 s'élèvent à 4 987,84 €.

► Convention n° 2

- Nature et objet : convention de trésorerie par laquelle LNC Investissement mandate LNC SA pour organiser, en son nom et pour son compte, un système de coordination d'échanges de trésorerie dont les avances seront rémunérées au taux de EONIA - 0,25 %.
- Autorisation : Conseil d'administration du 30 juin 1999.
- Selon avenant n° 1 à cette convention en date du 7 janvier 2002 approuvé par Conseil d'administration du 4 janvier 2002, le taux de rémunération a été ramené à EONIA - 1 % à effet du 1^{er} janvier 2002.
- Selon avenant n° 2 à cette convention en date du 11 février 2004 approuvé par Conseil de Surveillance du 27 janvier 2004, fixant le taux à EURIBOR 3 mois.

Pour l'exercice 2008, les charges financières enregistrées par LNC SA à ce titre se sont élevées à 793 383,16 €.

► Convention n° 3

- Nature et objet : Autorisation donnée à la société Premier Investissement SAS d'utiliser la marque PREMIER à titre de raison sociale.

- Autorisation : Conseil d'administration du 3 décembre 2001.
- Prix forfaitaire : 1 €.
- Avenant : Conseil de Surveillance du 17 octobre 2006 qui prévoit la possibilité de mettre fin au contrat pour le cas où le seuil de participation d'Olivier MITTERRAND dans Premier Investissement ou de Premier Investissement dans LNC SA tomberait en dessous du seuil de 33,33 % des droits de vote.

Aucun produit n'a été comptabilisé en 2008.

► Convention n° 4

- Nature et objet : convention de trésorerie par laquelle Premier Espana SA mandate LNC SA pour organiser, en son nom et pour son compte, un système de coordination d'échanges de trésorerie dont les avances seront rémunérées au taux de EURIBOR 3 mois.
 - Autorisation : Conseil d'administration du 16 décembre 2002.
- Pour l'exercice 2008, les charges financières enregistrées par LNC SA à ce titre se sont élevées à 49 653,91 €.

► Convention n° 5

- Nature et objet : convention de compte courant conclue avec Premier Investissement SAS en date du 6 décembre 2002.
 - Autorisation : Conseil d'administration du 2 décembre 2002.
- Au titre de l'exercice 2008, aucun versement en compte courant n'a été effectué, ni aucun intérêt versé.

► Convention n° 6

- Nature et objet : convention de trésorerie par laquelle PREMIER PORTUGAL mandate LNC SA pour organiser, en son nom et pour son compte, un système de coordination d'échanges de trésorerie dont les avances seront rémunérées au taux de EURIBOR 3 mois.
 - Autorisation : Conseil d'administration du 26 février 2003.
- Aucun intérêt n'a été attribué à PREMIER PORTUGAL en 2008.

► Convention n° 7

- Nature et objet : conventions de prestation de services conclues avec certaines filiales.
- **Honoraires 2008 fixés par le Conseil de Surveillance du 18 janvier 2008.**

- Montant des honoraires 557 293 euros HT réparti comme suit :

Premier Espana	150 000 €
Premier Investissement	15 000 €
Premier Indonesia	22 293 €
LNC Investissement	100 000 €
Premier	15 000 €
Premier Portugal	17 500 €
Concept Bau	50 000 €
Premier Polska	37 500 €
CFH	150 000 €

► Convention n° 8

- Nature et objet : Mission complémentaire confiée à Philippe POINDRON aux États-Unis au vue d'assurer la parfaite exécution des accords signés avec le groupe FORECAST.
- Autorisation : Conseil d'administration du 24 mars 2003.
- Renouvellement mission : Conseil de Surveillance du 24 février 2004.
- Renouvellement mission : Conseil de Surveillance du 11 janvier 2005.
- Renouvellement mission : Conseil de Surveillance du 27 mars 2007.
- **Honoraires facturés en 2008 : 24 420 € HT + frais 2 033,78 € HT.**

► Convention n° 9

- Nature et objet : convention de portage conclue avec LNC INVESTISSEMENT prévoyant l'engagement de LNC SA sous conditions suspensives du rachat des titres de la société CONCEPT BAU et compte courant acquis par LNC INV., et prise en charge à compter de l'acquisition (octobre 2003) par LNC SA des frais et risques liés à cette acquisition.
- Autorisation : Conseil de Surveillance du 27 janvier 2004 et prorogée au 31 décembre 2006 sur autorisation du Conseil de Surveillance du 7 février 2006 puis prorogée à nouveau jusqu'au 31 décembre 2009 sur autorisation du Conseil de Surveillance du 17 octobre 2006.
- **Charges enregistrées par LNC SA en 2008 : 799 700 euros.**

► Convention n° 10

- Nature et objet : convention de trésorerie par laquelle CONCEPT BAU mandate LNC SA pour organiser, en son nom et pour son compte, un système de coordination d'échanges de trésorerie dont les avances seront rémunérées au taux de EURIBOR 3 mois.
- Autorisation : Conseil de Surveillance du 27 janvier 2004.
- **Intérêts attribués à CONCEPT BAU en 2008 : 293 646,93 €.**

► Convention n° 11

- Personne concernée : Philippe POINDRON.
- Nature et objet : mission de négociation d'acquisition des titres de la société ZAPF par LNC SA.
- Autorisation : Conseil de Surveillance du 18 octobre 2005.
- Renouvellement mission : Conseil de Surveillance du 27 mars 2007.
- **Honoraires facturés en 2008 : 55 900 € HT.**

► Convention n° 12

Nature et objet

- Convention de prêt d'associé d'un montant de 6 281 540,23 euros consenti par LNC SA à ZAPF GmbH
 - Conditions : intérêt de 3,75 % l'an jusqu'au 31 décembre 2008 et à compter du 1^{er} janvier 2009, taux à convenir par les associés de ZAPF, 10 % à défaut d'accord entre eux.
 - Date de remboursement sur décision conjointe des associés.
 - **Intérêts facturés en 2008 : 218 357,81 €.**
- Prêt mezzanine d'un montant de 7,5 millions d'euros consenti à ZAPF GmbH
 - Conditions : taux 10 % l'an.
 - Remboursement : 50 % à la date de règlement de la totalité du prix dû à la livraison pour la première tranche de l'opération Netzaberg (remboursement effectif en novembre 2007).
 - 50 % après remboursement du prêt bancaire de 100 millions d'euros.
 - **Intérêts facturés en 2008 : 381 250 €.**
- Autorisation : Conseil de Surveillance du 28 juin 2006.

**► Convention n° 13**

- Personne concernée : Olivier MITTERRAND.
- Nature et objet : convention de management conclue avec PREMIER INVESTISSEMENT annulant et remplaçant la précédente.
- Autorisation : Conseil de Surveillance du 19 septembre 2006.
- Redéfinition du budget : Conseil de Surveillance du 28 mars 2008.
- **Montant des charges en 2008 : 1 312 000 € HT.**

► Convention n° 14

- Personne concernée : Olivier MITTERRAND.
- Nature et objet : convention de sous-location consentie à PREMIER INVESTISSEMENT portant sur 120 m² de locaux à usage de bureaux et de salle de réunion au 49^e étage de la Tour Montparnasse à PARIS 15^e.
- Autorisation : Conseil de Surveillance du 17 octobre 2006.
- Date d'effet de la convention : échéance du bail principal.
- Montant des loyers et des charges calculés sur la base du prorata de la surface sous-louée par rapport à la surface louée par LNC, soit 6,70 %.
- Loyer annuel HT/HC : 43 415,32 €.
- Charges diverses annuelles HT : 15 235,60 €.
- **Montant en produits en 2008 : loyers 43 415,32 €**

**Charges 19 086,83 euros
(y compris impôts).**

► Convention n° 15

- Personne concernée : Louis-David MITTERRAND.
- Nature et objet : contrat de prestation de services entre LNC SA et APARTIA.
- Autorisation : Conseils de Surveillance du 19 janvier 2007 et 27 mars 2007.
- **Honoraires 2008 : 359 398,49 € HT.**

► Convention n° 16

- Personne concernée : Thierry POTOK.
- Nature et objet : mission de suivi de l'activité de ZAPF.
- Autorisation : Conseil de Surveillance du 19 janvier 2007.
- **Aucun honoraire facturé en 2008.**

► Convention n° 17

- Personnes concernées : Olivier MITTERRAND – Guy WELSCH.
- Nature et objet : convention de trésorerie par laquelle PREMIER POLSKA mandate LNC SA pour organiser, en son nom et pour son compte, un système de coordination d'échanges de trésorerie dont les avances seront rémunérées au taux de EURIBOR 3 mois.

- Autorisation : Conseil de Surveillance du 24 avril 2007.
- **Aucun intérêt sur 2008.**

► Convention n° 18

- Personne concernée : Guy WELSCH.
- Nature et objet : emprunt auprès de la Banque Fortis de 1,5 million d'euros pour mise à disposition de Concept Bau dans le cadre du financement par cette dernière des premières dépenses de ses nouvelles opérations. Prêt au taux de EURIBOR 3 mois + 1,35.
- Autorisation : Conseil de Surveillance du 3 août 2007.
- **Intérêts facturés en 2008 : 85 655,33 €.**

► Convention n° 19

- Personne concernée : Olivier MITTERRAND.
- Nature et objet : convention de trésorerie par laquelle DOME INDUSTRIES/CFH mandate LNC SA pour organiser, en son nom et pour son compte, un système de coordination d'échanges de trésorerie dont les avances seront rémunérées au taux de EURIBOR 3 mois.
- Autorisation : Conseil de Surveillance du 30 octobre 2007.
- **Intérêt sur 2008 : 597 517,35 €.**

Conventions autorisées et conclues en 2008**► Convention n° 20**

- Personne concernée : Thierry POTOK.
- Nature et objet : missions ponctuelles d'assistance dans le suivi de ZAPF.
- Autorisation : Conseil de Surveillance du 18 janvier 2008.
- **Aucun intérêt sur 2008.**

► Convention n° 21

- Personnes concernées : Olivier MITTERRAND – Guy WELSCH.
- Nature et objet : convention de trésorerie par laquelle PREMIER DEUTSCHLAND mandate LNC SA pour organiser, en son nom et pour son compte, un système d'échanges de trésorerie dont les avances seront rémunérées au taux de EURIBOR 3 mois.
- Autorisation : Conseil de Surveillance du 24 avril 2008.
- **Aucun intérêt sur 2008.**

► **Convention n° 22**

- Personnes concernées : Olivier MITTERRAND – Guy WELSCH.
- Nature et objet : convention de trésorerie par laquelle PREMIER ROUMANIA mandate LNC SA pour organiser, en son nom et pour son compte, un système d'échanges de trésorerie dont les avances seront rémunérées au taux de EURIBOR 3 mois.
- Autorisation : Conseil de Surveillance du 24 avril 2008.
- Intérêts attribués en 2008 : 29 960,95 €.

► **Convention n° 23**

- Personnes concernées : Patrick BERTIN.
- Nature et objet : suivi de plusieurs dossiers de développement financiers.
- Autorisation : Conseil de Surveillance du 24 avril 2008.
- Honoraires versés en 2008 : 1 995 € HT.

► **Convention n° 24**

- Personne concernée : Premier Investissement.
- Nature et objet : Convention de licence de la marque LNC FINANCEMENT.
- Autorisation : Conseil de Surveillance du 24 avril 2008.

► **Convention n° 25**

- Personne concernée : Olivier MITTERRAND.
- Nature et objet : abandon de créances de LNC SA au profit de PREMIER POLSKA.
- Autorisation : Conseil de Surveillance du 29 décembre 2008 sur consultation électronique du 16/12/2008.
- Montant : 1 787 355,23 €.

► **Convention n° 26**

- Personnes concernées : Olivier MITTERRAND – Jean TAVERNIER.
- Nature et objet : abandon de créances de LNC SA au profit de PREMIER PORTUGAL.
- Autorisation : Conseil de Surveillance du 29 décembre 2008 sur consultation électronique du 16/12/2008.
- Montant : 1 500 000 €.

Le 25 mars 2009

Le Président du Conseil de Surveillance





Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre Rapport sur les conventions et engagements réglementés.

1 Conventions et engagements autorisés au cours de l'exercice

En application de l'article L. 225-88 du Code de commerce, nous avons été avisés des conventions et engagements qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre Conseil de Surveillance.

Il ne nous appartient pas de rechercher l'existence éventuelle d'autres conventions et engagements mais de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles de ceux dont nous avons été avisés, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé. Il vous appartient, selon les termes de l'article R.225-58 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

► 1.1 Avec Monsieur Thierry POTOK

Membre du Conseil de Surveillance concerné :

Monsieur Thierry POTOK

Nature et objet

Missions ponctuelles d'assistance dans le suivi de ZAPF.

Modalités

Le Conseil de Surveillance du 18 janvier 2008 a confié à Monsieur Thierry POTOK une mission ponctuelle d'assistance dans le suivi de ZAPF moyennant une rémunération journalière forfaitaire de 1 800 € HT.

Cette convention n'a pas trouvé à s'appliquer en 2008.

► 1.2 Avec Premier Deutschland

Membres du Directoire concernés :

Monsieur Olivier MITTERRAND

Monsieur Guy WELSCH

Nature et objet

Conclusion d'une convention de trésorerie.

Modalités

Aux termes d'une convention de trésorerie conclue le 6 mai 2008 à effet du même jour, la société PREMIER DEUTSCHLAND a mandaté votre société pour organiser, en son nom et pour son compte, un système de coordination et d'échanges de trésorerie étant précisé que les excédents sont rémunérés sur la base du taux EURIBOR 3 mois.

Le Conseil de Surveillance a autorisé la conclusion de cette convention le 24 avril 2008.

Cette convention n'a pas trouvé à s'appliquer en 2008.

► 1.3 Avec PREMIER LNC ROMANIA SRL société de droit roumain

Membres du Directoire concernés :

Monsieur Olivier MITTERRAND

Monsieur Guy WELSCH

Nature et objet

Conclusion d'une convention de trésorerie.

Modalités

Aux termes d'une convention de trésorerie conclue le 25 avril 2008 à effet du 24 avril 2008, la société PREMIER LNC ROMANIA SRL a mandaté votre société pour organiser, en son nom et pour son compte, un système de coordination d'échange de trésorerie étant précisé que les excédents sont rémunérés sur la base du taux EURIBOR 3 mois.

Le Conseil de Surveillance a autorisé la conclusion de cette convention le 24 avril 2008.

Pour l'exercice 2008, les charges financières enregistrées par votre société au titre de cette convention se sont élevées à 29 960 €.

► 1.4 Avec Monsieur Patrick BERTIN

Membre du Conseil de Surveillance concerné :

Monsieur 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 Monsieur Patrick BERTIN une mission de suivi de certains dossiers de développements fonciers, moyennant une rémunération journalière forfaitaire de 1 500 € HT.

Les honoraires versés en 2008 à Monsieur Patrick BERTIN en application de cette convention se sont élevés à 1 995 € HT.

► 1.5 Avec PREMIER POLSKA, société de droit polonais

Membre du Directoire concerné :

Monsieur Olivier MITTERRAND

Nature et objet

Conclusion d'abandon de créances consenti à la filiale PREMIER POLSKA sp.Z.o.o.

Modalités

Le Conseil de Surveillance du 16 décembre 2008 a autorisé votre société à abandonner à sa filiale polonaise un montant de 1 787 355 euros de créances en compte courant.

Cet abandon a été notifié à la filiale le 22 décembre 2008.

► 1.6 Avec PREMIER Portugal, société de droit portugais

Membres du Directoire concerné :

Monsieur Olivier MITTERRAND

Monsieur Jean TAVERNIER

Nature et objet

Conclusion d'abandon de créances consenti à la filiale PREMIER Portugal.

Modalités

Le Conseil de Surveillance du 16 décembre 2008 a autorisé votre société à abandonner à sa filiale portugaise un montant de 1 500 000 euros de créances en compte courant.

Cet abandon a été notifié à la filiale le 31 décembre 2008.

► 1.7 Avec A2L France

Actionnaire concerné :

PREMIER INVESTISSEMENT SAS

Nature et objet

Convention de licence de marque LNC FINANCEMENT à la SAS A2L France.

Modalités

Le Conseil de Surveillance du 24 avril 2008 a autorisé votre société à consentir à la SAS A2L France qui a pour objet le courtage en matière de financements et le courtage d'assurance accessoires aux financements et crédits, une licence lui permettant d'utiliser la marque LNC FINANCEMENT afin de proposer aux clients LNC ses services de courtage.

Cette licence est rémunérée moyennant une redevance annuelle égale à 20 % hors taxes du Chiffre d'affaires hors taxes réalisé par le licencié au titre de l'exploitation de la marque concédée.

La SAS A2L France, n'ayant pas arrêté son premier exercice social, aucun produit n'a été enregistré dans les comptes de l'exercice 2008 au titre de cette convention de licence.

2 Conventions et engagements approuvés au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie durant l'exercice

Par ailleurs, en application du Code du commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions et engagements suivants, approuvés au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours du dernier exercice.

► 2.1 Avec Monsieur Olivier MITTERRAND

Nature et objet

Maintien de la prise en charge de deux contrats d'assurance vie au profit de Monsieur 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 Monsieur Olivier MITTERRAND.

Une charge de 4 987 € a été comptabilisée dans l'exercice 2008 au titre de ces contrats.

► 2.2 Avec la société LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS INVESTISSEMENT SA

a) Nature et objet

Convention de trésorerie conclue avec LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS INVESTISSEMENT SA.

Modalités

Aux termes d'une convention de trésorerie conclue à effet du 1^{er} juillet 1999, la société LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS INVESTISSEMENT SA a mandaté votre société pour organiser, en son nom et pour son compte, un système de coordination d'échanges de trésorerie moyennant une rémunération en sa faveur des avances au taux de EONIA - 0,25 %.

Selon avenant numéro 1 à cette convention en date du 7 janvier 2002, le taux de rémunération a été ramené à EONIA - 1 % à effet du 1^{er} janvier 2002.

Selon avenant numéro 2 à cette convention en date du 11 février 2004, le taux de rémunération a été fixé à EURIBOR 3 mois.

Pour l'exercice 2008, les charges financières enregistrées par votre société au titre de cette convention se sont élevées à 793 383 euros.

b) Nature et objet

Convention de portage conclue avec LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS INVESTISSEMENT SA.

Modalités

Dans le cadre de l'acquisition de la société de droit allemand, CONCEPT BAU, par LNC INVESTISSEMENT SA, votre société a conclu avec sa filiale une convention de portage engageant votre société à racheter les titres de la société CONCEPT BAU et le compte courant acquis par LNC INVESTISSEMENT SA moyennant un prix correspondant au prix d'acquisition majoré d'un intérêt de portage calculé au taux de 10 % l'an.

L'accord prévoit également la prise en charge par votre société à compter de l'acquisition, soit octobre 2003, des frais et risques liés à cette acquisition.

Cette convention de portage a été prorogée jusqu'au 31 décembre 2006 selon autorisation du Conseil de Surveillance du 7 février 2006 puis prorogée à nouveau jusqu'au 31 décembre 2009 sur autorisation du Conseil de Surveillance du 17 octobre 2006.

Les charges enregistrées en 2008 au titre de cette convention se sont élevées à 799 700 euros.

► 2.3 Avec PREMIER INVESTISSEMENT SAS

a) Nature et objet

Convention de management conclue entre votre société et sa société mère, PREMIER INVESTISSEMENT SAS.

Modalités

Le Conseil de Surveillance du 19 septembre 2006 a résilié une précédente convention de management et l'a remplacée par une nouvelle convention à effet du 1^{er} octobre 2006 dans laquelle les missions du prestataire ont été restreintes. La rémunération a également été modifiée et consiste désormais en une refacturation de 90 % des salaires et charges sociales attribués par 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 PREMIER INVESTISSEMENT sont refacturés avec une marge hors taxes de 3 %.

Votre société a comptabilisé une charge de 1 312 000 euros au titre de cette convention.

b) Nature et objet

Convention de sous-location consentie à PREMIER INVESTISSEMENT SAS.

Modalités

Le Conseil de Surveillance du 17 octobre 2006 a autorisé la signature d'un bail de sous-location au profit de la société mère pour la période du 1^{er} octobre 2006 jusqu'à l'échéance du bail principal. Ce bail de sous-location porte sur des locaux situés au 49^e étage de la TOUR MONTPARNASSE à Paris 15^e d'une superficie de 120 m², moyennant un loyer annuel hors taxes et hors charges initialement fixé à 42 932 euros et des charges locatives hors taxes fixées à 15 066 euros.

Pour l'exercice 2008, les produits liés à ce bail de sous-location se sont élevés à 43 415 euros au titre du loyer et à 19 087 euros au titre des charges locatives.

c) Nature et objet

Convention de licence de marque consentie à PREMIER INVESTISSEMENT SAS.

Modalités

Pour permettre à PREMIER INVESTISSEMENT SAS, 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 un euro, pour une durée de 3 ans renouvelable de plein droit par tacite reconduction.

Le Conseil de Surveillance du 17 octobre 2006 a autorisé la signature d'un avenant à cette convention prévoyant de nouvelles conditions de rupture. Ainsi, dans le cas où la participation de Monsieur Olivier MITTERRAND dans le capital de PREMIER INVESTISSEMENT SAS ou bien dans le cas où la participation de PREMIER INVESTISSEMENT SAS 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 2008 au titre de cette convention.

d) Nature et objet

Convention de compte courant conclue avec PREMIER INVESTISSEMENT SAS.

Modalités

Selon convention en date du 6 décembre 2002, il a été convenu que Premier Investissement SAS pourrait placer auprès de votre société sa trésorerie disponible moyennant une rémunération calculée au taux EURIBOR 3 mois.

Cette convention de trésorerie n'a pas trouvé à s'appliquer en 2008.

► 2.4 Avec PREMIER ESPANA, société de droit espagnol

Nature et objet

Conclusion d'une convention de trésorerie.

Modalités

Aux termes d'une convention de trésorerie conclue à effet du 16 décembre 2002, la société PREMIER ESPANA a mandaté votre société pour organiser, en son nom et pour son compte, un système de coordination d'échanges de trésorerie étant précisé que les excédents sont rémunérés sur la base du taux EURIBOR 3 mois.

Pour l'exercice 2008, les charges financières enregistrées par votre société au titre de cette convention se sont élevées à 49 654 euros.

► 2.5 Avec PREMIER Portugal, société de droit portugais

Nature et objet

Conclusion d'une convention de trésorerie.

Modalités

Votre société, a été en sa qualité de société mère, mandatée pour gérer au mieux dans l'intérêt commun la trésorerie de sa filiale, PREMIER PORTUGAL, qui s'est engagée à mettre à disposition sa trésorerie moyennant une rémunération fixée au taux de EURIBOR 3 mois.

La convention de trésorerie n'a pas trouvé à s'appliquer en 2008.

► 2.6 Avec CONCEPT BAU, société de droit allemand

Nature et objet

Conclusion d'une convention de trésorerie.

Modalités

Votre société a été, en sa qualité de société mère, mandatée pour gérer au mieux dans l'intérêt commun la trésorerie de sa filiale, CONCEPT BAU, qui s'est engagée à mettre à disposition sa trésorerie moyennant une rémunération fixée au taux de EURIBOR 3 mois.

Pour l'exercice 2008, les charges financières enregistrées par votre société au titre de cette convention se sont élevées à 293 647 euros.

► 2.7 Avec différentes filiales françaises et étrangères et avec la société mère

Nature et objet

Conventions de prestations de services conclues entre votre société et certaines de ses filiales tant françaises qu'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 son assistance en matière juridique, administrative, financière et commerciale.

Le montant de la rémunération servie à votre société au titre de ces prestations est indiqué dans le tableau figurant en annexe 1.

► 2.8 Avec ZAPF GmbH, société de droit allemand

a) Nature et objet

Convention de prêt d'associé consenti par votre société à ZAPF GmbH.

Modalités

Le Conseil de Surveillance du 28 juin 2006 a autorisé un prêt d'associé d'un montant de 6 281 540 euros remboursable sur décision conjointe des associés, rémunéré au taux de 3.75 % l'an jusqu'au 31 décembre 2008. À compter du 1^{er} janvier 2009, le taux est à convenir par les associés de ZAPF GmbH ou à défaut d'accord entre eux, à 10 % l'an.

Les intérêts facturés au titre de 2008 se sont élevés à 218 358 euros.

b) Nature et objet

Convention de prêt mezzanine consentie par votre société à ZAPF GmbH.

Modalités

Le Conseil de Surveillance du 28 juin 2006 a autorisé un prêt mezzanine d'un montant de 7 500 000 euros 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 millions d'euros.

Les intérêts facturés au titre de 2008 se sont élevés à 381 250 euros.



A

Annexes

Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés

► 2.9 Avec Monsieur PHILIPPE POINDRON, Président du Conseil de Surveillance

a) Nature et objet

Mission exceptionnelle confiée à un membre du Conseil de Surveillance pour le désengagement de l'activité aux États-Unis.

Modalités

Dans le cadre de sa stratégie de désengagement de son activité aux États-Unis, votre société avait confié, en avril 2000, à Monsieur Philippe POINDRON une mission de recherche d'une association avec un promoteur américain. Cette mission a abouti à la concrétisation d'un accord avec un groupe immobilier dont le suivi avait été confié à un ex-collaborateur de PREMIER GROUP INC.

Ce dernier n'étant plus en mesure d'apporter son assistance, votre société a mandaté Monsieur Philippe POINDRON pour suivre les négociations nécessaires à l'exécution des accords et aboutir au désengagement définitif du Groupe des Etats Unis.

Les honoraires facturés en 2008 par Monsieur Philippe POINDON en rémunération de cette mission se sont élevés à 24 420 euros hors taxes 2 034 euros de frais engagés lui ont été remboursés.

b) Nature et objet

Mission exceptionnelle confiée à un membre du Conseil de Surveillance pour l'acquisition d'une participation dans la société ZAPF et le suivi des accords signés avec les partenaires financiers.

Modalités

Votre société qui était en cours de négociation pour l'acquisition d'une participation dans la société allemande ZAPF a confié pour l'assister dans les négociations et la recherche de partenaires, une mission à Monsieur Philippe POINDRON et ce sur autorisation du Conseil de Surveillance du 18 octobre 2005. Le renouvellement de cette mission, qui a été complétée d'une mission de suivi des accords signés avec les partenaires financiers, a été autorisé par le Conseil de Surveillance du 27 mars 2007.

Les honoraires facturés en 2008 par Monsieur Philippe POINDON en rémunération de cette mission se sont élevés à 55 900 euros hors taxes.

► 2.10 Avec la SARL APARTIA

Nature et objet

Contrat de prestations de services entre APARTIA et votre société.

Modalités

Selon contrat signé le 8 mars 2007 à effet du 19 janvier 2007, votre société a confié à la société APARTIA des missions d'assistance technique et de conseil en achats de matériels informatiques. Ce contrat a été autorisé par les Conseils de surveillance des 19 janvier 2007 et 27 mars 2007.

Les honoraires facturés à votre société en 2008 se sont élevés à 359 398 euros hors taxes pour 2008.

► 2.11 Avec PREMIER POLSKA, société de droit polonais

Nature et objet

Conclusion d'une convention de trésorerie.

Modalités

Aux termes d'une convention de trésorerie conclue le 31 juillet 2007 à effet du 24 avril 2007, la société PREMIER POLSKA a mandaté votre société pour organiser, en son nom et pour son compte, un système de coordination d'échanges de trésorerie étant précisé que les excédents sont rémunérés sur la base du taux EURIBOR 3 mois.

Cette convention n'a pas trouvé à s'appliquer en 2008.

► 2.12 Avec CONCEPT BAU, société de droit allemand

Nature et objet

Prêt consenti à la filiale CONCEPT BAU.

Modalités

Le Conseil de Surveillance du 3 août 2007 a autorisé votre société à emprunter auprès de la banque Fortis 1,5 million d'euros afin de les mettre à disposition de sa filiale CONCEPT BAU dans le cadre du financement par cette dernière des premières dépenses de ses opérations nouvelles. Ce prêt d'un montant de 1,5 million d'euros a été consenti au taux Euribor 3 mois + 1,35. Au titre de l'exercice 2008, votre société en application de cette convention a facturé à sa filiale des intérêts pour un montant de 85 655 euros.

► **2.13 Avec CFH Investissement et CFH**

Membre du Directoire concerné :

Monsieur Olivier MITTERRAND

Nature et objet

Conclusion d'une convention de trésorerie.

Modalités

Aux termes d'une convention de trésorerie conclue à effet du 14 novembre 2007, la société DOME INDUSTRIES/CFH a mandaté votre société pour organiser, en son nom et pour son compte, un système de coordination d'échanges de trésorerie étant précisé que les excédents sont rémunérés sur la base du taux EURIBOR 3 mois.

Pour l'exercice 2008, les charges financières enregistrées par votre société au titre de cette convention se sont élevées à 597 517 euros hors taxes.

Fait à Montceau-les-Mines et Neuilly-sur-Seine, le 21 avril 2009

Les Commissaires aux comptes

AGM Audit Legal



Yves Llobell

ERNST & YOUNG et Autres



Patrick Atzel

**► Facturation des prestations de services 2008**

Entités	Modalités de rémunération	Total facture (hors taxes)
Premier Investissement	Fixe	15 000 €
LNC Investissement	Fixe	100 000 €
Premier SARL	Fixe	15 000 €
Premier Espana	Fixe	150 000 €
Premier Indonesia	Fixe	22 293 €
Premier Portugal	Fixe	17 500 €
Concept Bau	Fixe	50 000 €
Premier Polska	Fixe	37 500 €
C.F.H.	Fixe	150 000 €
TOTAL		557 293 €



Annexe 4 : Glossaire

Avancement commercial : pourcentage correspondant au Chiffre d'affaires (défini ci après) résultant de la signature des actes authentiques transférant les risques et avantages rapporté au Chiffre d'affaires total budgété pour chaque programme immobilier ;

Avancement technique : pourcentage correspondant au prix de revient engagé et stocké de chaque programme immobilier hors terrain par rapport au prix de revient total budgété hors terrain ;

Besoin en Fonds de Roulement : il s'agit de la somme des actifs courants, hors actifs financiers courants, trésorerie et équivalent de trésorerie, diminuée des passifs courants hors dettes financières courantes et autres passifs financiers courants ;

BTP : Bâtiment Travaux Publics ;

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

Chiffres d'affaires : il est exprimé hors taxes. Il correspond, en France, au montant total des recettes des ventes signées devant notaire à la date de clôture de l'exercice, pondéré par le pourcentage d'avancement technique. À l'étranger, il est dégagé, lors du transfert de propriété qui intervient à la livraison, concomitante ou postérieure à la signature de la vente, du lot achevé. Les autres produits liés à l'activité incluent les produits à caractère non récurrent ou non directement liés aux opérations constituant le Chiffre d'affaires. Ces autres produits liés à l'activité sont exclus du Chiffre d'affaires ;

Chiffre d'affaires à l'avancement : correspond au Chiffre d'affaires HT déterminé à partir des recettes à percevoir en fonction des actes authentiques signés, pondéré par le pourcentage d'avancement technique de chaque programme immobilier ;

Commercialisation : correspond aux moyens matériels et humains utilisés pour assurer la mise en vente des maisons et appartements construits par le Groupe ;

Corps d'état : métier ou entreprise spécialisé(e) participant à une construction (plombier, maçon, carreleur, etc.) ;

Coûts variables : honoraires de gestion et de commercialisation, publicité/frais de marketing et frais divers, comptabilisés en charges de l'exercice lorsqu'ils sont encourus ;

Délai d'écoulement : résulte du rapport entre le nombre total de logements restant à vendre et le rythme constaté ;

Endettement net consolidé : il est égal à la somme des dettes financières non courantes (à plus d'un an, sous forme de dettes bancaires, auprès d'établissements de crédit et obligataires) et des dettes financières courantes (à moins d'un an) diminuée de

la trésorerie et des équivalents de trésorerie (OPCVM, quelle soit la durée de détention recommandée, soldes bancaires, autres liquidités) ;

Entreprise générale : entreprise qui assure l'exécution de plusieurs ou de la totalité des corps d'état d'un programme de construction ;

FPC : Fédération des Promoteurs Constructeurs ;

Gros œuvre : ensemble de travaux tendant à la réalisation des fondations et de l'ossature maçonnée d'un immeuble en construction ;

Individuel diffus : correspond à un logement individuel construit par son propriétaire sur son propre terrain ;

IAS/IFRS : International Accounting Standards/International Financial Reporting Standards – il s'agit des normes comptables internationales édictées par l'IASB (*International Accounting Standards Board*) et adoptées par l'Union Européenne ;

« **Joint operation** » : correspond au mode opératoire mis en œuvre par le Groupe dans certains pays étrangers avec des propriétaires fonciers locaux, qui apportent à un projet de programme immobilier commun avec le Groupe, tout en en restant propriétaires, un terrain constructible, le Groupe apportant pour sa part son savoir-faire en matière de promotion immobilière ;

Livraison : correspond à la délivrance au sens du Code civil, c'est-à-dire, s'agissant d'immeubles bâtis, à la remise des clés à l'acquéreur ;

Logement social : logements vendus ou loués à des prix ou loyers réglementés et destinés à des personnes à faibles revenus ;

Logements semi-collectifs : immeuble collectif de faible hauteur comportant un nombre limité de lots ;

Lot : correspond à une unité d'habitation ;

Maître d'Ouvrage : propriétaire d'un terrain qui commande la réalisation de travaux de construction d'un immeuble ;

Maîtrise d'Œuvre d'Exécution : prestation de service technique en matière de construction ayant pour principal objet de sélectionner l'ensemble des intervenants à la construction et le suivi de l'exécution des travaux ;

Maîtrise foncière (MF) : terrains acquis, directement ou indirectement, par le Groupe et terrains non encore acquis pour lesquels le Groupe bénéficie d'une option d'achat.

Au sens du chapitre 9, le terme de Maîtrise foncière ou stock foncier recouvre une notion différente. Le Stock foncier comptable est égal, à une date donnée, aux maîtrises foncières cumulées diminuées des réservations nettes (MF – RN) exprimé en nombre de logements (ou équivalent logements (EQL) pour les bureaux et commerces). Ce potentiel se répartit entre, d'une part, les MF mises en vente et les MF non encore lancées commercialement ;



Marge à terminaison : correspond à la différence entre les recettes prévisionnelles du programme immobilier évaluées en fonction 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.



Tour Montparnasse - 33, avenue du Maine - BP 18 - 75 755 Paris cedex 15
tél.: (33) 1 45 38 45 45 - fax : (33) 1 45 38 67 49
mel : Inc@Incsa.fr - sites Internet : www.les-nouveaux-constructeurs.fr