



LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS
CONCEVONS VOTRE ESPACE DE VIE

LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS SA

Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance

Au capital de 15 242 354 euros

Siege social : Tour Maine Montparnasse

33 avenue du Maine

75755 Paris Cedex 15

722 032 778 R.C.S. Paris

Document de référence **2010**

Etabli sur la base des recommandations de l'Autorité des Marchés Financiers à l'attention des Valeurs Moyennes et Petites et incluant le rapport financier annuel

AMF

Le présent document de référence a été déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 8 avril 2011 conformément à l'article 212-13 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers. Il pourra être utilisé à l'appui d'une opération financière s'il est complété par une note d'opération visée par l'Autorité des Marchés Financiers. Il a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires

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

Table des matières

1	Personnes responsables du Document de Référence	3
1.1	Responsable des informations contenues dans le document	3
1.2	Attestation du responsable	3
2	Contrôleurs légaux des comptes	4
2.1	Commissaires aux comptes titulaires	4
2.2	Commissaires aux comptes suppléants	4
2.3	Informations sur les contrôleurs légaux ayant démissionné, ayant été écartés ou n'ayant pas été renouvelés	4
3	Informations financières sélectionnées	5
3.1	Informations financières sélectionnées	5
3.2	Comptes de résultat, bilans consolidés IFRS aux 31 décembre 2010 et 31 décembre 2009	5
3.3	Tableaux de flux de trésorerie aux 31 décembre 2010 et 31 décembre 2009	6
4	Facteurs de risque	7
4.1	Risques liés aux activités du Groupe	7
4.2	Risques liés à la Société	8
4.3	Risques de marché	10
4.4	Risques juridiques	12
4.5	Risques liés aux engagements hors bilan	14
4.6	Gestion des risques	14
5	Informations concernant l'émetteur	18
5.1	Histoire et évolution de la Société	18
5.2	Investissements	19
6	Aperçu des activités	20
6.1	Présentation générale de l'activité et de la stratégie du Groupe	20
6.2	Présentation générale des marchés immobiliers	20
6.3	Description des activités du Groupe	31
6.4	Démarche qualité	44
6.5	Concurrence	44
6.6	Environnement réglementaire des activités du Groupe	44
7	Organigramme et principales filiales	51
7.1	Organigramme des principales filiales de la Société au 31 décembre 2010	51
7.2	Tableau des principales filiales et participations	53
8	Propriétés immobilières - Environnement	56
8.1	Principaux établissements et propriétés foncières existants ou planifiés	56
8.2	Contraintes environnementales pouvant influencer l'utilisation faite par LNC de ses immobilisations	57
9	Examen de la performance commerciale et de la situation financière	58
9.1	Principaux agrégats liés à l'activité de la Société	58
9.2	Comparaison des exercices clos aux 31 décembre 2010 et 31 décembre 2009 (référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne)	58
10	Trésorerie et capitaux	59
10.1	Informations sur les capitaux du Groupe	59
10.2	Flux de trésorerie	59
10.3	Information sur les conditions d'emprunt et structure de financement	59
10.4	Restrictions à l'utilisation de capitaux ayant influé ou pouvant influencer sensiblement, directement ou indirectement, les opérations de LNC	59
10.5	Sources de financement attendues nécessaires pour honorer les engagements	59
11	Recherche et développement, propriété intellectuelle	60
11.1	Recherche et développement	60
11.2	Propriété intellectuelle	60
12	Informations sur les tendances	61
12.1	Informations générales	61
12.2	Informations sur les principaux marchés	61
12.3	Événements récents	61

13	Prévisions ou estimations du bénéfice.....	62
14	Organes de direction et de surveillance.....	63
14.1	Conseil de Surveillance, Directoire et principaux dirigeants	63
14.2	Conflits d'intérêt au niveau des organes de surveillance et de direction	67
15	Rémunération et avantages des dirigeants.....	68
15.1	Rémunération et avantages versés aux dirigeants de LNC SA.....	68
15.2	Retraites et autres avantages	69
15.3	Divers.....	70
16	Fonctionnement des organes d'administration, de direction et de surveillance.....	71
16.1	Mandats des membres des organes d'administration et de direction.....	71
16.2	Informations sur les contrats de service liant les membres du Directoire, du Conseil de Surveillance ou de la Direction Générale au Groupe.....	71
16.3	Comités et règlements intérieurs du Conseil de Surveillance et du Directoire.....	73
16.4	Déclaration relative au gouvernement d'entreprise	74
16.5	Limitations apportées aux pouvoirs de la Direction.....	75
16.6	Contrôle interne et Gouvernement d'entreprise	75
17	Salariés.....	76
17.1	Ressources humaines	76
17.2	Participations des mandataires sociaux et stock-options	77
17.3	Intéressement et participation	78
18	Principaux actionnaires.....	81
18.1	Actionnariat de la Société	81
18.2	Déclaration relative aux droits de vote des principaux actionnaires.....	82
18.3	Contrôle de la Société	83
18.4	Accord pouvant entraîner un changement de contrôle de la Société	83
19	Opérations avec des apparentés.....	84
19.1	Conventions réglementées	84
19.2	Autres conventions.....	84
19.3	Fondation d'entreprise	84
20	Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de LNC.....	86
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 2010.....	86
20.2	Politique de distribution des dividendes.....	147
20.3	Procédures judiciaires et d'arbitrage	147
20.4	Changement significatif de la situation financière ou commerciale.....	149
20.5	Tableau des honoraires des Commissaires aux comptes	149
21	Informations complémentaires concernant le capital social et dispositions statutaires	151
21.1	Informations concernant le capital social.....	151
21.2	Dispositions statutaires	155
21.3	Engagement de conservation des actions LNC	164
22	Contrats importants.....	165
22.1	Acquisition et Pacte d'associés concernant la société ZAPF	165
22.2	Acquisitions récentes	165
23	Informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêts	167
23.1	Déclaration ou Rapport attribué(e) à une personne intervenant en qualité d'expert et inclus(e) dans le Document de référence.....	167
23.2	Attestation relative à des informations provenant d'une tierce partie	167
24	Documents accessibles au public.....	168
25	Informations sur les participations.....	169

L	Liste des informations publiées ou rendues publiques au cours des douze derniers mois	170
A	Annexes	171
	Annexe 1 : Rapport de gestion du Directoire à l'Assemblée Générale Annuelle.....	171
	Annexe 2 : Rapport du Président du Conseil de Surveillance en application de l'article L. 225-68 alinéa 7 du Code de commerce	205
	Rapport des Commissaires aux Comptes sur le rapport du Président du Conseil de Surveillance ...	215
	Annexe 3 : Rapport des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées	217
	Annexe 4 : Glossaire.....	227

Informations incluses par référence

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

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

Les comptes consolidés de l'exercice 2009 établis en normes comptables IFRS, ainsi que le rapport des Commissaires aux comptes y afférents, figurant respectivement à la section 20.1.A du Document de référence enregistré par l'AMF le 13 avril 2010 sous le numéro D. 10-0254.

Les 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. J'atteste, à ma connaissance, que le Rapport de gestion (figurant en annexe 1) présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées.

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

Les comptes consolidés relatifs à l'exercice 2010 présentés dans le document de référence ont fait l'objet d'un Rapport des Commissaires aux comptes figurant au chapitre 20 dudit document, qui contient une observation relative à l'établissement des comptes de la filiale Premier España fondé sur l'hypothèse de continuité d'exploitation.

Les comptes consolidés relatifs à l'exercice 2009, inclus par référence comme précisé au paragraphe "Information incluse par référence" du document de référence, contient deux observations, relatives à l'établissement des comptes de la filiale Premier España fondé sur l'hypothèse de continuité d'exploitation, et aux changements de méthodes comptables concernant l'application de la norme IFRS 8 "Secteurs opérationnels" et de la norme IAS23R "Coûts d'emprunt".

Les comptes consolidés relatifs à l'exercice 2008, inclus par référence comme précisé au paragraphe "information incluse par référence" du document de référence, contient une observation relative à l'établissement des comptes des filiales Zapf et Premier España fondé sur l'hypothèse de continuité d'exploitation.

Paris, le 8 avril 2011.



Olivier MITTERRAND
Président du Directoire

2 Contrôleurs légaux des comptes

2.1 Commissaires aux comptes titulaires

AGM Audit Legal SAS

7, rue Marguerite-Yourcenar

BP 47718 – 21077 Dijon

Société représentée par Monsieur Yves Llobell.

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

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

Ernst & Young et Autres

41, rue Ybry

92200 Neuilly-sur-Seine

Société représentée par Monsieur François Carrega.

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

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

2.2 Commissaires aux comptes suppléants

Monsieur André Martin

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

BP 205 – 71305 Montceau-les-Mines Cedex

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

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

Auditex

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

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

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

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

Néant

3 Informations financières sélectionnées

3.1 Informations financières sélectionnées

Les tableaux ci-dessous présentent les comptes de résultat et bilans consolidés résumés de LNC et ses filiales pour les exercices clos les 31 décembre 2010 et 31 décembre 2009. 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 2010 et le 31 décembre 2009, sont établis conformément au référentiel IFRS (*International Financial Reporting Standards*) tel qu'adopté dans l'Union européenne.

Pour les exercices clos au 31 décembre 2010 et au 31 décembre 2009, les principales données comptables doivent être lues en relation avec le chapitre 20 du présent document (« Information financière concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de LNC ») ainsi qu'avec le Rapport de Gestion fourni en Annexe A au présent Document de référence.

3.2 Comptes de résultat, bilans consolidés IFRS aux 31 décembre 2010 et 31 décembre 2009

Compte de résultat synthétique

(en millions d'euros)	2010	2009
Chiffre d'affaires	540,0	649,1
Marge brute	110,4	111,8
Résultat opérationnel courant	24,1	32,9
Résultat net (part du Groupe)	15,1	10,9

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

Bilans synthétiques 2010 et 2009

(en millions d'euros)	31/12/2010		31/12/2010
Actifs non courants	49,0	Capitaux propres	196,3
BFR	148,5	Provisions et autres	<u>36,5</u>
Trésorerie nette	<u>35,3</u>		-
	232,8		232,8

(en millions d'euros)	31/12/2009		31/12/2009
Actifs non courants	48,9	Capitaux propres	188
BFR	<u>271,3</u>	Provisions et autres	52,7
		Endettement net	<u>79,5</u>
	320,2		320,2

Le bilan synthétique fait apparaître à l'actif le besoin en fonds de roulement. Son mode de calcul conduit à déduire des postes de stocks et clients le poste fournisseur et autres passifs courants qui représentait au 31 décembre 2010 un montant de 210,7 millions d'euros contre 271,3 millions d'euros au 31 décembre 2009.

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

3.3 Tableaux de flux de trésorerie aux 31 décembre 2010 et 31 décembre 2009

(En millions d'euros)	2010	2009
Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts	25,2	31,2
Variation du BFR liée à l'activité *	121,9	134,2
Intérêts versés nets et impôts payés	-18,1	-2,4
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles	129,1	163,0
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement	-3,2	2,7
Dividendes payés (actionnaires de LNCSA et minoritaires)	-7,9	-3,4
Variation de l'endettement	-99,8	-90,8
Autres flux liés au financement	-0,5	
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement	-108,2	-94,2
<i>Incidence des variations de change</i>	<i>0,2</i>	<i>0,1</i>
Variation totale de Trésorerie	17,9	71,5
Trésorerie d'ouverture	154,1	82,5
Trésorerie de clôture	171,9	154,1

* La variation de BFR dans le tableau de flux de trésorerie porte sur des flux réels et ne prend donc pas en compte les variations de périmètre ni les reclassements.

L'essentiel de la trésorerie opérationnelle de l'exercice 2010, dont la baisse de BFR représente la majeure partie, a été affectée au remboursement des crédits en place.

4 Facteurs de risque

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

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

4.1 Risques liés aux activités du Groupe

4.1.1 Risques liés aux conditions économiques

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

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

La reprise du marché résidentiel français constatée depuis 2009 reste fragile car soutenue principalement par des mesures gouvernementales de soutien aux primo-accédants et aux investisseurs privés, ainsi que par des taux d'intérêt très bas.

4.1.2 Risques liés à la détérioration de la solvabilité des ménages

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

4.1.3 Risques liés à la concurrence

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

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

4.1.4 Risques liés à la recherche foncière

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

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

4.1.5 Risques fournisseurs

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

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

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

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

4.1.6 Risques liés aux contrats conclus avec les personnes publiques

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

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

4.1.7 Risques liés aux assurances et garanties

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

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

4.2 Risques liés à la Société

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

4.2.1.1 Risques liés à l'étranger

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

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

4.2.1.2 Risques liés à l'Espagne

La Société intervient en Espagne via deux filiales, l'une Premier España, dans le secteur libre depuis environ 20 ans ; l'autre, LNC de Inversiones, dans le secteur de l'accession sociale à prix maîtrisé depuis 2009.

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

À ce jour, la Société compte en Espagne 12 programmes en commercialisation (5 dont les travaux sont terminés, 4 en chantier et 3 dont le chantier n'a pas démarré) et 4 terrains à bâtir volontairement gelés compte tenu de la dégradation du marché local. Au 31 décembre 2010, Premier España compte 115 logements terminés invendus et leur écoulement constitue la priorité de la filiale.

Le chiffre d'affaires de Premier España a représenté 42 millions d'euros en 2010, en comparaison aux 64 millions d'euros réalisés en 2009, soit 8% du chiffre d'affaires consolidé du Groupe. Par ailleurs, la filiale a dégagé un résultat positif avant impôt de 3,3 millions d'euros en 2010, contre une perte de -8,7 millions d'euros en 2009.

Au 31 décembre 2010, l'endettement de Premier España s'élevait à 68 millions d'euros, contre 97 millions d'euros à fin 2009, dont 58 millions d'euros classés en dettes courantes.

Premier España a poursuivi en 2010 les négociations avec ses partenaires financiers, en vue de son désendettement et/ou de la prolongation du financement de ses encours. Celles-ci ont contribué à la réduction de l'endettement de 29 millions d'euros en 2010. Cette démarche de négociation se poursuivra en 2011.

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

Bien que la Société n'ait pas conféré de garanties contractuelles aux créanciers de cette filiale, sa réputation et celle de son Groupe pourraient s'en trouver affectées. Une telle situation d'insolvabilité de la filiale aurait un impact comptable négatif d'environ 3 millions d'euros sur le résultat du Groupe.

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

La société allemande ZAPF GmbH, dans laquelle la Société détient une participation de 68,07 %, dispose de quatre usines de production de maisons et garages préfabriqués. Bien que ces usines de production ne constituent pas une installation classée nécessitant une autorisation particulière, leur activité est soumise à un certain nombre de règles relatives notamment aux limitations sonores, au traitement des déchets et à l'utilisation de l'eau. Cette activité de production, limitée par rapport à l'activité globale du Groupe, peut être soumise à l'évolution de la réglementation relative aux installations industrielles, ce qui pourrait entraîner des contraintes et des coûts supplémentaires.

Compte tenu des difficultés commerciales rencontrées par ZAPF en 2008, d'un marché atone en 2009 et malgré une contribution positive de cette filiale en 2010, aucune garantie ne peut être donnée sur le fait que la contribution future de ZAPF au résultat du Groupe puisse justifier les investissements engagés pour cette acquisition. Ceci est susceptible d'avoir un effet défavorable sur l'activité, la situation financière, les résultats du Groupe ou sur sa capacité à réaliser ses objectifs.

Il est rappelé qu'en 2010, ZAPF a représenté un chiffre d'affaires de 99 millions d'euros dans les comptes consolidés du Groupe, comparable aux 98 millions d'euros dégagés en 2009 (en base comparable 100 %, le chiffre d'affaires 2009 aurait été de 107 millions d'euros). À fin 2010, l'endettement brut de la Société s'élevait à 14 millions d'euros, contre 23 millions d'euros à fin 2009.

4.2.1.4 Risques liés au Portugal

Le Groupe a décidé en 2008 de cesser ses activités au Portugal et a mis en place un dispositif de réalisation de ses actifs. Ce processus de fermeture de la filiale et de vente de ses stocks immobiliers non achevé en 2010, doit se poursuivre en 2011.

Au 31 décembre 2010, Premier Portugal restait endettée à hauteur de 3,8 millions d'euros auprès d'un établissement bancaire local, sachant que la Société a émis une lettre de confort au profit de cet établissement pour le même montant, qu'elle serait susceptible de devoir assumer au cas où la réalisation des actifs de la filiale ne permettrait pas de rembourser ses emprunts.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.2.5 Risques inhérents à l'activité de développement, de promotion immobilière

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

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

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

4.2.6 Risques inhérents aux opérations de croissance externe

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

4.2.7 Risques liés aux systèmes informatiques

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

4.3 Risques de marché

4.3.1 Risque de liquidité

La Société a procédé à une revue spécifique de son risque de liquidité et considère être en mesure de faire face à ses échéances à venir.

L'encours des emprunts du Groupe s'élève à 150 millions d'euros au 31 décembre 2010 réparti comme suit :

(en milliers d'euros)	31.12.2010			31.12.2009		
	Non courant	Courant	Total endettement brut	Total non courant	Total courant	Total endettement brut
Emprunts auprès des établissements de crédit	31 778	99 930	131 708	82 617	149 603	232 220
Découverts					11	11
Autres emprunts et dettes assimilées	15 719	2 112	17 831	14 075	2 875	16 951
TOTAL ENDETTEMENT BRUT	47 497	102 042	149 539	96 692	152 490	249 182

L'endettement non courant se situe pour 98 % dans la fourchette de maturité 1 an – 5 ans.

Au 31 décembre 2010, l'encours de 150 millions d'euros se répartit dans les différents pays où le Groupe est présent comme suit :

(en milliers d'euros)	31.12.2010			
	Non courant	Courant	Total	%
France	22 656	8 133	30 789	20.6
Espagne	9 821	57 992	67 813	45.3
Portugal	0	3 750	3 750	2.5
Allemagne hors ZAPF	5 975	15 555	21 530	14.4
ZAPF	3 411	10 544	13 955	9.3
Pologne	3 936	6 068	10 004	6.7
1 ^{er} Qualitas Indonésie	1 698	0	1 698	1.1
TOTAL ENDETTEMENT BRUT	47 497	102 042	149 539	100

Il est rappelé que la Société, hormis les garanties conférées par la Société aux partenaires financiers de Premier Portugal à hauteur de 3,8 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. Le Groupe ne peut garantir qu'il sera en mesure de disposer des financements suffisants ou que les conditions de marché seront favorables pour lever les financements de quelque nature qu'ils soient (bancaires, levée de fonds sur les marchés de capitaux) indispensables à son développement. L'absence de financement gênerait significativement le Groupe pour acquérir ou développer de nouveaux projets, ce qui pourrait avoir un effet défavorable significatif sur son activité, sa situation financière, ses résultats ou sa capacité à réaliser ses objectifs.

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

Les diverses clauses d'exigibilité anticipée contenues dans les conventions de prêt consenties aux sociétés du Groupe, et principalement relatives à l'état d'avancement des programmes immobiliers au moment où le prêt est consenti, sont détaillées au point 6.3.1.9 ci-après. À l'exception des prêts consentis à ZAPF, les conventions de prêt consenties aux sociétés du Groupe pour financer leurs opérations immobilières ne comportent pas d'obligation de respect de ratios financiers (Covenants). En effet, seul l'accord de renouvellement du pool bancaire de la société ZAPF conclu en début d'année 2009 contient l'obligation de respect de ratios financiers (Covenants), cette société étant tenue de respecter des ratios relatifs à ses fonds propres sociaux (détaillés au 6.3.1.9). Des circonstances échappant au contrôle de la Société peuvent limiter sa capacité à se conformer à ces dispositions ce qui entraînerait l'exigibilité des sommes dues.

4.3.2 Risque de taux

La quasi totalité de l'endettement au 31 décembre 2010, détaillé ci-dessus, est à taux variable. A ce jour, compte tenu de son endettement net particulièrement bas, la Société a mis en place un seul swap de taux portant sur un notionnel de 25m€ et à départ différé sur la période juin 2011-juin 2013.

Une hausse de 1 % des taux d'intérêt sur une année pleine et sur la base de l'endettement net du Groupe au 31 décembre 2010 aurait pour effet de dégrader le résultat courant avant impôts d'environ 1 million d'euros.

4.3.3 Risque de change

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

4.3.4 Risque de contrepartie

La trésorerie consolidée du Groupe, qui s'élève au 31 décembre 2010 à 173 millions d'euros, détenue à hauteur de 110 millions d'euros par la Société, est confiée à différents établissements financiers.

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

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

4.3.5 Risque sur actions

Au 25 mars 2011, la Société ne détient pas d'actions autres que celles de ses filiales et que 533 250 actions d'autocontrôle.

Ces 533 250 actions détenues par PREMIER SARL ont été acquises dans le cadre de l'exécution du protocole interbancaire de restructuration de l'endettement du Groupe, conclu en juillet 1994, notamment par conversion d'obligations convertibles en actions émises par la Société, qui ont été vendues par certaines banques à PREMIER SARL, sous condition de conversion immédiate en actions de la Société, afin de renforcer ses capitaux propres.

4.4 Risques juridiques

4.4.1 Faits exceptionnels et litiges

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

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

4.4.2 Responsabilité pénale des personnes morales

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

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

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

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

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

4.4.3 Contraintes légales et réglementaires

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Contraintes légales et réglementaires relatives aux vestiges archéologiques

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

4.4.4 Les réglementations fiscales applicables

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

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

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

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

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

Ainsi, au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2010, 53 % 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 2010, à environ 63 % dans la profession.

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

4.5 Risques liés aux engagements hors bilan

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

4.6 Gestion des risques

4.6.1 Politique de gestion des risques

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

Objectifs du contrôle interne

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

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

- la réalisation effective des mesures de contrôle définies par le Directoire ;
- la conformité des actes de gestion et de production des programmes immobiliers avec les lois, règlements et règles internes applicables au sein du Groupe ;
- la protection des actifs matériels et intellectuels du Groupe ;
- la prévention et la détection des fraudes et des erreurs ;
- la qualité et la production, en temps utile, d'informations financières et comptables rendant compte fidèlement de l'activité et des perspectives du Groupe.

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

Méthodologie du contrôle interne

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

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

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

Risques opérationnels

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

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

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

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

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

Risques juridiques

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

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

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

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

Limitation des risques sur délégations de pouvoir

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

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

4.6.2 Politique en matière d'assurance

Centralisation des risques assurés

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

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

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

Prévention des risques

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

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

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

4.6.3 Principaux contrats d'assurance

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

Assurances imposées par les dispositions législatives et réglementaires

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

Assurance dommage-ouvrages

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

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

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

Assurance CNR

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

Assurance décennale « maîtrise d'œuvre »

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

Assurances non obligatoires

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

Il s'agit de garanties couvrant :

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

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

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

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

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

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

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

En 2002, le Groupe s'implante à Lisbonne.

Les Nouveaux Constructeurs, animé d'une volonté de développement raisonné, concentré sur le marché européen, renforce ses activités de construction-vente de logements dans les principales villes françaises de l'axe « Paris – Lyon – Méditerranée » et dans les principales villes européennes, où le Groupe est déjà présent ; au moyen d'acquisitions de terrains ou de rachats de structures existantes.

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

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

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

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

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

5.2 Investissements

5.2.1 Principaux investissements au cours des trois derniers exercices

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

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

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

Cette société qui emploie une dizaine de collaborateurs a été consolidée dans les comptes de la société Les Nouveaux Constructeurs depuis le 31 décembre 2009.

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 2010 figurant en annexe au présent Document de référence.

5.2.2.1 Portefeuille foncier

Au 31 décembre 2010, le portefeuille foncier maîtrisé est de 1002 millions d'euros HT.

L'évolution du portefeuille foncier au 31 décembre 2010 par rapport au 31 décembre 2009 est précisée au d) du paragraphe 1.2 du rapport de gérance annexé au présent Document de Référence.

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 39 ans d'expérience le Groupe se distingue par son développement européen.

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

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

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

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

6.1.2 Stratégie du Groupe

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

La présence européenne du Groupe repose sur les principes suivants :

- se concentrer en Europe sur les marchés où il est déjà présent : en France, en Espagne et en Allemagne, ;
- poursuivre le renforcement de sa base française, qui repose sur un marché où les fondamentaux sont solides et la demande de logements importante ;
- s'efforcer d'atténuer l'impact des cycles immobiliers pour l'activité du Groupe, en étant présent dans des marchés et des villes différents ;
- éviter une dépendance significative au marché des villes secondaires françaises, dont la taille est moindre et pour lesquelles le Groupe estime que la concurrence renforcée des promoteurs nationaux peut affaiblir les marges ;
- développer en France l'activité en immobilier d'entreprise, complémentaire à l'activité logement.

6.2 Présentation générale des marchés immobiliers

6.2.1 Présentation générale du marché immobilier en France

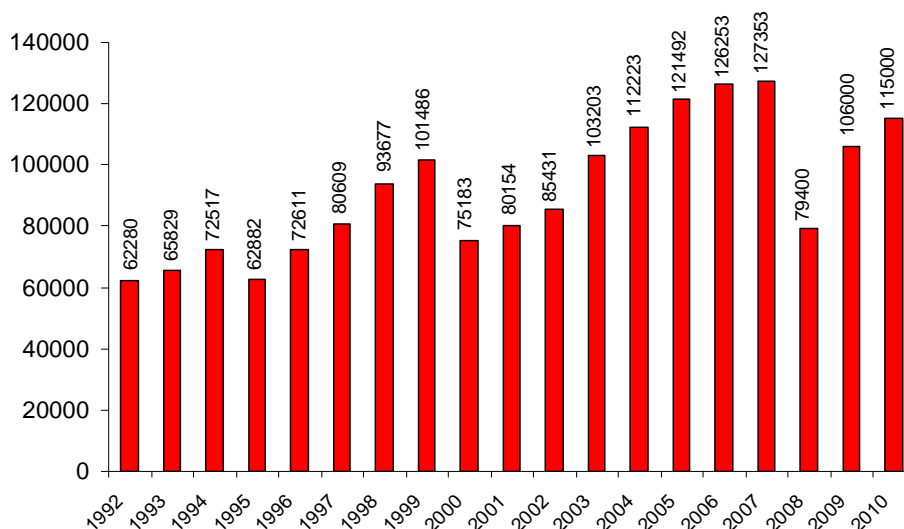
L'activité logement du Groupe en France bénéficie d'un marché structurellement demandeur, le nombre de logements à construire pour satisfaire la demande étant estimé à 500 000 logements par an.

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

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

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

Ventes nettes de logements neufs en France



Source : ECLN / statistiques.equipement.gouv

Cette embellie du marché résulte de l'addition des facteurs suivants :

- croissance des besoins et de la demande de logements découlant d'une démographie dynamique, de mutations sociologiques et géographiques
- faiblesse de l'offre à la vente, en particulier dans les grandes agglomérations
- baisse des taux d'intérêt, à un niveau historiquement bas (3,45% pour un crédit immobilier sur 15 ans)
- attractivité du dispositif de défiscalisation « Scellier », simple et efficace, favorisant l'investissement locatif
- doublement du prêt à taux 0% et pass-foncier permettant de résolvabiliser la clientèle des primo-accédants

Les ventes sont essentiellement portées par le dispositif Scellier en faveur des investissements locatifs neufs (63% des ventes en 2010) ; l'accession à la propriété, quant à elle, demeure faible malgré le puissant dispositif d'aides gouvernementales (doublement du prêt à taux zéro et Pass foncier). L'arrivée à terme de ces dispositifs à fin 2010 semble néanmoins avoir stimulé les ventes en fin d'année.

Les mises en vente atteignent 74 796 unités en 2010 contre 50 822 en 2009, soit une progression de 47%. Toutefois, les mises en vente du 2^{ème} semestre 2010 reculent par rapport à celles du semestre précédent ; malgré la forte demande, la profession rencontre des difficultés pour mobiliser du foncier et reconstituer une offre suffisante afin de répondre aux besoins.

Le recul de l'offre commerciale s'est donc poursuivi. Face au niveau élevé des ventes, la hausse des mises en vente n'a pas été suffisante pour renouveler le stock. L'offre commerciale baisse de 14% à la fin de 2010 pour atteindre 29 476 unités, dont environ 8% de logements livrés. Elle ne représente plus que 4,6 mois de vente.

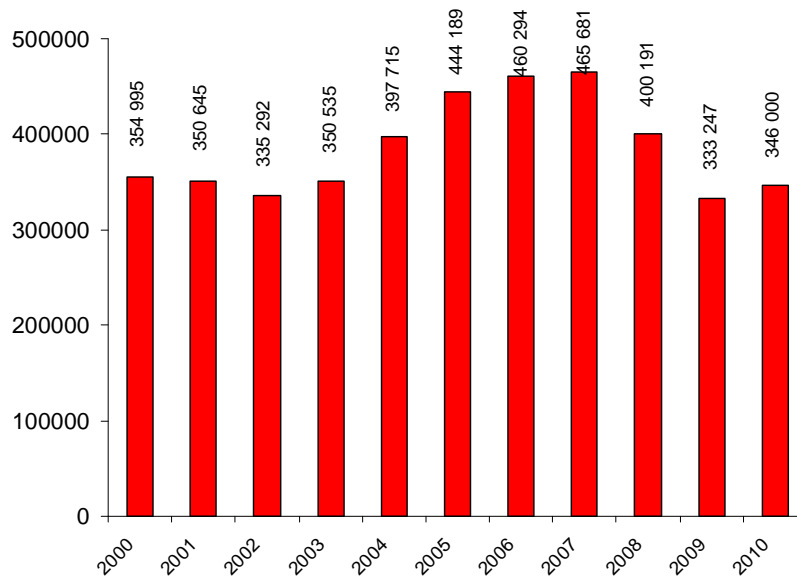
Les prix enregistrent une hausse de 6,5%. Cette progression est beaucoup plus faible en province (3,9%) qu'en Ile-de-France (9,8%).

Les mises en chantier : sur l'ensemble de l'année 2010, le nombre des mises en chantier de logements s'élève à 346 000. Il est en hausse de 3,7% par rapport au chiffre de 2009 (à noter que le secteur du logement collectif augmente de 4,2%).

Près de 105 000 logements ont été mis en chantier au cours du dernier trimestre de 2010, soit une hausse de 15% par rapport à la même période de 2009.

Source : service de l'observation et des statistiques du Commissariat général au développement durable

Mise en chantier de logements en France depuis 2000



Source : ECLN / statistiques.equipement.gouv

L'offre disponible et les délais d'écoulement : la diminution de la production de nouveaux logements, constatée en 2009, ne s'est pas poursuivie en 2010 puisque on enregistre une hausse de + 3,5% sur l'année 2010. Cependant, le fort rebond des ventes, durant l'année, a conduit à une diminution sensible de l'offre et un raccourcissement spectaculaire des délais d'écoulement de l'offre.

On trouvera, ci-dessous, l'évolution nationale des ventes nettes trimestrielles et de l'offre disponible ainsi que les délais d'écoulement de cette offre, depuis 2002 :

Année/trimestre	02.3	02.4	03.1	03.2	03.3	03.4	04.1	04.2	04.3	04.4
ventes nettes trimestrielles	19 496	23 190	25 484	25 555	25 822	26 200	28 690	29 545	26 553	27 435
offre disponible	48 625	48 109	43 254	41 557	37 690	37 510	35 672	35 071	38 097	39 919
délais d'écoulement de l'offre disponible	7,5	6	5	5	4	4	4	4	4	4
Délai d'écoulement de l'offre disponible (en mois) :	$\frac{\text{Offre disponible}}{\text{Ventes nettes}/3}$									

Année/trimestre	05.1	05.2	05.3	05.4	06.1	06.2	06.3	06.4	07.1	07.2
ventes nettes trimestrielles	30 101	31 814	28 746	30 831	32 481	29 281	31 569	32 646	39 749	32 536
offre disponible	42 000	44 383	47 600	52 886	56 160	61 064	70 068	78 870	82 704	88 755
délais d'écoulement de l'offre disponible	4	4	5	5	5	6	7	7	6,2	8,2
Délai d'écoulement de l'offre disponible (en mois) :	$\frac{\text{Offre disponible}}{\text{Ventes nettes}/3}$									

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

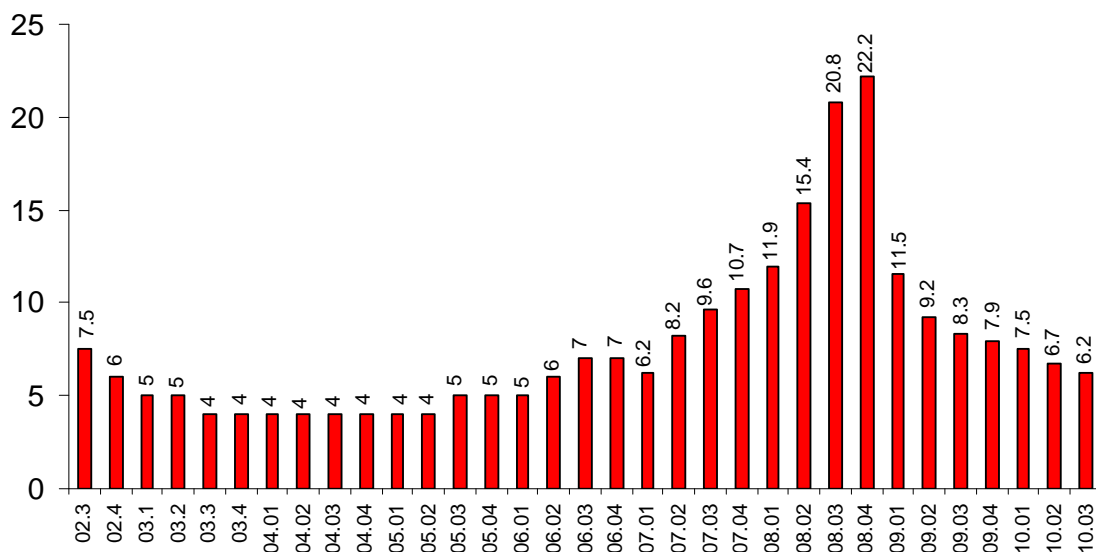
Année/trimestre	09.4	10.1	10.2	10.3
ventes nettes trimestrielles	26	26	29	29
offre disponible	69	67	66	62
délais d'écoulement de l'offre disponible	7,9	7,5	6,7	6,2
Délai d'écoulement de l'offre disponible (en mois) :		Offre disponible		

Source : ECLN / statistiques.equipement.gouv

Ainsi, le niveau de l'offre disponible sur le marché, qui avait sensiblement augmenté en 2008, en passant de 94 631 au 3^e trimestre 2007 à 110 900 à fin 2008 (source : FPC janvier 2009), en raison de la baisse des rythmes de commercialisation s'est considérablement réduit tout au long de l'année 2009 pour atteindre en 2010, le niveau de 59 000 unités (le plus bas depuis le début de l'année 2006).

Quant aux délais d'écoulement, ils étaient de 6,2 mois au 3^e trimestre 2010, dernière statistique connue, contre 22,2 mois au cours du dernier trimestre 2008.

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



Source : ECLN / statistiques.equipement.gouv

6.2.2 Présentation générale du marché immobilier en Espagne

Sur le plan macro-économique, l'économie espagnole qui s'était fortement contractée en 2009, avec un taux de croissance négatif de -3,6%, a commencé à inverser la tendance, en 2010, avec un taux ramené à -0,2%, sur l'ensemble de l'année et un quatrième trimestre légèrement positif, à +0,2%.

Cette amorce de redressement repose, d'une part, dans un marché où la demande intérieure reste faible, sur le solde positif du commerce extérieur et, d'autre part, sur le plan de rigueur mis en place par le gouvernement espagnol :

- ° hausse de 2 points de la TVA générale, qui passe de 16% à 18%, et d'un point de la TVA à taux réduit, de 7 à 8% ;
- ° report de l'âge légal de la retraite de 65 à 67 ans et gel des pensions de retraite ;
- ° réduction de 5% du salaire des fonctionnaires et plan d'économies de fonctionnement dans l'administration.

Par ailleurs, le marché de l'emploi, après la forte dégradation enregistrée en 2008 et 2009, tend à se stabiliser, avec un taux de chômage culminant, cependant, à 20,3% de la population active, à fin 2010.

Dans cet environnement économique, encore peu favorable, le marché immobilier espagnol, poursuit sa lente réactivation, annoncée au second semestre 2009.

Soutenu par des prix de vente ramenés au niveau de 2005, par le niveau historiquement bas des taux d'intérêt et un accès au crédit plus souple, le volume des transactions a progressé de 6,8%, en 2010 avec un cumul de 442000 ventes, réparties de la manière suivante :

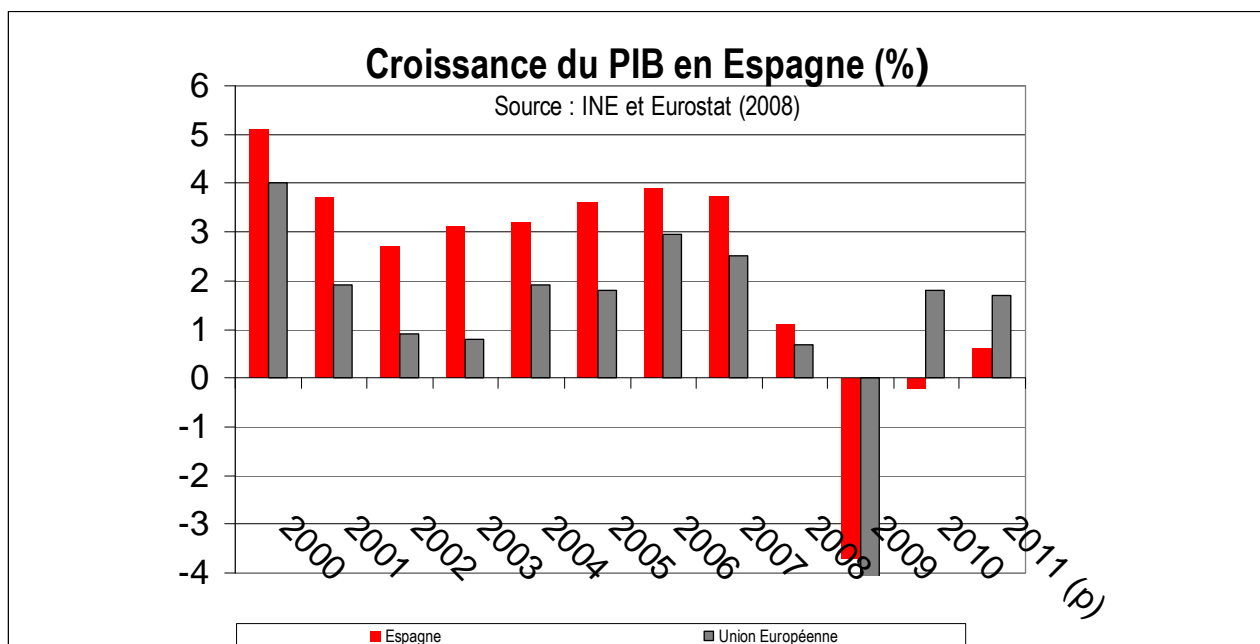
- ° logements anciens : 219000 ventes (+12,4%)
- ° logements neufs : 223000 ventes (+1,8%)

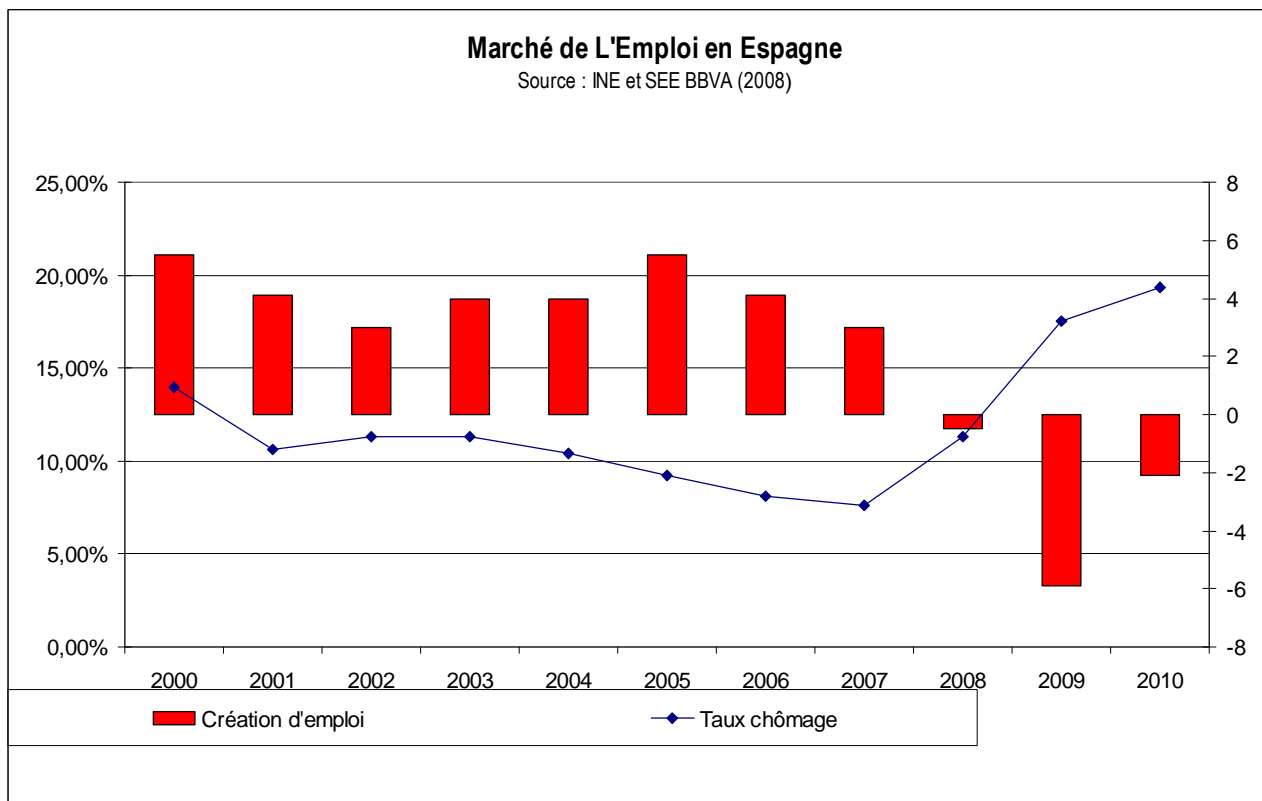
Le volume des ventes, dans le neuf, est donc loin d'être négligeable, en référence aux comparables européens, témoin de l'existence d'une demande locale pérenne, dans un marché où l'offre locative est faible et se rapproche, peu à peu, d'une demande structurelle annuelle estimée à 350000 ventes, dans le logement neuf.

D'autre part, l'offre en 2010, a continué à s'adapter à la demande, le nombre de demandes de permis de construire est passé sous la barre des 100000, avec 91000 unités, évitant ainsi, de gonfler le stock de logements terminés et invendus, estimé à 698000 logements, à fin 2010, selon Asprima (Fédération des promoteurs espagnols).

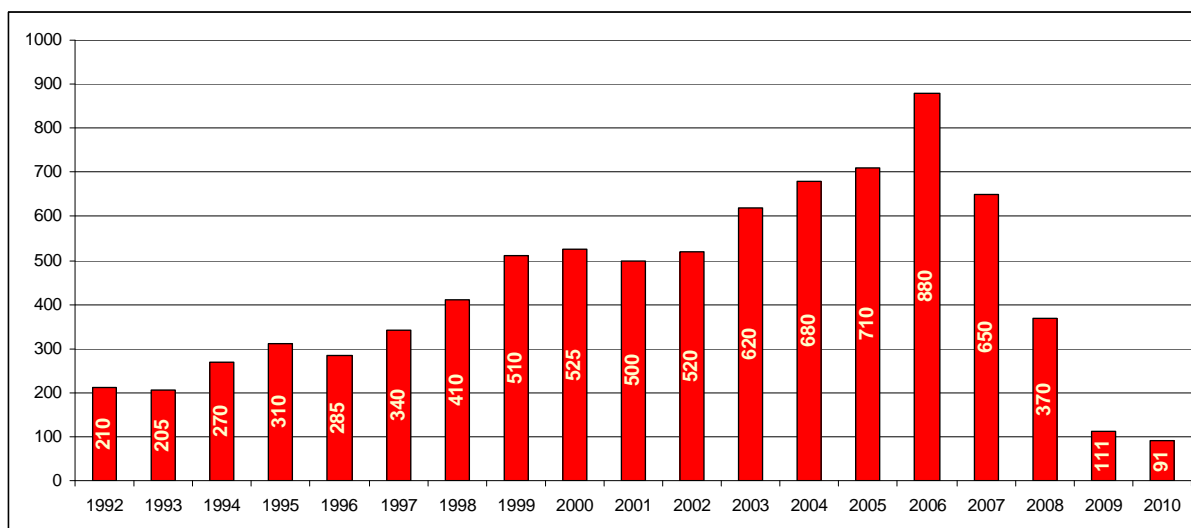
Tout comme en 2010, l'activité immobilière, en Espagne, en 2011, sera encore fortement axée sur la résorption du stock existant, mais également sur l'émergence du marché du logement en accession sociale à prix maîtrisés, qui a progressé de près de 20%, en 2010.

Il s'agit là, d'un segment de marché très porteur, destiné aux primo-accédants, avec une forte demande captive et dans lequel Les Nouveaux Constructeurs renouvelle son offre depuis la fin 2009, avec cinq nouveaux programmes, commercialisés avec succès, en 2010.





Mises en chantier de logements en Espagne :



Source : Ministère du Développement

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

- la culture de l'achat immobilier des citoyens espagnols avec un taux de propriété le plus fort d'Europe, de l'ordre de 85% ;
- la quasi-absence de marché locatif ;
- une demande structurelle, de l'ordre de 350000 logements par an, alimentée, entre autre, par une évolution démographique favorable ;
- les remarquables avancées réalisées par l'Espagne en termes d'équipements, au cours des 15 dernières années, ayant permis au pays de se doter d'infrastructures de nature à accompagner un rebond rapide.

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

Madrid et son agglomération

Population de la province *	PIB par habitant (en milliers d'euros) **	Taux de chômage ***
6 459 millions	29,3	15.75%

Sources :

(*) INE 2010

(**) INE 2010

(***) Données INE (4^e trimestre 2010) pour la commune de Madrid.

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

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

L'activité du Groupe est concentrée sur la première couronne de la zone métropolitaine.

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

Barcelone et la Catalogne

Population de la province *	PIB par habitant (en milliers d'euros) **	Taux de chômage ***
7 512 millions	26.03	17.98%

Sources :

(*) INE 2010

(**) INE 2010

(***) Données INE (4^e trimestre 2010) pour la Catalogne.

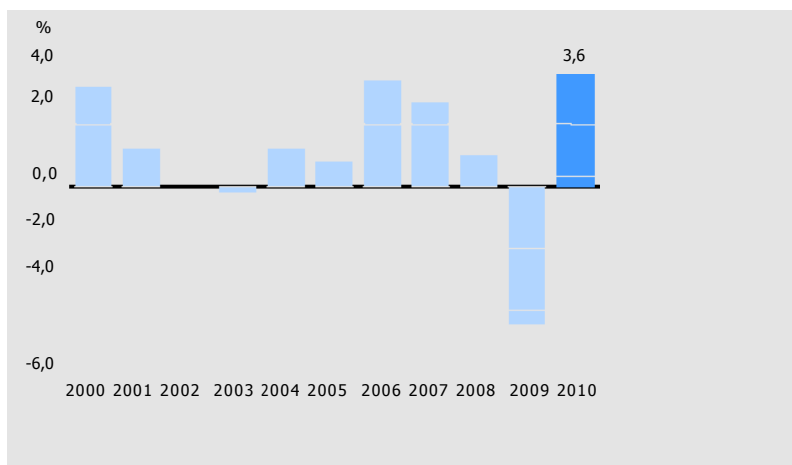
La Catalogne demeure l'une des régions les plus dynamiques d'Europe, elle bénéficie de grands travaux d'infrastructure, ouverture de la ligne TGV vers Madrid, achèvement de la ligne vers la frontière française, extension de l'aéroport avec l'ouverture, en 2009, d'un second terminal, permettant d'accueillir notamment 100.000 passagers supplémentaires par jour.

6.2.3 Présentation générale du marché immobilier en Allemagne

L'environnement macro-économique s'est amélioré en Allemagne, et les segments du marché immobilier dans lesquels Concept Bau-Premier est actif se sont bien comportés. Si globalement le marché allemand reste un marché difficile et ne bénéficie pas d'aides gouvernementales spécifiques, il offre des opportunités dans des segments spécifiques et les besoins structurels restent stables à long terme.

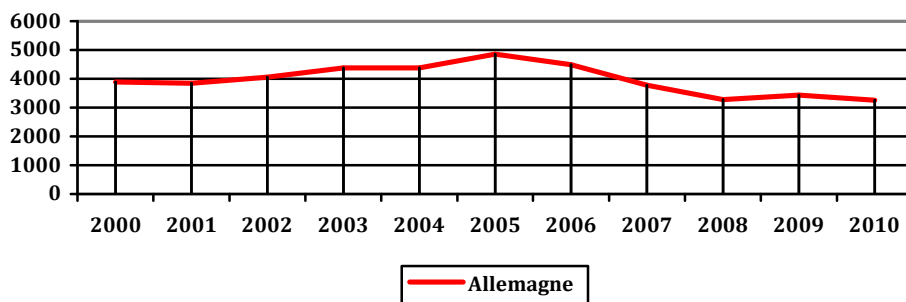
Bénéficiant du rebond des exportations ainsi que des effets positifs des mesures de relance prises par le gouvernement, l'économie allemande a connu une année 2010 florissante avec un PIB positif et une diminution historique du chômage. En 2010, le PIB a rebondi pour s'établir à 3,6 %, le chômage tombant à 6,8 %, son niveau le plus bas depuis 1992.

Variation du PIB (en %)



Source : Statistisches Bundesamt, Deutschland.

Évolution du nombre de chômeurs (en milliers)



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

Une nette amélioration des perspectives de l'immobilier en Allemagne

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

Un marché qui confirme son potentiel de développement à long terme

Même si le marché immobilier allemand ne bénéficie pas des mesures de soutien et d'incitations fiscales que l'on trouve en France, les perspectives structurelles restent positives dans les grandes métropoles économiques. Ainsi, les prévisions de besoins en logements à l'horizon 2020 indiquent une tendance positive due, en particulier, à la réduction de la taille des ménages (de 2,15 à 2,04 personnes dans les Länder de l'ouest entre 2007 et 2020 – Source : BBR), à l'augmentation des surfaces moyennes des logements et à une faible croissance démographique, toutefois compensée par l'immigration. Le BBR estime à 230 000 logements neufs le besoin annuel entre 2007 et 2020.

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

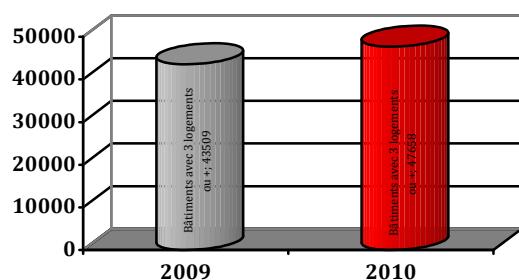
En 2010, le marché a subi une évolution positive, les prix moyens des appartements neufs ont augmenté de l'ordre de 3 % en comparaison d'une évolution de 3,6 % entre 2005 et 2009.

Les segments de marché couverts par Concept Bau-Premier restent porteurs et continuent à se développer positivement, en particulier à Munich. Sur fond de reprise économique, nos activités se sont améliorées en 2010, après une année 2009 de transition.

Le marché immobilier allemand a confirmé sa résistance à la crise

Durant les 3 premiers trimestres de 2010, 137 900 permis de construire ont été délivrés en Allemagne dont 48 000 pour le logement neuf, soit 7 % ou 9 000 logements de plus par rapport à la même période de l'année précédente.

Évolution du nombre de permis délivrés pour les constructions neuves



Source : Tableau basé sur les données du Statistisches Bundesamt Deutschland

Le maintien des fortes disparités régionales

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

Après des années difficiles, le pays a connu, en 2010, une augmentation du nombre de logements achevés de plus de 7 %, le marché des grandes métropoles confirmant cette tendance positive.

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

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

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 culturel.

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.

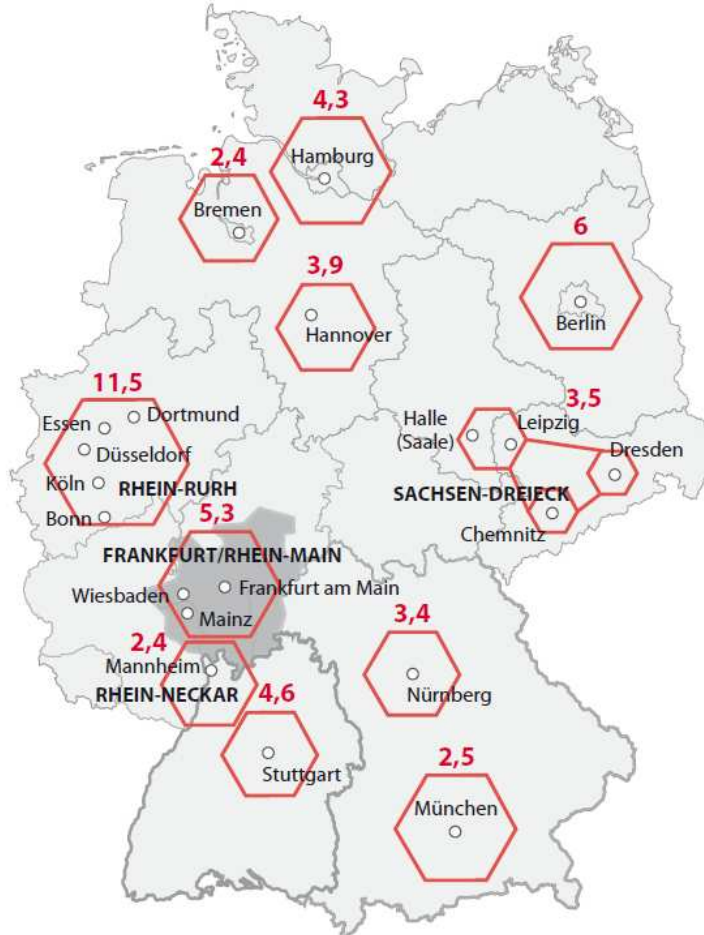
Le comportement des investisseurs individuels pour l'investissement immobilier s'est confirmé, et ce, malgré l'absence d'incitation fiscale majeure. Ainsi, nous avons constaté un taux très élevé d'investisseurs dans certains de nos programmes (taux avoisinant les 70 % à Nymphenburg à Munich).

L'agglomération de Munich, principal marché de Concept-Bau Premier en Allemagne, a connu une année 2010 positive. En effet, les fondamentaux du marché de Munich ont évolué très favorablement.

En ce qui concerne Berlin, le marché s'est maintenu à un niveau comparable aux années précédentes, mais les fondamentaux de ce marché ne se sont pas améliorés : il reste très limité en volume (pour mémoire, 576 logements neufs vendus en 2009 dans une ville de 3,4 millions d'habitants) et les conditions financières de l'activité de promotion immobilière restent aussi très difficiles (avec, par exemple, un niveau de loyers moyen à moins de 5€/m²).

Les projets de Concept-Bau Premier, situés dans des niches de marché porteuses, connaissent une bonne performance, mais la taille et les caractéristiques du marché berlinois ne permettent pas d'envisager un développement suffisant du volume d'activité à terme. Face à l'étroitesse de ce marché et cette réalité économique difficile, Concept-Bau Premier a donc décidé de ne pas poursuivre le développement de son activité à Berlin et de se désengager progressivement après l'achèvement des programmes immobiliers en cours, à l'horizon 2012.

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



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

Une stratégie de développement des ventes en bloc

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

Ainsi, concernant Munich, Concept Bau-Premier a livré en 2010 les 91 logements dans deux programmes munichois acquis par le groupe AXA et est entrée en négociation avec un autre investisseur institutionnel pour la moitié d'un nouveau programme de 140 logements.

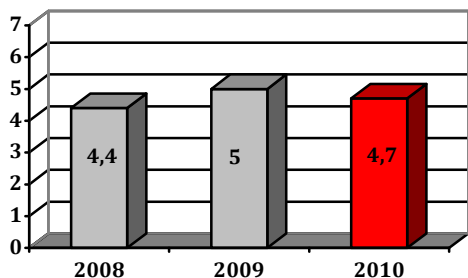
Munich et son agglomération

Population : 2,5 millions d'habitants

Taux de chômage du Land : 4,5 % (2010) en régression contre 4,8 % en 2009

Taux de chômage de la région de Munich : 4,7 % (2010) en régression contre 5,0 % en 2009

Moyenne annuelle sur la région de Munich



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

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

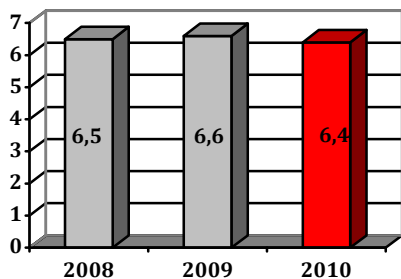
Munich reste le premier marché immobilier en Allemagne avec un niveau de prix élevé, cohérent avec les métropoles européennes comparables. Durant l'année 2010, le volume de ventes de logements réalisées par notre filiale locale s'est maintenu à un niveau élevé.

Francfort et son agglomération

Population : 5,3 millions d'habitants

Taux de chômage du Land: diminution de 6,8 % en 2009 à 6,4 % en 2010

Taux de chômage de la région de Francfort: légère diminution de 6,6 % en 2009 à 6,4 % en 2010



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

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

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

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

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

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

6.3 Description des activités du Groupe

6.3.1 Logement

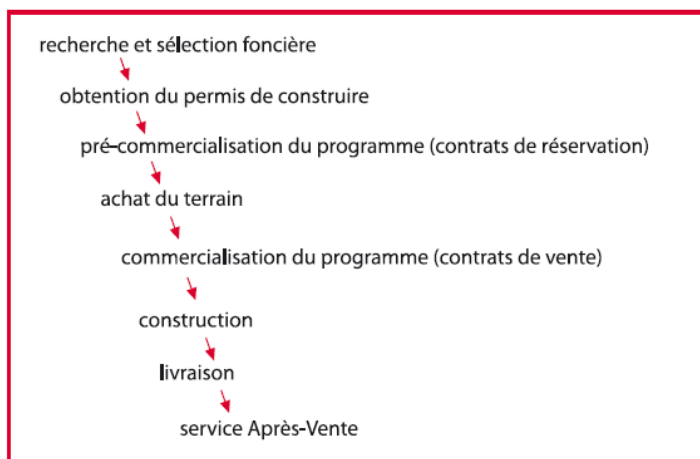
6.3.1.1 Résumé des activités de logement

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

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

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

Étapes clés d'un programme classique de promotion résidentiel



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

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

Activité commerciale

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

6.3.1.2 Principes directeurs et stratégie de développement

Au cours de l'exercice 2010, LNC a poursuivi ses efforts sur le développement en France, cœur de l'activité de la Société, où le marché présente des fondamentaux sains et il existe une forte demande à satisfaire. L'offre commerciale de la société s'est ainsi étoffée avec un rythme de lancements commerciaux en accélération tout au long de l'année. En 2011, LNC poursuivra ses efforts en termes d'affaires nouvelles tout en demeurant très vigilant sur ses critères d'acquisition de terrain.

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

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

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

- s'appuyer sur un siège à Paris, rôlé au suivi et au contrôle de ses filiales, françaises et étrangères, dont il tient les tableaux de bord précis : finances, ressources humaines, contrôle interne, trésorerie, juridique, etc. ;
- bénéficier, pour son développement, de l'implication opérationnelle étroite du Comité de direction de LNC, notamment en ce qui concerne la répartition du suivi des filiales françaises et étrangères entre les différents membres de ce Comité ;
- continuer de conserver les atouts du Groupe dans chaque implantation : la qualité des équipes et l'optimisation de chaque projet permettant de créer la valeur immobilière et de préserver la marge brute.

6.3.1.3 Produits

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

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

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

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

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

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

6.3.1.4 Clients

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

En France en 2010, 47 % des clients LNC (hors ventes en bloc) étaient des acquéreurs-utilisateurs, les investisseurs individuels bénéficiant de la mesure Scellier ont quant à eux représentés 53 % des ventes aux particuliers.

6.3.1.5 Implantations géographiques



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

En France :

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

En Allemagne :

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

En Espagne :

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

En Indonésie :

- Jakarta et l'agglomération de Jabotabek.

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

6.3.1.5.1 La France

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

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

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

Elle emploie :

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

- dans les Alpes-Maritimes, une vingtaine de collaborateurs également ;
- à Montpellier, une dizaine de collaborateurs.

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

6.3.1.5.2 L'Espagne

Le Groupe est présent à Madrid et à Barcelone.

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

Le mode de fonctionnement des filiales espagnoles est identique à celui de LNC en France. Elles procèdent à la recherche foncière, assure la gestion de chaque programme immobilier, la maîtrise d'œuvre d'exécution et la commercialisation. Premier Espana emploie une trentaine de collaborateurs.

6.3.1.5.3 L'Allemagne

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

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

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

ZAPF a une activité opérationnelle et fonctionnelle indépendante de celle des autres sociétés du Groupe (voir paragraphe 6.3.3. du présent Document de Référence) et possède un réseau commercial qui diffuse dans de larges régions autour de ses sites de production de Bavière, de NRW et, depuis l'acquisition de l'outil de production de Classic Garagen, en Bade-Wurtemberg.

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

6.3.1.5.4 L'Indonésie

Le Groupe 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 au delà de 150 000 euros.

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

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

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

6.3.1.6 Déroulement des projets et gestion des risques

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

Les opérations immobilières du Groupe sont réalisées :

- **en France**, par l'intermédiaire de sociétés de construction vente (ci-après les « sociétés d'opérations ») régies par les articles L. 211-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation et l'article 239 *ter* du Code général des impôts, les résultats fiscaux de chaque opération étant imposés exclusivement entre les mains des associés, soit en ce qui concerne la part du Groupe, entre les mains de LNC Investissement SA (dite LNCI, filiale française de LNC à 99 %), qui contrôle en principe 60 à 100 % des sociétés d'opérations françaises (hors « CFH » et « Dominium »), de CFH (dont le pourcentage de participation est de 30 à 100 % des sociétés d'opérations française « CFH ») et de Dominium (dont le pourcentage de participation est de 20 à 99,9 % des sociétés d'opérations française « Dominium »).

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

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

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

Sélection des terrains

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

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

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

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

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

Validation des projets

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

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

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

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

Signature des accords fonciers

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

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

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

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

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

Autorisations administratives

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

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

Lorsque des recours de tiers sont prévus par la loi nationale, ce qui est le cas en France, en Espagne et en Allemagne et après obtention des autorisations administratives, il est systématiquement procédé aux démarches nécessaires à la purge du recours des tiers (en France, constat de l'affichage de l'autorisation de construire sur le terrain 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 39 ans dans la négociation des marchés de travaux et leurs prix.

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

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

6.3.1.7 Commercialisation

Politique de marque

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

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

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

Modes de commercialisation

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.3.1.8 Organisation opérationnelle du pôle logement

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

Une Direction de Programmes type est composée des collaborateurs suivants :

Effectif type d'une Direction de Programme

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

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

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

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

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

6.3.1.9 Mode de financement des opérations immobilières

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

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

Il n'existe pas, au 31 décembre 2010, de « crédits terrains » ou de « crédits travaux » pour l'Indonésie.

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

En France

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

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

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

Un « crédit d'opération » se décompose en :

- un « crédit terrain » (prêt obtenu par le Groupe pour financer l'acquisition du terrain à bâtir), mis à disposition après réalisation des conditions suspensives prévues à chaque compromis de vente signé avec le propriétaire du terrain et notamment après la réalisation de la condition suspensive d'obtention des autorisations administratives de construire, purgées de tout recours des tiers, pour les surfaces hors œuvres nettes (« shon ») constructibles anticipées par le Groupe ;
- un « crédit travaux » (prêt consenti pour le paiement des travaux de construction) qui est mis à disposition lorsqu'il est justifié au prêteur :
 - qu'au moins 30 % à 40 % des logements à édifier, en valeur, ont fait l'objet de la signature d'un « contrat de réservation » en vue de la « vente en état futur d'achèvement », avec les acquéreurs de logements à édifier sur la tranche du programme de construction à financer, d'une part,
 - et que le marché de travaux avec l'entreprise de gros œuvre a été signé, d'autre part ;
- ainsi que la garantie financière d'achèvement émise par les banques en faveur des acquéreurs.

Les principales garanties généralement octroyées au prêteur sont :

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

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

- incapacité légale ou condamnation pénale du dirigeant ;
- changements statutaires relatifs à l'actionariat, la forme juridique et le siège social ;
- modification importante du patrimoine, des ressources et des engagements de l'emprunteur ;
- notification d'un redressement fiscal ;
- signature écartée de la Banque de France ou dégradation de la cote Banque de France ;
- refus de certification des comptes de la société d'opération ou de LNC Investissement ou existence de réserves ;
- mise en jeu de la garantie financière d'achèvement ;
- variation significative du chiffre d'affaires ou du prix de revient de l'opération ;
- action judiciaire ou administrative tendant à modifier ou à annuler les autorisations administratives nécessaires à la réalisation du programme financé ;
- situation hypothécaire non conforme aux déclarations de l'emprunteur ;
- résolution de la vente des terrains, assiette foncière du programme immobilier objet du financement ;

- nantissement des droits sociaux composant le capital de l'emprunteur ou des créances qui y sont attachées, notamment les comptes d'associés, sans l'accord préalable de la banque ;
- absence de souscription ou cessation des polices d'assurances ;
- interruption des travaux pendant 3 mois sauf intempéries ou force majeure ;
- délégation au profit d'un tiers de tout ou partie des apports investis dans le programme ou de la marge bénéficiaire du programme immobilier.

En Espagne

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

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

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

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

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

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

En Allemagne

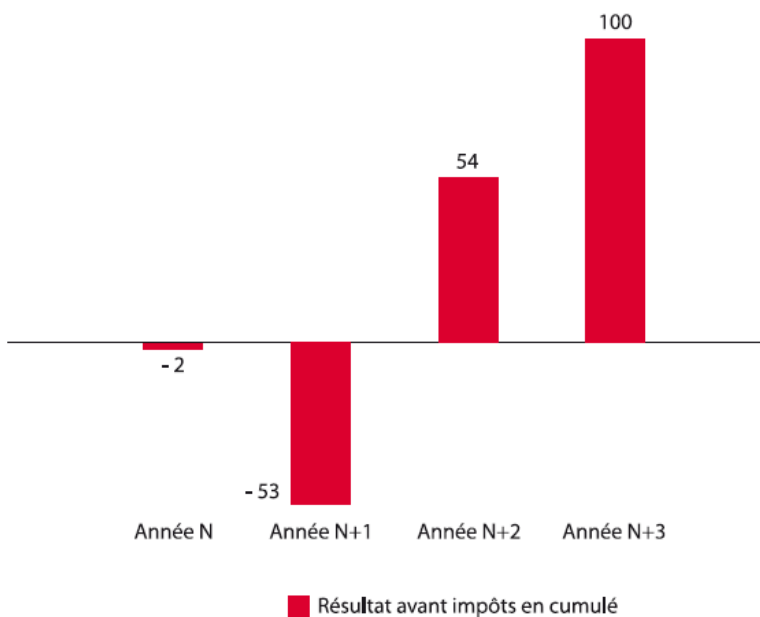
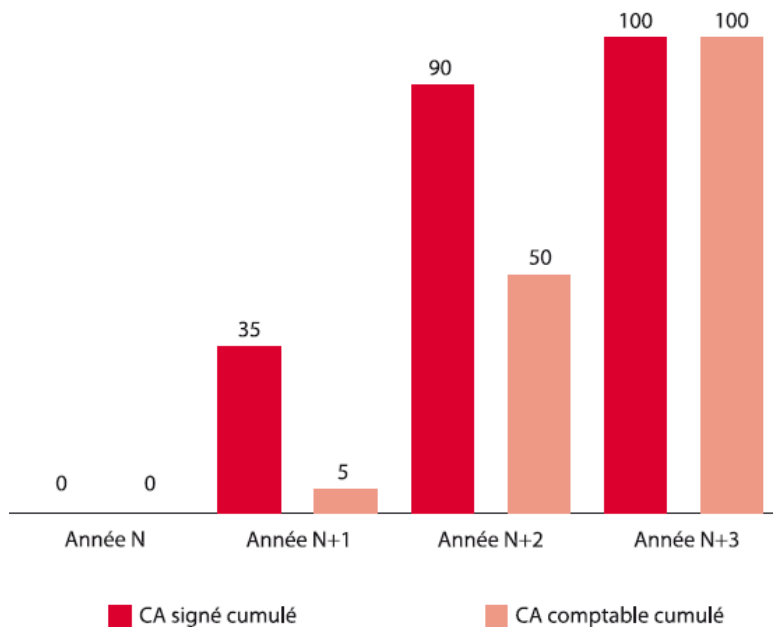
À l'instar de ce qui est pratiqué dans les autres pays, les crédits aux opérations de promotion des filiales allemandes sont consentis opération par opération. Un crédit promotion se décompose habituellement entre une composante « crédit terrain » et une composante « crédit construction ». Les cas d'exigibilité anticipée dans le cadre des contrats d'emprunt consentis aux filiales allemandes sont notamment :

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

Il est à noter que les crédits consentis aux diverses sociétés du Groupe ne contiennent pas l'obligation de respect de ratios financiers (covenants) à l'exception de celui contenu dans l'accord de renouvellement du pool bancaire de ZAPF conclu en début d'année 2009 qui prévoit que les fonds propres de ZAPF, prêts d'associés compris, établis en principes comptables allemands (HGB) ne doivent pas être inférieurs à 10 millions d'euros au 31.12.2009, à 13 millions d'euros au 31.12.2010 et à 15 millions d'euros au 31.12.2011. Les ratios prévus au 31/12/2009 et au 31.12.2010 ont été respectés.

6.3.1.10 Modalités de comptabilisation du chiffre d'affaires

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



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

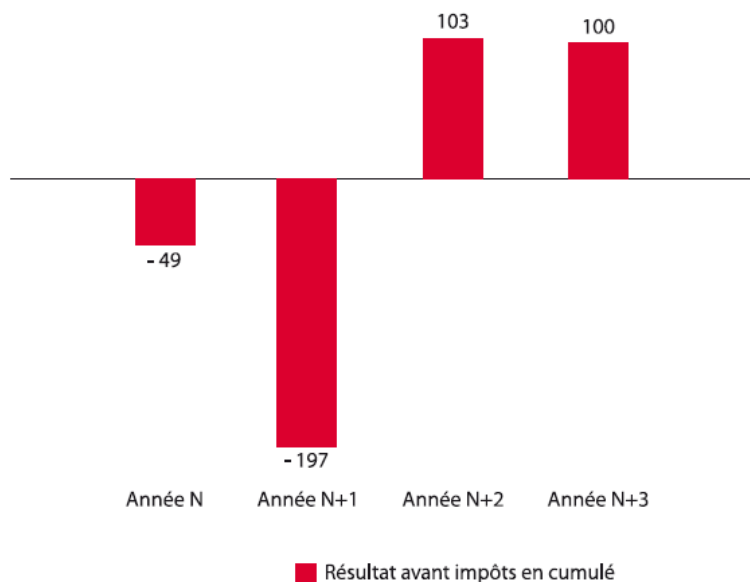
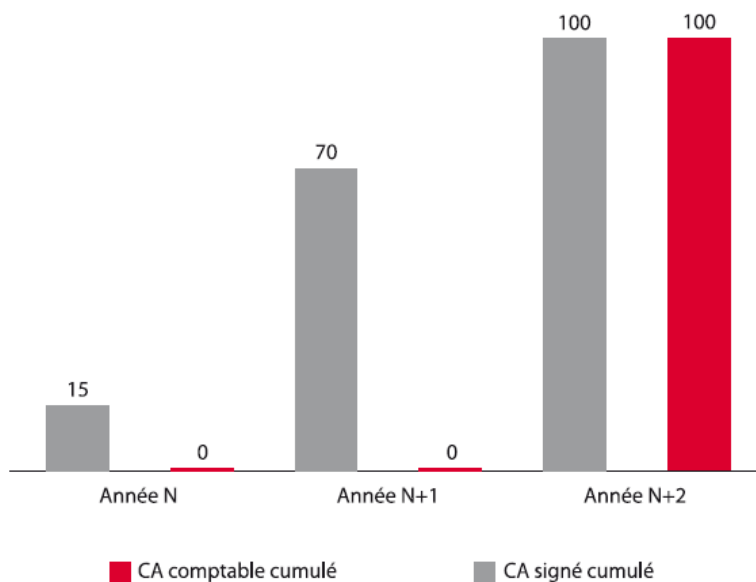
Le chiffre d'affaires du Groupe LNC, comptabilisé au cours d'un exercice, correspond au montant total des transactions actées portant sur tous les lots vendus à la date de clôture de l'exercice, et pondéré par le pourcentage d'avancement technique.

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

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

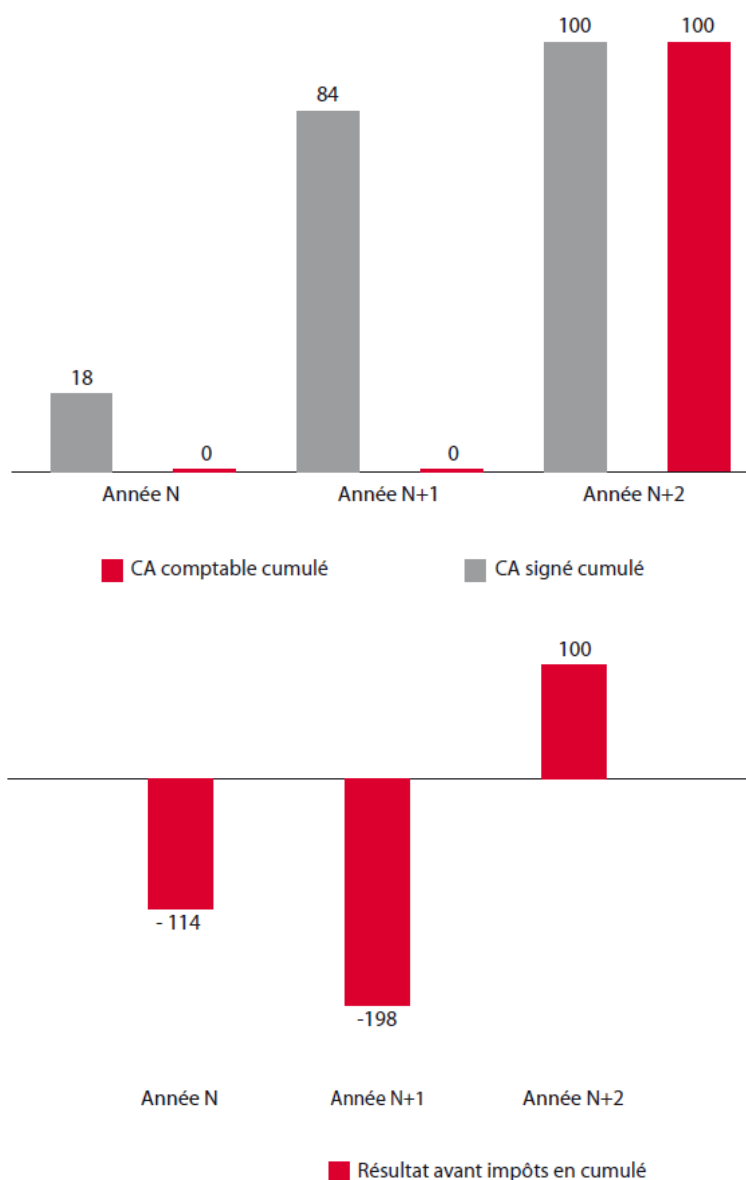
- est négatif en année N+1, année où les coûts variables et notamment les coûts de commercialisation sont significatifs ;
- est positif en année N+2 et N+3, années où la reconnaissance du chiffre d'affaires est significativement plus élevée.

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



En Espagne, le transfert des risques et avantages aux clients n'intervient qu'à la livraison, c'est-à-dire lors de la signature de l'acte authentique, voire même après celle-ci. Le chiffre d'affaires est directement lié au rythme des livraisons. Avant cette comptabilisation, qui intervient en une seule fois, le prix de revient des facturations futures est comptabilisé en stock. Les coûts de structure sont eux reconnus à leur occurrence. À ce titre, le résultat avant impôts du projet est très négatif pendant les deux premières années, avec un impact très significatif lors de la deuxième année.

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



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

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

6.3.2 Immobilier d'entreprise

Le groupe a réalisé 6,4% de son chiffre d'affaire en Immobilier d'Entreprise en 2010 contre 12,7% en 2009.

La baisse de ce pourcentage est due aux livraisons des programmes du Copernic II et du Citalys, en début et en fin d'année, (la livraison du Citalium devant avoir lieu au premier trimestre 2011) et à l'absence de lancement de nouveaux dossiers.

Les trois années difficiles que le marché en Immobilier d'Entreprise vient de connaître, sont liées surtout à l'arrêt complet du financement des nouveaux dossiers en blanc.

La fin de l'année 2010 semble marquer un tournant avec le retour des investisseurs pour ce type de développement avec des signatures de VEFA en blanc.

Ceux-ci ont noté que malgré la crise financière et le durcissement des conditions de financement conjugués à la baisse du montant des investissements à 11 milliards (toujours inférieur à la moyenne des 10 dernières années), la demande locative s'est maintenue à 2,2 millions de m² en Ile-de-France, + 15 % par rapport à 2009.

Un autre indicateur favorable du marché locatif est la remontée des loyers prime, qui s'étaient tassés en 2008 et 2009 et qui sont revenus à 750 € dans Paris QCA (quartier central des affaires).

LNC considère que le marché français, et plus particulièrement le marché francilien, est en phase de reprise, que les produits de nouvelles générations (conformes aux nouvelles normes environnementales entre autres) vont manquer, qu'il y a lieu maintenant de reprendre des positions foncières pertinentes, à proximité des transports en commun et à des valeurs locatives conformes aux attentes des clients.

Dans ce cadre LNC s'est positionné au quatrième trimestre 2010 sur une opération à Boulogne-Billancourt de 7 000 m² de bureaux permettant de générer du chiffre d'affaires en 2012, et travaille en liaison avec les grands aménageurs au développement de nouvelles opérations en immobilier d'entreprise dans le sud et l'ouest parisien pour générer du chiffre d'affaires en 2013 et 2014.

LNC reste attaché au territoire de l'est parisien en développant également diverses opérations le long du RER A et restera attentif à des développements opportunistes en province.

Bien entendu, LNC restera également attentif à la qualité architecturale de ses développements en Immobilier tertiaire en proposant des projets conçus par de jeunes agences d'architecture porteuses d'une vision renouvelée du développement urbain ou en répondant à des consultations associées à des architectes français ou étrangers de renommée internationale.

Concernant la démarche environnementale, elle est totalement intégrée dans le développement des opérations de LNC avec comme objectif l'obtention des labels BBC et BREAM.

De plus, LNC mène une réflexion sur la conception d'immeubles tertiaires de nouvelle génération tenant compte de procédés constructifs innovants (structure mixte bois/béton par exemple) permettant d'approcher les objectifs annoncés par les pouvoirs publics au cours du Grenelle de l'environnement, à l'horizon 2020, pour des immeubles à énergie positive.

6.3.3 Autres activités (ZAPF)

En décembre 2010, LNC a augmenté sa participation dans la société allemande ZAPF GmbH à hauteur de 68,1 % en capital et droits de vote. Le solde des parts est détenu à hauteur de 6 % en capital et droits de vote par la division Londres de la Deutsche Bank, et à hauteur de 25,9 % en capital et droits de vote par Premier Investissement.

6.3.3.1 Présentation

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

Elle a réalisé en 2010 un chiffre d'affaires de 105,5 millions d'euros, dont 98,9 millions d'euros consolidés dans les comptes du groupe.

Au 31 décembre 2010, elle employait 541 personnes.

ZAPF exerce son activité dans deux domaines :

- 1° La construction de maisons préfabriquées en gamme moyenne pour les céder à des tiers, investisseurs ou promoteurs, sans vente de foncier. L'activité de promotion immobilière avec vente de foncier a été très réduite en 2009 et définitivement arrêtée au cours de l'année 2010. Au deuxième semestre 2010, ZAPF a lancé une nouvelle ligne d'activité innovante en proposant de réaliser des caves et fondations à des clients promoteurs, constructeurs de maisons ou entreprises générales. L'année 2010 a aussi été marquée par le lancement et le succès de la collaboration entre ZAPF et Concept-Bau Premier à Munich (2 programmes de maisons et 2 programmes de petits collectifs réalisés en commun).
- 2° La construction de garages préfabriqués. ZAPF est le leader allemand dans ce domaine, avec une part de marché supérieure à 20 %. En septembre 2010, ZAPF a racheté les actifs de la société Classic Garagen, implantée dans le Bade-Wurtemberg, près de la frontière française. Cette acquisition permet à ZAPF d'asseoir sa position de leader avec une capacité de production annuelle d'environ 14 000 unités et d'envisager une expansion profitable de son activité dans les marchés français et suisses. En décembre 2010, ZAPF a livré ses premiers garages à un programme LNC en France à Vernouillet.

6.3.3.2 Financement et plan de restructuration 2009-2011

Dans le cadre d'un plan de restructuration de l'entreprise 2009-2011, les financements bancaires antérieurs, qui arrivaient à échéance le 31 décembre 2008, avaient été renouvelés à hauteur de 30 millions d'euros pour 2 ans, soit jusqu'au 31 décembre 2010. Le plan de restructuration anticipait 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.

Au 31.12.2010, seule la partie résiduelle de ces financements bancaires liée aux actifs industriels de Weidenberg a été renouvelée pour un montant de 6,8 millions d'euros et prorogée jusqu'au 31/12/2011.

6.4 Démarche qualité

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

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

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

- d'améliorer son efficacité en terme de satisfaction du client et ce conformément aux quatre axes de travail suivants :
 - la conformité aux engagements commerciaux du Groupe du produit livré,
 - la satisfaction générée par le produit livré,
 - le respect des délais,
 - la satisfaction des services proposés ;
- de mobiliser les collaborateurs autour d'un projet commun.

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

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

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

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

6.5 Concurrence

LNC se classait en 2009, en termes de Réservations, au 11^e rang des promoteurs français derrière Nexity, Bouygues Immobilier, Icade, Cogedim, Kaufman & Broad, Akerys, BNP Paribas Immobilier, Promogim, Pitch Promotion, et Vinci Immobilier (enquête réalisée par l'agence Innovapresse publiée dans le Lettre du patrimoine Immobilier – Hors série de septembre 2010). Dans le cadre de ses activités à l'international, il est difficile de trouver une société étrangère directement comparable à LNC.

6.6 Environnement réglementaire des activités du Groupe

6.6.1 Statut des activités de promotion, construction vente immobilière

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

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

6.6.2 Urbanisme, droit administratif

6.6.2.1 Réglementation d'urbanisme

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

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

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

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

6.6.2.2 Recours des tiers contre les Réglementations de l'Urbanisme

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

6.6.2.3 Recours des tiers contre les autorisations individuelles

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

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

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

6.6.2.4 Droit de l'environnement

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

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

6.6.2.5 Réglementation archéologique

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

6.6.3 Droit privé de la vente immobilière de logements neufs

6.6.3.1 En France

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

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

- si un contrat préliminaire de réservation a été conclu, les acquéreurs non professionnels disposent d'une faculté de rétractation d'une durée de sept jours à compter de la réception du contrat de réservation signé, le contrat ne devenant définitif qu'à l'expiration de ce délai. La caducité du contrat est encourue en cas de non-respect de ce délai de sept jours ;
- obligation de mise sous séquestre du dépôt de garantie du réservataire, qui ne peut excéder 5 % si le délai prévisionnel de réalisation de la vente n'excède pas 1 an, ou 2 % si le délai prévisionnel de réalisation de la vente n'excède pas 2 ans, 0 % si ce délai excède 2 ans ;
- obligation de conclure l'acte de vente en VEFA, qui va emporter transfert de propriété de l'immeuble à construire au fur et à mesure de son édification, sous forme notariée ;
 - obligation pour le promoteur constructeur de fournir à l'acquéreur une garantie d'achèvement, lors de la signature de l'acte notarié de VEFA., LNC fournit à ses clients exclusivement des garanties extrinsèques d'achèvement fournies par des établissements financiers ;
- obligation de respecter un échéancier cadre pour les appels de fonds : les paiements cumulés du client ne peuvent excéder 35 % du prix de vente à l'achèvement des fondations, 70 % à la mise hors d'eau, 95 % à l'achèvement de l'immeuble, le solde étant payable lors de la livraison à l'acquéreur, sauf consignation de sa part de 5 % du prix en cas de non-conformité substantielle du logement livré.

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

6.6.3.2 En Espagne

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.6.4 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.

6.6.5 Environnement fiscal

6.6.5.1 Fiscalité particulière des opérations de construction vente en France

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

Taxe à la valeur ajoutée

Lors de l'achat d'un terrain à bâtir en vue d'édifier des constructions neuves, le promoteur peut être amené à acquitter sur le prix d'acquisition la TVA au taux normal, soit 19,60 % aujourd'hui. 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 le délai de 4 ans (délai prorogeable sous certaines conditions), 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 hors taxe 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.

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

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

Fiscalité directe

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les résultats fiscaux de LNCI 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 LNC, détient moins de 95 % de LNC.

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

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

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

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

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

6.6.5.3 Information financière des SCI ou SNC de programmes français

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

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 au titre des revenus fonciers

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

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

Le Robien 2006

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

Aucun plafond de ressources des locataires n'est exigé, mais 4 zones de plafond de loyer mensuel sont définies (pour 2010 : zone A à 21,72 euros le m², zone B1 à 15,10 euros le m², zone B2 à 12,35 euros le m², zone C à 9,05 euros le m²).

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

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

Le dispositif Borloo

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

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

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

En contrepartie, l'investisseur doit :

- louer obligatoirement et au minimum neuf (9) ans, le logement à titre de résidence principale pour le locataire ;
- respecter des plafonds de loyer inférieurs aux 4/5^{es} de ceux du marché du neuf sur quatre (4) zones (pour 2010 : zone A ou 1 à 17,38 euros le m², zone B1 à 12,08 euros le m², zone B2 à 9,88 euros le m², zone C à 7,24 euros le m²) ;
- prendre en compte les plafonds de ressources des locataires à la date de conclusion du bail, selon la composition de leur famille, qui sont fixés par décret.

Le dispositif Scellier

Ce dispositif, qui a remplacé à compter du 1^{er} janvier 2010 le dispositif ROBIEN et qui pouvait se cumuler avec le « BORLOO neuf » en 2009, permet non plus une déduction du revenu imposable, sous forme d'amortissement, mais une réduction temporaire d'impôt sur le revenu ; à ce titre, la réduction d'impôt « SCCELLIER » est prise en compte pour le calcul du plafonnement global des « niches fiscales », qui ne peuvent procurer une réduction du montant de l'impôt sur le revenu excédant, en 2010 pour les investissements initiés à compter de cette date, 20.000 € majorés de 8% du revenu imposable ; il est entré en application le 1^{er} janvier 2009.

Il s'adresse à tous les contribuables fiscalement domiciliés en France soumis à l'impôt sur les revenus fonciers, quelle que soit leur tranche marginale d'imposition, qui investissent, entre 2009 et 2012, dans un logement neuf qu'ils s'engagent à louer nu à l'usage d'habitation principale à une personne autre qu'un membre du foyer fiscal pendant une durée minimale de neuf ans. Les plafonds de loyer à respecter sont relevés chaque année (pour 2010 : zone A à 21,72 euros le m², zone B1 à 15,10 euros le m², zone B2 ou 3 à 12,35 euros le m²).

Ce dispositif permet une réduction d'impôt, à compter de l'année d'achèvement du logement ou de son acquisition si elle est postérieure, dont le taux est quant à lui fixé en fonction de l'année de réalisation de l'investissement (année de signature de l'acte notarié d'acquisition). Cette réduction est égale en Métropole à 25 %, pour les logements acquis en 2009 et 2010, puis, compte tenu de la réduction générale de 10% des réductions d'impôts prévue par la loi de finances pour 2011, 13 % en 2011 et 10% en 2012 (les taux de réduction étant toutefois majorés de 9 points, soit 22 % pour ceux acquis en 2011 et 19 % en 2012, s'ils bénéficient du label « bâtiment basse consommation énergétique, BBC 2005 »).

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

En application de l'article 199 septuies, 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 2011 au prix de 300 000 euros bénéficiera donc d'une réduction d'impôt de 39 000 euros, étalée sur neuf ans à raison de 4 333 euros par an.

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

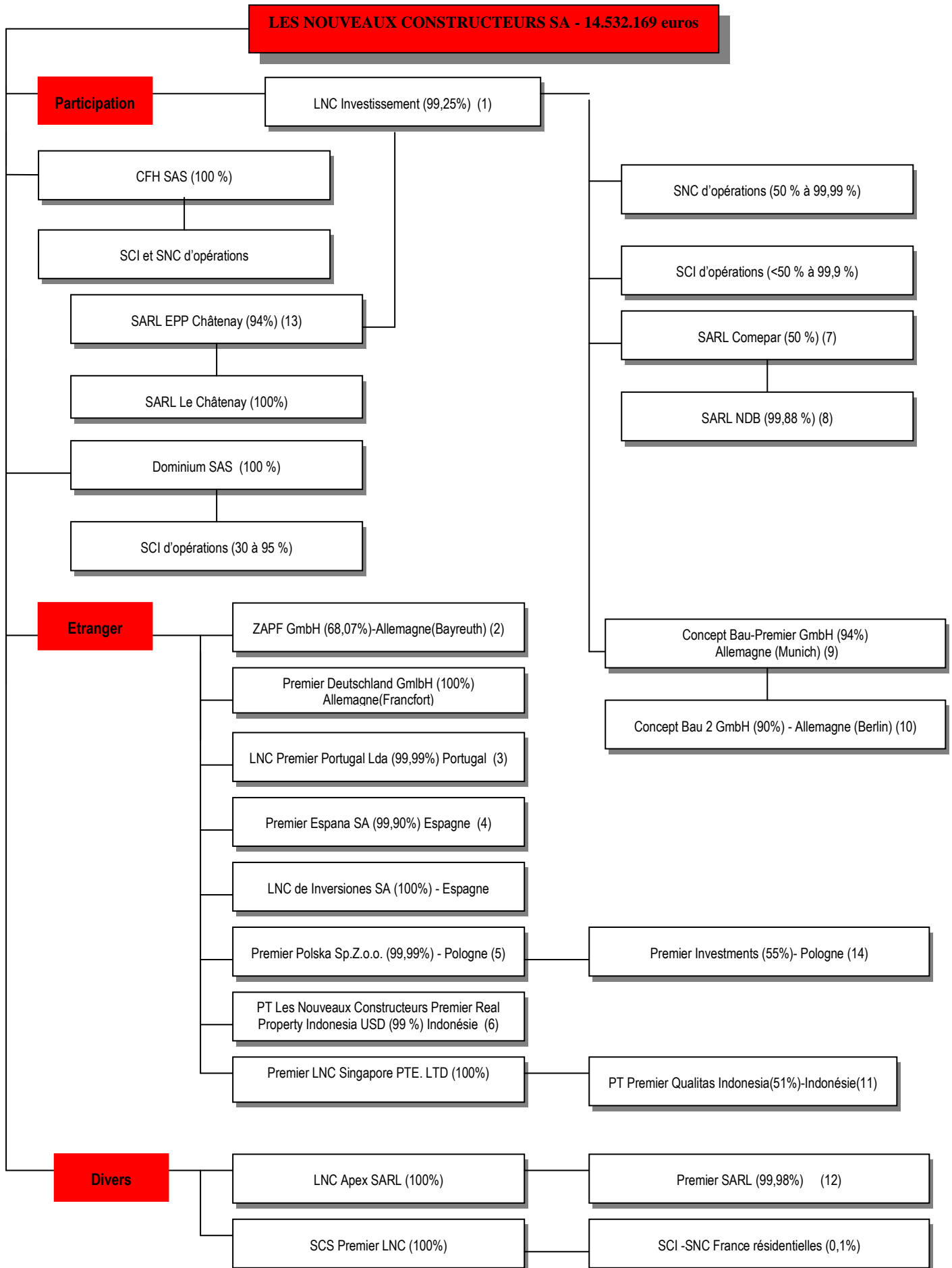
Le bénéfice du dispositif est placé sous les mêmes conditions que le régime dit Robien.

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

Les dispositifs d'amortissement Robien et de réduction d'impôt Scellier ne pouvaient être cumulés en 2010. En revanche, la réduction d'impôt « Scellier intermédiaire » (c'est-à-dire en cas de conditions de loyers plus restrictives telles que celles prévues dans le régime « Borloo neuf ») est cumulable avec la déduction spécifique de 30 % sur les revenus fonciers, et au même complément de réduction d'impôt de 2% que celui prévu dans le cadre du dispositif « Borloo neuf », à la seule exception de locations en zone « C » du « BORLOO neuf ».

7. Organigramme et principales filiales

7.1 Organigramme des principales filiales de la Société au 31 décembre 2010



Détail quote-part des minoritaires

(1)	Autres	99,25 %
(2)	Partenaire financier	6,00 %
	Premier Investissement	25,93 %
(3)	Premier Investissement	0,01 %
(4)	Minoritaires	0,1 %
(5)	Premier Investissement	0,01 %
(6)	O. Mitterrand	1,00 %
(7)	Chaptal Investissements	25,00 %
	Foncière Euris	25,00 %
(8)	Caluma Sarl	0,12 %
(9)	MM Participations	6,00 %
(10)	LNC SA	10,00 %
(11)	Questone Investments PTE LTD	49,00 %
(12)	Parangon	0,02 %
(13)	Premier Investissement	6,00 %
(14)	PO Investimmo Sarl	20 %
	Centrum Julianow Sarl	25 %

7.2 Tableau des principales filiales et participations

Sociétés	Activité	% d'intérêt au 31 décembre 2010	Devise	Capital	Capitaux propres au 31 décembre 2010 *	Valeur comptable du capital détenu au 31 décembre 2010	Provisions titres au 31 décembre 2010	Dividendes encaissés en 2010	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	99,25	EUR	16 072 245	47 638 369	52 806 984	néant	15 950 778	néant	7 537 493	31 décembre 2010	Néant
CFHI	Holding gestion de participation dans des sociétés françaises de programmes immobiliers	100	EUR	10 653 600	4 637 080	34 053 543	6 143 915	4 632 000	3 794 476	6 281 683	31 décembre 2010	Néant
Dominium	Holding gestion de participation dans des sociétés françaises de programmes immobiliers	100	EUR	75 000	3 054 472	5 145 868	néant	néant	3 154 341	1 796 528	31 décembre 2010	néant
B/Étrangères												
Allemagne												
Concept Bau- Premier GmbH (Munich)	Développement d'opérations de promotion immobilière de logements	99,25	EUR	51 129	2 667 868	48 000	néant	néant	50 765 759	néant	31 décembre 2010	néant
Concept Bau 2 GmbH (Berlin)	Promotion, construction et vente de logements	99,33	EUR	1 000 000	- 35 672	368 000	51 206	néant	3 326 960	- 476 384	31 décembre 2010	3 714 293
ZAPF GmbH (Bayreuth)	Fabrication, construction et promotion de bâtiments préfabriqués (maisons individuelles et garages)	68,07	EUR	732 110	6 540 269	741 301	451 522	néant	99 067 574	1 605 175	31 décembre 2010	18 523 156

Sociétés	Activité	% d'intérêt au 31 décembre 2010	Devise	Capital	Capitaux propres au 31 décembre 2010 *	Valeur comptable du capital détenu au 31 décembre 2010	Provisions titres au 31 décembre 2010	Dividendes encaissés en 2010	CA HT dernier exercice	Résultat net après impôt dernier exercice	Date fin exercice	Prêts/ avances consentis
Premier Deutschland GmbH (Frankfurt)	Promotion, construction et vente de logements	100	EUR	25 000	- 24 062	54 801	27 000	néant	néant	- 89 636	31 décembre 2010	441 524
Espagne												
Premier Espana (Barcelone)	Promotion, construction et vente de logements	99,90	EUR	5 312 994	- 5 843 000	6 407 678	4 144 408	néant	46 470 000	2 811 000	31 décembre 2010	néant
LNC de Inversiones	Promotion, construction et vente de logements	100	EUR	1 000 000	- 1 000	1 000 000	1 000 000	néant	néant	- 1 720 000	31 décembre 2010	6 325 546
Portugal												
LNC Premier Portugal Lda (Lisbonne)	Promotion, construction et vente de logements	99,99	EUR	1 000 000	- 1 563 875	1 037 130	1 037 130	néant	2 802 500	380 010	31 décembre 2010	3 100 263
Indonésie												
PT Les Nouveaux Constructeurs Premier Real Property Indonesia (Jakarta)	Développement de programmes en co-promotion de villages de maisons individuelles	99,00	EUR	229 867	- 1 145 007	353 721	353 721	néant	néant	4 611	31 décembre 2010	1 701 100
Pologne												
Premier Polska (Varsovie)	Promotion, construction et vente de logements	99,99	EUR	1 006 289	- 6 273 240	1 053 691	1 053 691	néant	néant	750 928	31 décembre 2010	9 457 836
Singapour												
Premier LNC Singapour	Holding	100	EUR	NS	671 339	NS	néant	néant	néant	333 111	31 décembre 2010	2 974 655

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

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

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

En France :

- la gestion et le suivi administratif, comptable, fiscale et juridique de toutes les opérations inhérentes aux participations ;
- la gestion de la trésorerie à court terme et les prévisions de trésorerie à moyen terme
- LNC assure en outre la gérance des sociétés d'opérations françaises

À l'étranger :

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

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

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

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

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

La variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité au 31 décembre 2010, figure au chapitre 20.

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

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

8 Propriétés immobilières – Environnement

8.1 Principaux établissements et propriétés foncières existants ou planifiés

8.1.1 Locations

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

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

Direction concernée	Lieu	Type de contrat	Prochaine Échéance	Superficie	Loyer annuel HT (en euros)
Siège/ Immobilier d'entreprise/ DP Paris	Tour Maine Montparnasse Paris 15 ^e (49 ^e étage)	Bail commercial (3/6/9 ans)	30 septembre 2012	1 749 m ² 30 parkings 118 m ² archives	770 856 ⁽¹⁾
Immobilier d'Entreprise	Tour Maine Montparnasse Paris 15 ^e (12 ^e étage)	Bail de courte durée	Bail échu – locaux restitués	291 m ²	68 904 (du 1/05 au 31/05/2010)
DP Paris & DP 4 IDF	Paris 14 ^e	Bail commercial (3/6/9 ans) Bail mensuel	Bail résilié à effet du 14 février 2011	519 m ² 9 parkings 2 parkings	232 732 3 635
Noisy	Noisy-le-Grand (93) Bât. Uranus 2 ^e étage	Bail commercial (3/6/9 ans)	8 juin 2012	575,70 m ² 24,10 m ² RIE 13 parkings	147 036
Franconville	Franconville (95)	Bail commercial (3/6/9 ans)	31 mai 2011	462 m ² 12 parkings	71 632
Lyon	Lyon (69)	Bail de courte durée	Renouvelé par tacite reconduction depuis le 31 décembre 2008	11 parkings	10 921
		Bail commercial (3/6/9 ans)	31 mars 2013	857 m ² 5 parkings	126 124
Marseille	Marseille (13)	Bail commercial (6/9 ans)	14 février 2015	678,73 m ² 25 parkings	129 084
Biot	Biot (06)	Bail commercial (3/6/9 ans)	14 décembre 2012	389,75 m ² 20 parkings	70 720
CFH	Boulogne-Billancourt (Rue du Dôme)	Bail commercial (3/6/9 ans)	Bail résilié au 31 décembre 2010	451 m ² + 16 parkings	151 104
CFH	Boulogne-Billancourt (Avenue du G ^{al} Leclerc)	Bail commercial (3/6/9 ans)	30 novembre 2013	445 m ² + 15 parkings	151 525
Dominium	Montpellier	Bail commercial (4/6/9 ans)	31 octobre 2011	178 m ² 4 parkings	30 588

(1) Dont location de 75 m² pour premier investissement, à partir du 1^{er} mai 2009 soit 27 977 euros par an et location de 16,62 m² pour Casadei productions à partir du 1^{er} mai 2009 soit 6 201 euros par an

8.1.2 Immeubles de ZAPF

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

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

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

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

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

9 Examen de la performance commerciale et de la situation financière

9.1 Principaux agrégats liés à l'activité de la Société

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

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

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

En France, la signature de l'acte notarié de VEFA intervenant peu de temps (entre un et six mois) après la réservation, le transfert des risques et avantages au client se fait progressivement à compter de cette signature. En conséquence, pour l'activité du pôle France, cette méthode de dégagement du chiffre d'affaires conduit à comptabiliser progressivement le chiffre d'affaires au fur et à mesure de l'avancement du chantier et des ventes. Un retard de livraison, souvent lié aux conditions administratives et/ou climatiques, a généralement peu de conséquences sur le chiffre d'affaires. La somme payée à la livraison représente 5 % du prix de vente total. Quel que soit l'avancement d'un programme à la fin d'une période, le solde restant à facturer constituera une partie du carnet de commandes. Il n'y a donc pas de lien direct entre l'évolution du nombre de livraisons et celle du chiffre d'affaires.

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

L'évolution des principaux indicateurs d'activité de la Société en 2010 est commentée au point 1.2 du Rapport de Gestion qui figure en Annexe 1 au présent Document de Référence.

9.2 Comparaison des exercices clos aux 31 décembre 2010 et 31 décembre 2009 (référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne)

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

10 Trésorerie et capitaux

10.1 Informations sur les capitaux du Groupe

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

10.2 Flux de trésorerie

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10.5 Sources de financement attendues nécessaires pour honorer les engagements

Les dettes financières courantes correspondent aux dettes dont l'échéance, à la date de clôture, est inférieure à un an.

Les autres dettes financières sont comptabilisées en dettes financières non courantes.

LNC disposant de lignes de crédit spécifiques à chaque opération, autorisées par opération, ne retient pas la notion de lignes de crédit disponibles.

11 Recherche et développement, propriété intellectuelle

11.1 Recherche et développement

Les activités du Groupe ne présentent pas de dépendance à l'égard de marques, brevets ou licences, le Groupe utilisant les marques « Les Nouveaux Constructeurs », « Premier » et « CFH », dont LNC est propriétaire, ainsi que la marque « Concept Bau München » à Munich, dont la filiale Concept Bau GmbH est propriétaire et la marque « Dominium » détenue par la filiale. ZAPF GmbH est propriétaire de la marque qui porte son nom.

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

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

11.2 Propriété intellectuelle

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

Elle a dans un second temps créé la marque européenne « Premier » en vue de l'associer à des programmes immobiliers innovants et « haut de gamme », ainsi qu'accompagner son développement international. Cette marque a été enregistrée en Indonésie le 2 février 2009.

L'acquisition des sociétés allemandes Concept Bau et ZAPF a apporté deux nouvelles marques au Groupe.

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

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

Suite à l'acquisition de la société Dominium le 25 novembre 2009, le Groupe dispose de cette nouvelle marque.

Le Groupe est titulaire de l'ensemble de ses marques dont le renouvellement et la protection font l'objet d'un suivi centralisé par la Direction Juridique, associée à des conseils spécialisés.

12 Informations sur les tendances

12.1 Informations générales

Il n'y a pas eu d'événement majeur remettant en cause le plan de développement de LNC au cours du premier trimestre 2011.

Les coûts de construction, dans les pays dans lesquels LNC est présent, ne divergent pas de manière significative par rapport aux hypothèses retenues pour valider en interne le lancement des projets malgré le renforcement réglementaire permanent en France.

Plus généralement, en dépit de l'environnement macroéconomique en dégradation, le Groupe estime que les marchés du neuf en France et en Allemagne devraient être stables en 2011 par rapport à 2010 et, pour le marché français, représenter un volume d'activité comparable, aux alentours de 110 000 ventes, ce dans un contexte de taux d'intérêts qui augmentent progressivement.

12.2 Informations sur les principaux marchés

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

12.3 Événements récents

Au 7 mars 2011 (fin de semaine 9) les réservations nettes au niveau du groupe atteignent 416 unités contre 346 pour la même période un an plus tôt, soit une hausse de 20%.

En France, le nombre de réservations sur les neuf premières semaines de l'année s'élève à 217 unités, stable par rapports aux 216 de la même période de 2010. En accession, la comparaison s'établit à 199 unités contre 216.

A l'étranger, le nombre de réservations sur les neuf premières semaines de l'année s'élève à 199 unités, contre 130 pour la même période de 2010. Parmi les 199 unités réservées, 131 l'ont été en Allemagne (dont 91 ventes en bloc), 20 en Espagne et 48 en Indonésie.

13 Prévisions ou estimations du bénéfice

En 2010, LNC a bénéficié d'un marché français dynamique soutenu par le niveau historiquement bas des taux d'intérêt, par des aides gouvernementales efficaces et par la baisse de l'offre de logements neufs. Dans ce contexte favorable, avec un portefeuille foncier renforcé et renouvelé, la Société s'est efforcée de réduire les délais de lancement de ses programmes, ce qui a permis à son offre à la vente de s'étoffer, avec un rythme de lancements commerciaux en accélération tout au long de l'année. L'activité à l'étranger s'est également bien comportée avec, en particulier, la confirmation du bon positionnement dans les programmes en accession à prix maîtrisés en Espagne. En 2011, LNC reste déterminé à poursuivre ses efforts de développement tout en restant attentif aux évolutions possibles des marchés et en demeurant très vigilant sur ses critères d'acquisition de terrains.

Compte tenu de la volatilité des conditions actuelles de marché, LNC ne communique pas de prévisions de résultat pour l'horizon 2011 – 2013.

La réalisation des objectifs de LNC suppose le succès de la stratégie commerciale présentée au chapitre 6. En outre, la matérialisation de certains risques exposés au chapitre 4 « Facteurs de risque » du présent Document de référence pourrait avoir un impact sur les activités de LNC.

La Société ne prend donc aucun engagement ni ne donne aucune garantie sur la réalisation des objectifs ci-dessus et ne s'engage pas à publier ou communiquer d'éventuels rectificatifs ou mises à jour de ces éléments, sous réserve du respect des principes de l'information permanente prévus au titre des articles 222-1 et suivants du Règlement Général de l'AMF.

14 Organes de direction et de surveillance

La Société est administrée depuis le 27 juin 2003 par un Directoire et un Conseil de Surveillance.

14.1 Conseil de Surveillance, Directoire et principaux dirigeants

14.1.1 Les membres du Conseil de Surveillance

Les membres du Conseil de Surveillance sont les suivants :

- Philippe Poindron, Président ;
- Pierre Féraud, Vice-Président ;
- Patrick Bertin, Membre du Conseil de Surveillance ;
- Louis-David Mitterrand, Membre du Conseil de Surveillance ;
- Henri Guitelmacher *, Membre du Conseil de Surveillance ;
- Gérard Margiocchi *, Membre du Conseil de Surveillance ;
- Anne-Charlotte Rousseau *, Membre du Conseil de Surveillance ;
- Michèle Wils *, Membre du Conseil de Surveillance.

Les mandats de Messieurs Agustin Bou Maqueda et Thierry Potok, arrivés à échéance, n'ont pas été renouvelés lors de l'Assemblée Générale du 21 mai 2010

Les membres du Conseil de Surveillance disposent tous d'une expérience confirmée dans la gestion d'entreprises commerciales, industrielles ou de prestations de services.

Philippe Poindron

Date de première nomination : 27 juin 2003 ; mandat renouvelé les 13 juin 2006 et 26 mai 2009.

Date d'échéance du mandat : Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011.

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

Il est titulaire d'une licence en droit, a participé de 1973 à 1976 aux montages juridiques et financiers d'opérations de promotion immobilière et d'aménagement en France au sein de la société Omnium de Construction et de Financement, filiale de Paribas. Il a ensuite intégré le groupe Union Internationale Immobilière au sein duquel il a été chargé de la création de filiales à l'étranger avant d'assurer le secrétariat général de la holding des filiales de promotion immobilière du Groupe. De 1982 à 1986, il a constitué et géré, en France, en Grande-Bretagne, en Espagne et en Suisse, un patrimoine immobilier de prestige en qualité de Directeur des Filiales de promotion et d'investissements immobiliers du groupe koweïtien Gulf Investments Company. En 1987, il rejoint la Société en qualité de conseil de la Direction Générale.

À ce titre, il a assuré le suivi des diversifications industrielles et hôtelières du Groupe, le suivi des implantations aux États-Unis et en Espagne, ainsi que celui des services administratifs du siège et le suivi des relations avec les banques. Il est administrateur de la Société depuis février 1993 et Président du Conseil de Surveillance depuis juin 2003.

Fonction principale exercée en dehors de LNC : Conseil indépendant en matière de création, achat, restructuration, vente et cessation d'entreprises et en matière d'achat de portefeuilles de créances et d'actifs immobiliers depuis 1993.

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

Pierre Féraud

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

Date d'échéance du mandat : Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012.

Adresse professionnelle : 83 rue du Faubourg-Saint-Honoré, 75008 Paris.

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

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

Louis-David Mitterrand

Date de première nomination : 27 juin 2003 ; mandat renouvelé les 13 juin 2006 et 26 mai 2009.

Date d'échéance du mandat : Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011.

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

Il est titulaire d'une maîtrise de gestion de l'université Paris-Dauphine.

Fonction principale exercée en dehors de LNC : a créé et dirige une société de services en informatiques (Apartia SARL) spécialisée en intégration de logiciels libres en entreprise, conseil en systèmes informatiques.

Il est par ailleurs l'auteur indépendant de logiciels de bourse et de commerce électronique.

Henri Guitelmacher

Date de première nomination : 29 septembre 2006 avec effet à compter de la date d'admission des titres sur le marché.

Date d'échéance du mandat : Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012.

Adresse professionnelle : 4 rue Tête-d'Or, 69006 Lyon.

Licencié en droit, section sciences économiques.

DES de sciences économiques.

Dickinson College (Pennsylvanie, USA).

Fonction principale exercée en dehors de LNC : gérant 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 d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012.

Adresse professionnelle : DTZ Eurexi, 8 rue de l'Hôtel-de-ville, 92522 Neuilly-sur-Seine Cedex.

Diplômé de l'École Nationale de Commerce.

Expert-comptable.

20 ans d'expérience dans l'audit et le conseil au sein d'un grand cabinet international.

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

Michèle Wils

Date de première nomination : 29 septembre 2006 avec effet à compter de la date d'admission des titres sur le marché.

Date d'échéance du mandat : Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012.

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

HEC JF.

DECS (Diplôme d'Études Comptables Supérieures).

CESB (Centre d'Études Supérieures de Banque).

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

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

Anne-Charlotte Rousseau

Date de première nomination : 29 septembre 2006 avec effet à compter de la date d'admission des titres sur le marché.

Date d'échéance du mandat : Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012.

Adresse professionnelle : Crèche Attitude, 35 *ter* avenue Pierre-Grenier, 92100 Boulogne-Billancourt.

Institut d'études politiques de Bordeaux.

DESS d'histoire européenne (Newcastle Polytechnic, Angleterre).

ESSEC mastère de gestion marketing.

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

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

Patrick Bertin

Date de première nomination : 20 mai 2008.

Date d'échéance du mandat : Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2010. Il sera proposé à la prochaine Assemblée Générale le renouvellement de son mandat pour une nouvelle durée de 3 exercices, soit jusqu'à l'Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013.

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

Il a débuté sa carrière en 1969 au sein du service de presse du ministère de l'Équipement. Il occupe ensuite pendant six années, les fonctions de responsable du bureau financement de « l'habitat social et contrôle des organismes constructeurs » auprès de la Direction Départementale de l'Équipement de la Guadeloupe. En 1981, il rejoint la Direction Départementale de l'Équipement des Hauts-de-Seine en qualité de responsable du Service Aménagement et droit des sols. Il rejoint la Société en 1990 en qualité de Directeur de l'Aménagement, puis de Directeur du Développement dès 1994 pour être promu Directeur Délégué à compter du 1^{er} janvier 1997. Il est mandataire social de la Société depuis 2001. Il enseigne le droit de l'urbanisme à l'Institut de la Construction et de l'Habitation (ICH). Il est titulaire d'une maîtrise de géographie, option urbanisme et aménagement du territoire.

Il a été membre du Directoire du 27 juin 2003 jusqu'au 31 mars 2008.

14.1.2 Directoire et principaux dirigeants

Les membres du Directoire sont au nombre de quatre et sont :

- Olivier Mitterrand en qualité de Président ;
- Guy Welsch en qualité de Directeur Général ;
- Fabrice Desrez en qualité de membre depuis le 1^{er} janvier 2008 ;
- Jean Tavernier en qualité de membre depuis le 1^{er} juillet 2008, nommé par décision du Conseil de Surveillance en date du 12 mars 2008, en remplacement de Monsieur Patrick Bertin ayant fait valoir ses droits à retraite et qui a quitté ses fonctions au sein du Groupe le 31 mars 2008.

Les membres du Directoire disposent d'une expérience confirmée dans la profession de promoteurs immobiliers et la gestion d'entreprise.

Olivier Mitterrand

Date de première nomination (depuis que la Société a opté pour une structure à Directoire et Conseil de Surveillance) : 27 juin 2003 ; mandat renouvelé le 13 juin 2006 et le 26 mai 2009.

Date d'échéance du mandat : 27 juin 2012.

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

Il est diplômé de l'École polytechnique de Paris, promotion 1962, de l'École nationale de la statistique et de l'administration économique, titulaire d'une licence ès mathématiques et diplômé de la Harvard Business School (ITP 1969). Après un début de carrière en qualité d'attaché de direction au sein de La Générale de Location et de la Compagnie La Hénin, holding immobilière de la Compagnie Financière de Suez, il a créé la Société en 1972 et la dirige depuis 39 ans.

Guy Welsch

Date de première nomination : 27 juin 2003 (depuis que la Société a opté pour une structure à Directoire et Conseil de Surveillance) ; mandat renouvelé le 13 juin 2006 et le 26 mai 2009.

Date d'échéance du mandat : 27 juin 2012.

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

Il est titulaire d'un diplôme d'études universitaires générales en sciences économiques de la faculté de Nanterre, a rejoint la Société en 1979 après diverses expériences au sein d'un groupe de promotion immobilière pendant 5 ans. Il a tout d'abord exercé les fonctions de responsable de programmes et a été rapidement promu en qualité de Directeur de Programmes. En 1983, il prend la Direction de la Filiale régionale Midi-Méditerranée. En 1993, la Société l'appelle au siège en qualité de Directeur Délégué. Il 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 : Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2013.

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

Il est titulaire d'un diplôme d'architecte (DPLG) obtenu en 1986. Il a rejoint le Groupe LNC en janvier 1990 où il a occupé jusqu'en juin 1995 les fonctions de Responsable de programmes au sein de la Direction de Programmes de Marolles-en-Brie. De juin 1995 à décembre 2003, il devient Directeur de Programmes, puis Directeur de la Direction de Programmes du Plessis-Trévis (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 España. Il est diplômé d'une maîtrise en droit et de l'Institut d'Études Politiques d'Aix-en-Provence. Il a intégré LNC il y a près de 20 ans en tant que Directeur de Programmes Méditerranée, avant de prendre la Direction de l'activité LNC en Espagne.

Par communiqué en date du 18 janvier 2011, LNC a annoncé les décisions concernant les évolutions de la Direction Générale à compter du 1^{er} janvier 2011 :

Guy Welsch, directeur général depuis 2003, a fait valoir ses droits à la retraite et quittera le Directoire au 31 mars 2011. Il continuera néanmoins essentiellement à se consacrer au développement foncier en province et à la promotion immobilière à Munich.

Fabrice Desrez lui succède et est nommé directeur général à compter du 1^{er} janvier 2011. Il sera en charge, principalement, de l'ensemble des activités résidentielles France. **Fabrice Desrez** a intégré LNC en janvier 1990. Une transition avec **Guy Welsch** sera assurée jusqu'au 31 mars 2011.

Ronan Arzel, précédemment membre du Comité de Direction, est nommé membre du Directoire à compter du 1^{er} janvier 2011. Il continuera à encadrer les activités de développement foncier en Ile-de-France en tandem avec **Jean Tavernier**, membre du Directoire depuis le 1^{er} juillet 2008. Il est par ailleurs en charge des ventes en blocs et des relations investisseurs. **Ronan Arzel** a intégré LNC en février 1998. Agé de 35 ans, diplômé de HEC, puis du Master of Business Administration de l'Université de Columbia, il a créé et développé l'activité LNC en Indonésie. Il est ensuite revenu en France en tant que directeur du développement en Ile-de-France, avant de prendre les fonctions de directeur de la stratégie, des relations investisseurs et des ventes en blocs. Il a rejoint le Comité de Direction en janvier 2007.

Moïse Mitterrand est nommé membre du Directoire à compter du 1^{er} janvier 2011, plus particulièrement en charge du suivi de l'activité Immobilier d'Entreprise et de celle de la promotion immobilière développée à Munich par la filiale Concept Bau – Premier, aux côtés de **Guy Welsch**.

Moïse Mitterrand a intégré LNC en septembre 2007. Agé de 30 ans, diplômé de HEC, il a démarré sa carrière en tant que consultant au cabinet Boston Consulting Group, puis au sein du fonds d'investissement Cinven. En arrivant chez LNC, il s'est vu confier la responsabilité du développement de l'activité Immobilier d'Entreprise, puis a assumé des responsabilités de gestion de programmes résidentiels dans la direction de programmes de Noisy-le-Grand.

Ainsi, au 1^{er} avril 2011, le Directoire sera ainsi composé :

- Olivier Mitterrand, président ;
- Fabrice Desrez, directeur général ;
- Ronan Arzel ;
- Moïse Mitterrand ;
- Jean Tavernier.

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

14.1.3.1 Autres mandats

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

14.1.3.2 Déclarations et certifications relatives aux membres du Directoire, du Conseil de Surveillance et de la Direction

Olivier Mitterrand, Président du Directoire de LNC, est le père de M. Louis-David Mitterrand, membre du Conseil de Surveillance de LNC.

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.

15 Rémunération et avantages des dirigeants

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

15.1 Rémunération et avantages versés aux dirigeants de LNC SA

15.1.1 Membres du Conseil de Surveillance

Le lecteur est invité à se reporter au paragraphe 11.2.1 du Rapport de Gestion figurant en Annexe 1 du présent Document de Référence détaillant les rémunérations et avantages alloués aux membres du Conseil de Surveillance au titre des exercices 2009 et 2010.

15.1.2 Membres du Directoire

15.1.2.1 Synthèse

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

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

Néant.

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

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

Néant.

15.1.2.4 Actions de performance attribuées à chaque dirigeant mandataire social

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

Les Plans en cours sont les suivants :

Mandataire	N° et date du Plan	Nombre d'actions attribuées	Valorisation des actions selon la méthode retenue pour les comptes consolidés	Date d'acquisition	Date de disponibilité	Conditions de performance
Guy WELSCH	Plan 1a du 6 avril 2009	98 760	2,56 euros par actions	6 avril 2011	6 avril 2013	Réalisation d'objectifs liés à la production 2009 du Groupe
	Plan 2a du 6 avril 2009	27 435	2,56 euros par actions	6 avril 2011	6 avril 2013	Réalisation d'objectifs liés à la production 2009 du Groupe
Fabrice DESREZ	Plan 1a du 6 avril 2009	74 080	2,56 euros par actions	6 avril 2011	6 avril 2013	Réalisation d'objectifs liés à la production 2009 du Groupe
	Plan 2a du 6 avril 2009	18 285	2,56 euros par actions	6 avril 2011	6 avril 2013	Réalisation d'objectifs liés à la production 2009 du Groupe
Jean TAVERNIER	Plan 1a du 6 avril 2009	24 700	2,56 euros par actions	6 avril 2011	6 avril 2013	Réalisation d'objectifs liés à la production 2009 du Groupe
	Plan 2a du 6 avril 2009	19 050	2,56 euros par actions	6 avril 2011	6 avril 2013	Réalisation d'objectifs liés à la production d'une part et au résultat avant impôt d'autre part

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

Néant.

15.2 Retraites et autres avantages

Il n'existe aucun autre engagement en dehors des informations indiquées au point 15.1 ci-dessus pris par la société LNCSA ou l'une quelconque des sociétés du Groupe concernant Olivier Mitterrand (autre, le cas échéant, que ceux constatés au moyen de provisions pour engagements envers les salariés) contracté en matière de pensions de retraite et indemnités assimilées ou autres avantages, dont bénéficieraient les membres du Conseil de Surveillance ou du Directoire.

15.3 Divers

Deux des membres du Directoire ainsi qu'un membre du Conseil de Surveillance (précédemment membre du Directoire) de LNC interviennent, indirectement par l'intermédiaire de sociétés commerciales qu'ils contrôlent, en qualité d'associé de certaines sociétés civiles de construction vente françaises, filiales de LNCI auprès desquelles ils ont souscrit et libéré leurs apports en capital et versent les appels de fonds propres, en quote-part, nécessaires à la réalisation de l'objet social de chaque SCI, conformément à l'article L. 211-3 du Code de la construction et de l'habitation.

Au titre de l'exercice 2010, les quotes-parts de bénéfices réparties à ce titre ont été les suivantes :

- « Premier Investissement SA » 44 104,71 euros
Contrôlée par Olivier Mitterrand
Président du Directoire de LNC
- « GW SARL » 101 959,83 euros
Contrôlée par Guy Welsch
Vice-Président du Directoire de LNC
- « PB SARL » 50 735,01 euros
Contrôlée par Patrick Bertin
Membre du Conseil de Surveillance de LNC depuis le 20/05/2008

Depuis le 1^{er} janvier 2007, les membres du Directoire ne sont plus autorisés à prendre des participations dans les sociétés de programmes immobiliers.

Les participations antérieures se solderont au fur et à mesure des liquidations des sociétés de construction-vente concernées.

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

La Société est une société anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance. La Direction de la Société est assumée par un Directoire composé de quatre personnes. Le Conseil de Surveillance est composé de huit membres, dont la moitié des membres ont été qualifiés d'indépendants par le Conseil de Surveillance lors de ses séances des 18 janvier 2008, 25 février 2009, 19 février 2010 et 18 février 2011, 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 2010, le Conseil de Surveillance s'est réuni huit fois et le taux de présence des membres a été de l'ordre de 91 %. Il a également été consulté par voie électronique une fois.

16.1 Mandats des membres des organes d'administration et de direction

Les informations concernant la date d'expiration des mandats des membres du Directoire et du Conseil de Surveillance figurent aux paragraphes 14.1.1 et 14.1.2 du présent Document de référence.

16.2 Informations sur les contrats de service liant les membres du Directoire, du Conseil de Surveillance ou de la Direction Générale au Groupe

16.2.1 Conventions indirectes intéressant Olivier Mitterrand, Président du Directoire de LNC

16.2.1.1. La société Premier Investissement est le principal actionnaire de LNC, détenant au 31 décembre 2010, 80,22 % de son capital et 89,34 % 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 19 février 2010 a approuvé le budget prévisionnel 2010.

Depuis le 1^{er} octobre 2006, Premier Investissement réunit les principaux cadres dirigeants du Groupe chargés du développement stratégique de celui-ci dont notamment le Directeur de la Stratégie, certains membres du Comité de direction de LNC SA, le Président et les Directeurs Généraux de Premier Investissement choisis pour participer au Comité stratégique constitué au sein de Premier Investissement et rémunérés spécifiquement à ce titre. 10 % de la rémunération des quatre membres du Directoire de LNC sont directement pris en charge par Premier Investissement. Les salaires des autres dirigeants sont conformes à la pratique salariale habituelle de LNC.

Depuis cette date, en contrepartie des services rendus à LNC dans le cadre de sa mission d'animation du Groupe Les Nouveaux Constructeurs, la société Premier Investissement perçoit un honoraire hors taxes calculé comme suit :

- refacturation de 90 % des traitements et salaires, charges sociales patronales incluses, alloués par Premier Investissement à son Président et aux autres cadres de Premier Investissement affectés aux missions confiées, ces 90 % étant majorés d'une marge de 10 % HT ;
- refacturation, avec une marge HT de 3 % destinée à couvrir ses frais propres, des coûts de travaux, fournitures et services extérieurs, supportés par Premier Investissement pour les besoins de l'exécution des missions confiées.

Cette convention peut être dénoncée sans indemnité soit sur simple décision en ce sens de l'Assemblée Générale Ordinaire de LNC quel qu'en soit le motif, soit en cas de réduction à moins de 33,33 % de la participation d'Olivier Mitterrand dans Premier Investissement ou de Premier Investissement dans LNC.

Il est également précisé que Premier Investissement bénéficie d'une licence d'usage pour les besoins de sa dénomination sociale du nom « Premier », consentie par LNC. Il est précisé que Premier Investissement ne développe aucune activité commerciale mettant en avant la marque ou le mot « premier », ni d'activités concurrentes par rapport à LNC. Les parties envisagent de prévoir que cette licence prendra fin en cas de cessation du contrôle par Premier Investissement de LNC.

16.2.1.2. Olivier Mitterrand détient 99,99 % du capital de la société ERA NUEVA dont l'objet social est la participation dans le capital de sociétés patrimoniales au nombre de 6 à ce jour. Il a sollicité l'appui des services fonctionnels de LNC SA pour la tenue des comptabilités et le suivi administratif de la société ERA NUEVA et de ses filiales.

Cette mission est assurée par LNC SA moyennant une rémunération mensuelle fixée à 500 euros HT.

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

Philippe Poindron, en sa qualité de consultant indépendant, immatriculé en tant que tel auprès de l'URSSAF, dans le cadre d'un contrat d'entreprise confié le 16 mai 2000, après autorisation du Conseil d'administration de LNC dont il était membre, s'est vu confier la mission de trouver une association avec un promoteur américain, pour les sociétés Premier Group et Maine Immobilier, filiales de LNC ayant des intérêts aux États-Unis.

Sa mission ayant été menée à bien, une nouvelle délibération du Conseil d'administration du 24 mars 2003, lui a confié la mission de suivre les accords conclus avec le partenaire américain Forecast, en vue de parvenir au total désengagement du Groupe des États-Unis. Cette mission a été renouvelée par le Conseil de Surveillance du 24 février 2004, du 11 janvier 2005 puis du 27 mars 2007.

Par ailleurs, Philippe Poindron s'est vu confier, par le Conseil de Surveillance du 18 octobre 2005, une nouvelle mission de consultant dans le cadre du projet de prise de participation par LNC dans la société de droit allemand ZAPF et du suivi de cet investissement.

Enfin, le Conseil de Surveillance en date du 27 mars 2007 lui a confié les missions suivantes, qui se sont poursuivies en 2010 :

- au sein de la Société : une mission de suivi des accords signés avec les partenaires financiers dans le cadre de l'acquisition des titres de la société ZAPF ;
- au sein de Premier Investissement : une mission d'assistance générale en matière de recherche foncière et de relations bancaires ainsi que des missions relatives à la croissance externe du Groupe.

16.2.3 Convention avec la société Apartia, dirigée et contrôlée par Louis-David Mitterrand

Cette société réalise des prestations de services informatiques pour le compte du Groupe en France et dans les filiales étrangères.

Les prestations de services concernées se rapportent à la programmation du système d'information interne du Groupe, dit « G5 », en vue du traitement informatique des données comptables, administratives, commerciales et juridiques des sociétés du Groupe, les services de maintenance des logiciels, l'installation du système de téléphonie sur IP, la création du site internet LNC, l'installation et l'administration d'équipements réseaux des sociétés du Groupe, du site internet de l'opération Copernic (Noisy-le-Grand – France), l'assistance au recrutement d'informaticiens.

Le Conseil de Surveillance du 19 janvier 2007 a autorisé la conclusion du contrat dès lors que ce dernier est conforme aux conditions du marché. La convention a été signée le 8 mars 2007. Elle s'est poursuivie en 2010.

16.2.4 Mission confiée à Monsieur Patrick Bertin, membre du Conseil de Surveillance

Patrick Bertin, Directeur du Développement et membre du Directoire jusqu'au 31 mars 2008, date à laquelle il a fait valoir ses droits à la retraite, s'est vu confier une mission, autorisée par le Conseil de Surveillance lors de sa séance du 24 avril 2008, relative au suivi de certains dossiers de développement.

Lors de cette même séance, le Conseil de Surveillance a autorisé le Directoire à confier à Monsieur Patrick Bertin toute mission qui lui paraîtrait utile en rapport avec ses compétences, moyennant rémunération au temps passé.

16.2.5 Convention avec Monsieur Henri Guitelmacher, membre du Conseil de Surveillance

La société AXCI détenue et gérée par M. Guitelmacher s'est vu attribuer, en contrepartie du concours apporté pour la conclusion de l'accord relatif à l'acquisition des titres de la société Dominium, une rémunération d'un montant de 100 000 euros HT ainsi que la possibilité de participer, jusqu'à 10 % de leur capital, à une ou deux opérations de promotion immobilière réalisée par Dominium sur un ou des terrains qu'elle acquerrait de la Société d'Équipement de la Région de Montpellier (SERM), opérations représentant un chiffre d'affaires de 10 millions d'euros hors taxes et de percevoir, dans ce cas, des honoraires de montage d'un montant égal à 0,5 % HT du chiffre d'affaires HT prévisionnel de cette ou ces opération(s).

16.2.6 Conventions avec les membres du Comité des Rémunérations et du Comité d'Audit

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

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

16.3 Comités et règlements intérieurs du Conseil de Surveillance et du Directoire

16.3.1 Comité d'audit

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

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

Ses membres sont :

- Gérard Margiocchi, Président ;
- Anne-Charlotte Rousseau ;
- Louis-David Mitterrand.

Il se réunit au moins deux fois par an et autant que nécessaire à la demande du Président du Conseil de Surveillance. La convocation peut se faire par tous moyens. Le Comité d'audit s'est réuni six fois en 2010.

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 deux fois en 2010.

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, en 2010, était 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.

Depuis le 1^{er} janvier 2011, le Comité de direction est composé de onze membres (10 à depuis le 1 avril 2011) :

- Olivier Mitterrand, Président du Directoire ;
- Guy Welsch, Directeur Général (démissionnaire au 31 mars 2011) ;
- Fabrice Desrez, Directeur Général ;
- Jean Tavernier, membre du Directoire ;
- Moïse Mitterrand, membre du Directoire ;
- Ronan Arzel, membre du Directoire ;
- 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 ;
- Frédéric Selle, Directeur ;
- Stéphane Le Moël, directeur délégué immobilier d'entreprise ;
- Emmanuel Thomas, directeur Allemagne.

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 (1.6 du Rapport du Président du Conseil de Surveillance sur l'organisation des travaux du Conseil de Surveillance et le contrôle interne pour l'année 2010) 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

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

17.1.2 Organisation et durée du temps de travail

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

17.1.3 Rémunérations

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

17.1.4 Représentation du personnel et représentation syndicale

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

17.1.5 Conditions d'hygiène et de sécurité

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

17.1.6 Politique sociale

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

17.1.7 Œuvres sociales

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

17.2 Participations des mandataires sociaux et stock-options

17.2.1 Participation des mandataires sociaux dans le capital de la Société au 25 mars 2011

Actionnaires (directement et indirectement)	Nombre d'actions	Pourcentage du capital	Nombre de droits de vote ***	Pourcentage des droits de vote
Olivier Mitterrand *	11 695 429	80,48 %	20 875 504	89,66 %
Guy Welsch	75 595 **	0,52 %	151 190	0,65 %
Fabrice Desrez	1 190 **	ns	2 380	ns
Jean Tavernier	25 476 **	ns	25 952	ns
Philippe Poindron	15	ns	30	ns
Pierre Féraud	15	ns	30	ns
Patrick Bertin	1 190 **	ns	2 380	ns
Louis-David Mitterrand	15	ns	30	ns
Henri Guitelmacher	15	ns	30	ns
Gérard Margiocchi	15	ns	30	ns
Thierry Potok (Mandat échu le 21/05/2010)	15	ns	30	ns
Anne-Charlotte Rousseau	15	ns	30	ns
Agustin Bou (Mandat échu le 21/05/2010)	15	ns	15	ns
Michèle Wils	15	ns	30	ns
TOTAL	11 799 015	81,19 %	21 057 661	90,44%

(*) 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	60 000	22,11 euros	28 juin 2011
Jean Tavernier	44 250	19,99 euros	9 décembre 2011

(*) Le plan attribuant 30 000 est devenu caduc sans que le bénéficiaire ait procédé à leur levée.

Olivier Mitterrand ne détient pas d'options de souscription ou d'achat d'actions.

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

17.3 Intéressement et participation

17.3.1 Participation et Intéressement

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

17.3.2 Plan Épargne Entreprise et Plan Épargne Groupe

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

17.3.3 Options de souscription et d'achat d'actions

Afin de fidéliser et de responsabiliser les membres de la Direction ainsi que les cadres supérieurs de la Société, il a été mis en place divers plans d'options d'achat et de souscription d'actions, dont 2 sont encore en vigueur à la date de rédaction du présent document :

- 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 attribuées.

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

	Plan n° 5	Plan n° 6
Date d'Assemblée	29 sept. 2006	29 sept 2006
Date du Directoire ou d'attribution	29 juin 2007	10 sept. 2007
Nombre total d'actions pouvant être souscrites dont le nombre pouvant être souscrites ou achetées par :	90 000	133 650
• les mandataires sociaux	90 000	44 250
• Guy Welsch, membre du Directoire	60 000	
• Patrick Bertin, membre du Directoire	30 000	
• Jean Tavernier, membre du Directoire		44 250
• 10 premiers attributaires salariés		89 400
Point de départ d'exercice des options	29 juin 2007	10 sept. 2007
Date d'expiration	28 juin 2011	9 déc. 2011
Prix de souscription	22,11 €	19,99 €
Modalité d'exercice	Par quart tous les ans	En totalité à l'échéance
• Nombre total d'actions souscrites (au 25 mars 2011)		
• Nombre total d'options de souscription annulées (au 25 mars 2011)	30 000	38 100
• Options de souscription restantes (au 25 mars 2011)	60 000	95 550

L'impact des plans de stock-options pouvant être exercés serait de 155 550 actions.

17.3.4 Attributions gratuite d'actions

Le Directoire en date du 6 avril 2009 a décidé de procéder, dans le cadre de l'article L. 225-197-1 du Code de commerce, à une attribution gratuite d'actions et d'actions de performance à émettre au profit des salariés et mandataires sociaux de LNC SA et de ses filiales dans le but :

- d'associer les bénéficiaires aux résultats de l'entreprise et à l'atteinte d'objectifs de production, cruciaux dans le contexte de marché difficile que connaît le Groupe ;
- et de motiver l'ensemble des salariés dans ce même contexte.

La période d'attribution viendra à échéance le 5 avril 2011, date à laquelle le Directoire procèdera à l'augmentation de capital social de la société par la création d'actions nouvelles.

Récapitulatif des attributions gratuites d'actions

	Plan 1a *	Plan 1b	Plan 2 a *	Plan 2 b *	Plan 3
Date d'Assemblée	20 mai 2008	20 mai 2008	20 mai 2008	20 mai 2008	20 mai 2008
Date du Directoire	6 avril 2009	6 avril 2009	6 avril 2009	6 avril 2009	6 avril 2009
Nombre total maximal d'actions attribuées aux :	283 980	49 440	99 630	104 400	259 000
• mandataires sociaux	197 540	-	64 770	-	-
• Guy Welsch, membre du Directoire	98 760	-	27 435	-	-
• Fabrice Desrez, membre du Directoire	74 080	-	18 285	-	-
• Jean Tavernier, membre du Directoire	24 700	-	19 050	-	-
• 10 premiers attributaires salariés	86 440	49 440	34 860	59 535	10 000
Échéance période d'attribution	5 avril 2011	5 avril 2011	5 avril 2011	5 avril 2011	5 avril 2011
Échéance période de conservation	5 avril 2013	5 avril 2013	5 avril 2013	5 avril 2013	5 avril 2013
• Nombre total d'actions attribuées au 31.12.2009 à raison des objectifs fixés	283 980	na	99 630	104 400	na
• Nombre total des attributions caduques au 31.12.2010	-	-	-	20 265	58 000
• Nombre total d'actions attribuées au 31.12.2010	283 980	49 440	99 630	84 135	201 000

(*) Les plans 1a, 2a et 2b visent l'attribution gratuite d'actions de performance dont le nombre définitif a été fixé à raison de la réalisation d'objectifs liés à la performance financière et de production du Groupe. Ces objectifs sont détaillés au point 21.1.5.2.

Voir point 21.1.5.2 pour une présentation des principales caractéristiques de ces plans.

18 Principaux actionnaires

18.1 Actionnariat de la Société

18.1.1 Répartition du capital et des droits de vote

Le tableau ci-dessous présente, à la date de publication du présent Document de référence, le nombre d'actions, le pourcentage de capital et le pourcentage de droits de vote correspondants détenus par les actionnaires de la Société dont, le capital social est de 15.242.354 euros divisé en 15.242.354 actions d'un nominal de 1 euro chacune suite à l'augmentation de capital intervenue le 5 avril 2011 en application des plans d'attribution gratuite d'actions décidé par le Directoire le 6 avril 2009 :

Actionnaires	Nombre d'actions	% du capital	Nombre de droits de vote	% des droits de vote
Premier Investissement ⁽¹⁾	11 695 429	76,73 %	20 837 914	87,01 %
Autocontrôle ⁽²⁾	533 250	3,50 %	-	-
Actions propres ⁽⁴⁾	11 579	0,08 %	-	-
Autres dirigeants ⁽³⁾	190 641	1,25 %	194 807	0,81 %
Salariés (dont ORS et Actions gratuites)	452 551	2,96 %	482 587	2,01 %
Autres actionnaires individuels au nominatif	202 522	1,33 %	278 274	1,16 %
Public	2 156 382 ⁽⁴⁾	14,15 %	2 156 382	8,99 %
TOTAL	15 242 354	100 %	23 987 554 ⁽⁵⁾	100 %

(1) Premier Investissement est une SAS détenue à 99,99 % par Olivier Mitterrand et ses enfants dont il est Président et dont il contrôle personnellement 33,14 % du capital, ses 6 enfants détenant ensemble 66,86 % du capital.

(2) Actions détenues par la société PREMIER SARL, elle-même détenue à 99,98 % par la SARL Apex dont le capital est intégralement détenu par LNC (autocontrôle).

(3) La mention « autres dirigeants » désigne les membres du Directoire et du Conseil de Surveillance. Comprend les actions acquises dans le cadre de l'ORS.

(4) au 28/02/2011

(5) Nombre total de droits de vote exerçables en Assemblée

La Société n'a pas eu connaissance de franchissement des seuils légaux intervenus au cours de l'exercice 2010 et jusqu'au 25 mars 2011.

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 31.12.2008			Situation au 31.12.2009			Situation au 31.12.2010		
	Nombre d'actions	% du capital	% des droits de vote	Nombre d'actions	% du capital	% des droits de vote	Nombre d'actions	% du capital	% des droits de vote
Premier Investissement	11 012 766	74,40	86,88	11 655 939	80,21	89,58	11 657 839	80,22	89,34
O. Mitterrand	37 590	0,25	0,32	37 590	0,26	0,32	37 590	0,26	0,32
Autres dirigeants	103 586	0,70	0,59	103 586	0,71	0,61	103 556	0,71	0,78
Salariés	31 226	0,21	0,15	31 226	0,21	0,13	31 226	0,21	0,27
Autres actionnaires Individuels au nominatif	317	0,01	0,01	317	0,01	0,01	747	0,01	0,01
Public	2 813 434	19,00	12,05	2 170 261	14,93	9,35	2 167 961	14,92	9,28
Autocontrôle	533 250	3,60	-	533 250	3,67	-	533 250	3,67	-
Autodétention	270 000	1,83	-	-	-	-	-	-	-
Divers	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	14 802 169	100,00	100,00	14 532 169	100,00	100,00	14 532 169	100,00	100,00

(*) Sur la base de 23 281 248 droits de vote exerçables en Assemblées existant au 31 décembre 2010.

Les mouvements concernant les « actions propres » correspondent aux acquisitions effectuées par la Société pour lui permettre de servir les plans d'options d'achat d'actions décidés par le Directoire sur délégation de l'Assemblée Générale et d'autre part aux levées d'option de la part des bénéficiaires. Ces actions ont été annulées par décision du Directoire en date du 23 octobre 2009 sur délégation de l'Assemblée Générale du 26 mai 2009, les plans d'options d'achat d'actions étant devenus caducs sans que les bénéficiaires aient procédé à leur levée.

18.1.3 Pactes d'actionnaires

À l'exception des engagements de conservation visés à l'article 21.2.6 ci-dessous, il n'existe pas de pacte d'actionnaires concernant directement ou indirectement les titres de la Société.

Il est précisé qu'il existe une présomption d'action de concert au sens de l'article L. 233-10 du Code de commerce entre Olivier Mitterrand et Premier Investissement.

18.2 Déclaration relative aux droits de vote des principaux actionnaires

18.2.1 Droit de vote double

Un droit de vote double de celui conféré aux autres actions, eu égard à la quotité du capital social qu'elles représentent, est attribué à toutes les actions, toutes catégories confondues, entièrement libérées pour lesquelles il sera justifié d'une inscription nominative, depuis quatre ans au moins, au nom d'un même titulaire.

Le droit de vote double cessera de plein droit pour toute action ayant fait l'objet d'un transfert de propriété sous réserve des exceptions prévues par la loi. En particulier, le transfert par suite de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux, ou de donation entre vifs, au profit d'un conjoint ou d'un parent successible ne fera pas perdre le droit acquis ou n'interrompra pas le délai de quatre ans prévu à l'alinéa précédent.

La fusion ou la scission de la Société sera également sans effet sur le droit de vote double qui pourra être exercé au sein de la ou des sociétés bénéficiaires, si les statuts de celles-ci l'ont institué.

Les actions gratuites provenant d'une augmentation de capital par incorporation de réserves, 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.

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.

Il est rappelé que la Société est une société anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance et que la moitié des membres du Conseil de Surveillance ont été qualifiés d'indépendants (voir Chapitres 14 et 16 ci-dessus).

18.4 Accord pouvant entraîner un changement de contrôle de la Société

À la date du présent Document de référence, il n'existe, à la connaissance de la Société, aucun accord dont la mise en œuvre pourrait entraîner un changement de son contrôle.

19 Opérations avec des apparentés

Pour les relations société mère et filiales, se reporter au chapitre 7 du présent Document de référence.

19.1 Conventions réglementées

Nous invitons le lecteur à se reporter au Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées pour l'exercice 2010 figurant en annexe 3 au présent Document de référence, ainsi qu'au point 16.2 ci-avant.

Depuis le 1^{er} janvier 2011, la convention suivante relevant de l'article L. 225-86 et suivants du Code de commerce a été autorisée :

- convention de prestations de service entre LNCSA et la société Zapf, détenue à 68,07 % par LNC moyennant des honoraires fixés à 100 000 euros HT par an à compter du 1^{er} janvier 2011.

19.2 Autres conventions

LNC assume, dans l'ensemble des filiales françaises de LNCI, le mandat de gérant des sociétés civiles ou sociétés en nom collectif de construction-vente.

LNC assume, pour la plupart des opérations immobilières développées en France, des fonctions de Direction de Programmes, de maître d'œuvre d'exécution et de commercialisation, dans le cadre de contrats de prestations de services conclus avec chaque société d'opération, filiale de LNCI.

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

LNC a conclu avec Premier Investissement une convention prévoyant la mise à disposition au profit de LNC de la trésorerie excédentaire de Premier Investissement dans la mesure définie par cette dernière, moyennant un intérêt calculé au taux de l'EONIA, étant entendu que le compte courant de Premier Investissement au sein de LNC ne doit en aucun cas présenter un solde comptable débiteur. Depuis janvier 2007, le solde de ce compte courant est nul, aucun versement n'a été effectué ni aucun intérêt versé.

19.3 Fondation d'entreprise

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

En décembre 2010, le Conseil d'administration de la Fondation a voté sa prorogation pour une durée de cinq ans.

Les programmes d'actions 2010 sont les suivants :

1 – Au Niger, région de Zinder

- en partenariat avec l'association française **Esafro (Education et Santé sans Frontière)** et l'association nigérienne Matassa, engagement pluriannuel pour permettre la scolarisation d'enfants issus de villages de brousse : **création d'un internat à Zinder**, financement des études et parrainages :
 - septembre 2010 : accueil de 14 nouveaux enfants portant l'effectif à 65 enfants, dont 33 garçons et 32 filles
 - chaque année, deux missions sur place des chefs de projet ;
- dans le domaine de la santé : partenariat avec l'hôpital de Zinder. Actions à destination des populations des villages dont sont issus les enfants : organisations de missions médicales, accompagnement et suivi des malades ;
- dans le domaine des Activités Génératrices de Revenus (AGR) : poursuite du soutien pour la création d'Activités Génératrices de Revenus, mises en place dans les villages d'origine des enfants; mise en place d'actions de soutien scolaire dans des écoles de village.

2 – En République Centrafricaine

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

3 – En Haïti, Port-au-Prince

- projet parrainé par un membre du Conseil d'administration de la Fondation.
- soutien pluriannuel à l'ONG haïtienne AFHADEM : accompagnement des familles pauvres du quartier de la Mangeoire pour les aider à améliorer leurs revenus et à scolariser leurs enfants ;
- un soutien exceptionnel a également été accordé en 2010 afin d'aider les victimes du séisme.

4 – Au Sénégal, régions de Tambacounda et M'Bour

- projet parrainé par un collaborateur
- aide à un groupement de femmes qui a reçu une parcelle de terrain par la mairie. Soutien au démarrage de leur activité en les équipant de matériel, et en restaurant quelques puits.

5 – Les projets France

- Soutien de quatre associations :
 - **ADAM**, Marseille : membre du programme Entreprendre en banlieue mis en place par Planet Finance France. Contribution aux services d'accompagnement de micro-entrepreneurs issus des quartiers,
 - **Quartiers du Monde**, Orly : soutien aux activités sportives proposées aux jeunes du quartier du grand ensemble d'Orly,
 - **Le Valdocco**, Lyon : contribution au programme de lutte contre le décrochage scolaire et soutien aux familles de quatre quartiers sensibles du Grand Lyon,
 - **Enfants du Monde Droits de l'Homme**, Kremlin-Bicêtre : soutien au Centre d'accueil pour les Mineurs Isolés Etrangers (MIE) créé en 2002.

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

20.1 Bilan, compte de Résultat, Tableau des flux de trésorerie, tableau de Variation des Capitaux Propres, annexes, Rapport des Commissaires aux comptes sur les Comptes sociaux et consolidés au 31 décembre 2010

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 2010, sur :

- le contrôle des comptes consolidés de la société Les Nouveaux Constructeurs S.A., 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 1.1 de l'annexe concernant l'établissement des comptes de la filiale Premier España fondé sur l'hypothèse de continuité d'exploitation.

II. Justification des appréciations

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

- Votre société a procédé à des estimations concernant l'établissement des comptes de la filiale Premier España fondées sur l'hypothèse de continuité d'exploitation selon les modalités décrites dans la note 1.1.4 de l'annexe. Sur la base des informations qui nous ont été communiquées, nos travaux ont consisté à apprécier les données et les hypothèses sur lesquelles se fondent ces estimations. Nous avons procédé à l'appréciation du caractère raisonnable de ces estimations et nous avons vérifié que la note 1.1.4 de l'annexe donne une information appropriée.
- Votre société constate le revenu et la marge sur ses contrats de construction de promotion immobilière selon les modalités décrites dans la note 1.3.1 de l'annexe. Sur la base des informations qui nous ont été communiquées, nos travaux ont consisté à apprécier les données et les hypothèses sur lesquelles se fondent ces évaluations de revenus et de marges à terminaison, à revoir les calculs effectués par votre société et à examiner les procédures d'approbation de ces estimations par la direction générale. Nous avons procédé à l'appréciation du caractère raisonnable de ces estimations.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes consolidés, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

III. Vérification spécifique

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par la loi des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion. Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Dijon et Neuilly-sur-Seine, le 6 avril 2011

Les Commissaires aux Comptes

AGM AUDIT LEGAL

ERNST & YOUNG et Autres

Yves Llobell

François Carrega

Sébastien Huet

Compte de résultat consolidé

COMPTE DE RESULTAT (en milliers d'euros)	Notes	31.12.2010	31.12.2009 (1)
Chiffre d'affaires	6.1	539 964	649 065
Coûts des ventes	6.1	(429 605)	(537 307)
Marge brute	6.1	110 359	111 758
Charges de personnel	3.1	(46 156)	(40 292)
Autres charges et produits opérationnels courants	3.1	(34 937)	(33 149)
Impôts et taxes		(1 685)	(1 764)
Charges liées aux amortissements		(3 489)	(3 636)
Sous-total Résultat opérationnel courant		24 092	32 918
Charges et produits sur écarts d'acquisition			
Autres charges et produits opérationnels non courants	3.1	0	(4 002)
Résultat opérationnel		24 092	28 916
Coût de l'endettement financier brut	3.2	(7 906)	(14 790)
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	3.2	874	1 380
Coût de l'endettement net		(7 032)	(13 410)
Autres charges financières	3.2	(3 132)	15
Autres produits financiers	3.2	1 717	1 187
Résultat financier		(8 447)	(12 208)
Résultat des activités avant impôts		15 645	16 708
Impôts sur les bénéfices	3.3	(199)	(6 297)
Quote-part dans les résultats des entreprises mises en équivalence		563	(6)
Résultat sur abandon d'activités et cessions d'actifs non courants destinés à être cédés	3.4	0	(457)
Résultat net de l'ensemble consolidé		16 009	9 948
Dont part revenant aux intérêts minoritaires		866	(922)
Dont Résultat Net Part du Groupe		15 143	10 869
Résultat net par action (en euro)	3.5	1,08	0,78
Résultat net par action après dilution (en euro)	3.5	1,03	0,76

(1) La société ZAPF a été consolidée en intégration proportionnelle à 50% jusqu'au 30 avril 2009 et en intégration globale à compter du 1^{er} mai 2009 (confère § 2.2).

Etat des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres

(en milliers d'euros)	31.12.2010	31.12.2009
Résultat net de l'ensemble consolidé	16 009	9 948
Ecart de conversion	(462)	(233)
Résultat global	15 547	9 715
<i>dont quote-part du groupe</i>	<i>14 807</i>	<i>10 680</i>
<i>dont quote-part revenant aux minoritaires</i>	<i>740</i>	<i>(965)</i>

Bilan consolidé

Bilan – Actif				
(en milliers d'euros)	Notes	31.12.2010	31.12.2009	
Ecart d'acquisition nets	4.1	6 433	5 476	
Immobilisations incorporelles nettes		95	167	
Immobilisations corporelles nettes	4.2	35 321	35 660	
Autres actifs financiers non courants	4.4	2 014	2 115	
Impôts différés actifs	3.3	5 102	5 469	
Total actifs non courants		48 965	48 888	
Stocks et encours	4.5	261 530	339 009	
Clients et comptes rattachés	4.6	49 452	125 040	
Créances d'impôts		135	142	
Autres actifs courants	4.8	37 090	32 445	
Titres disponibles à la vente		1 002	1 036	
Actifs financiers courants	4.4	12 914	10 266	
Trésorerie et équivalent de trésorerie	4.9	172 514	156 540	
Total actifs courants		534 637	664 478	
Actifs destinés à être cédés				
Total actif		583 602	713 365	

Bilan – Passif

(en milliers d'euros)	Notes	31.12.2010	31.12.2009
Capital	5.1	14 532	14 532
Primes liées au capital		77 115	77 115
Réserves et résultats accumulés		88 242	81 445
Résultat net part du groupe		15 143	10 869
Capitaux propres part du groupe		195 032	183 962
Intérêts minoritaires		1 306	4 077
Capitaux propres de l'ensemble		196 338	188 038
Dettes financières non courantes	5.5	47 497	96 692
Provisions non courantes	5.3	2 898	2 292
Impôts différés passifs	3.3	5 622	12 138
Autres passifs financiers non courants		0	72
Total passifs non courants		56 017	111 194
Dettes financières courantes	5.5	102 042	152 490
Provisions courantes	5.3	15 982	20 676
Fournisseurs et autres créditeurs		114 282	115 825
Dettes d'impôts		763	5 533
Autres passifs courants	5.6	87 927	113 856
Autres passifs financiers courants	5.7	10 251	5 753
Total passifs courants		331 247	414 133
Passifs liés aux actifs destinés à être cédés			
Total passif et capitaux propres		583 602	713 365

Tableau de variation des capitaux propres

(en milliers d'euros)	Capital Social	Primes liées au capital	Réserves et Résultats accumulés	Actions Auto détenues	Capitaux Propres Groupe	Mino ritaires	Total
CAPITAUX PROPRES au 31.12.2008	14 802	77 115	81 722	(913)	172 726	(442)	172 284
Ecart de conversion			(190)		(190)	(43)	(233)
Total des variations directement reconnues sur les comptes de réserves (a)			(190)		(190)	(43)	(233)
Résultat de l'exercice (b)			10 869		10 869	(922)	9 948
Total des produits et charges comptabilisés (a) + (b)			10 680		10 680	(965)	9 715
Variation de capital	(270)				(270)		(270)
Dividendes versés						(3 422)	(3 422)
Mouvements sur actions propres				478	478		478
Paiements en actions et stocks options			529		529		529
Impacts des mouvements de périmètre							
Autres variations			(181)		(181)	8 906	8 725
Total des mouvements liés aux opérations sur les actionnaires	(270)		348	478	556	5 484	6 040
CAPITAUX PROPRES au 31.12.2009	14 532	77 115	92 750	(435)	183 962	4 077	188 038
Ecart de conversion			(336)		(336)	(126)	(462)
Total des variations directement reconnues sur les comptes de réserves (a)			(336)		(336)	(126)	(462)
Résultat de l'exercice (b)			15 143		15 143	866	16 009
Total des produits et charges comptabilisés (a) + (b)			14 807		14 807	740	15 547
Variation de capital							
Dividendes versés			(6 996)		(6 996)	(884)	(7 880)
Mouvements sur actions propres			(51)		(51)		(51)
Paiements en actions et stocks options			631		631		631
Impacts des mouvements de périmètre			2 276		2 276	(2 739)	(463)
Autres variations			403		403	112	515
Total des mouvements liés aux opérations sur les actionnaires			(3 737)		(3 737)	(3 511)	(7 248)
CAPITAUX PROPRES au 31.12.2010	14 532	77 115	103 820	(435)	195 032	1 306	196 338

Conformément à la norme IAS 27 révisée, le Groupe a comptabilisé l'acquisition complémentaire de 18,07% dans la société Zapf en variation des capitaux propres (impact de 2.3 millions d'euros attribuables aux actionnaires de LNCSA) (confère § 2.1).

Tableau de variation de la trésorerie consolidée

(en milliers d'euros)	Notes	31.12.2010	31.12.2009
Résultat net de l'ensemble consolidé		16 009	9 948
Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie		631	524
Élimination des amortissements et provisions		(819)	236
Élimination des profits / pertes de réévaluation (juste valeur)		2 822	21
Élimination des plus ou moins values de cession		(99)	695
Élimination du résultat des mises en équivalence		(563)	6
= Capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts		17 981	11 430
Élimination des charges (produits) d'intérêt nettes	3.2	7 032	13 433
Élimination de la charge d'impôt (y compris impôts différés)	3.3	199	6 297
= Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts		25 212	31 160
Incidence de la variation du BFR liée à l'activité		121 942	134 163
Intérêts versés nets		(7 026)	(13 658)
Impôts payés		(11 076)	11 292
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles		129 052	162 957
Incidence des variations de périmètre (1)		(2 144)	3 823
Cession de sociétés intégrées, après déduction de la trésorerie cédée		(80)	716
Acquisition d'immobilisations incorporelles et corporelles		(2 056)	(1 836)
Acquisition d'actifs financiers		(81)	(297)
Cession d'immobilisations incorporelles et corporelles		210	69
Cession et remboursement d'actifs financiers		532	177
Dividendes reçus des sociétés MEE		410	0
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement		(3 209)	2 652
Incidence des variations de périmètre (2)		(450)	0
Dividendes payés aux actionnaires de la société mère	5.1	(6 996)	0
Dividendes payés aux minoritaires des sociétés intégrées		(884)	(3 421)
Acquisition et cession d'actions propres		(51)	0
Encaissements/(Décaissements) provenant de nouveaux emprunts		(99 789)	(90 791)
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement		(108 170)	(94 212)
Incidence des variations des cours des devises		179	124
Variation de trésorerie		17 852	71 521
Trésorerie d'ouverture		154 070	82 549
Trésorerie de clôture		171 922	154 070
dont Trésorerie de clôture actif		172 514	156 540
dont Trésorerie de clôture passif		592	2 470
Trésorerie de clôture		171 922	154 070

* L'impact du mouvement de périmètre de l'exercice 2009 provient du changement de méthode de consolidation de la société Zapf. La trésorerie active auparavant intégrée à 50% est intégrée à 100% à compter du 1^{er} mai 2009 (confère § 2.2).

Sur l'exercice 2010, le mouvement de périmètre s'explique par la trésorerie versée pour le rachat d'actifs de Classic Garagen par ZAPF pour (2.1) millions d'euros.

** L'amendement de la norme IAS 7 relatif aux transactions entre actionnaires a un impact sur la présentation du tableau de flux de trésorerie et conduit le Groupe à reclasser les flux des transactions entre actionnaires des activités d'investissement aux activités de financement. Sur l'exercice 2010, le Groupe LNC classe donc l'acquisition des 18,07% de titres ZAPF par LNCSA en activité de financement (cf note 2.1).

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

(en milliers d'euros)	31.12.2010	31.12.2009
Incidence de la var. des stocks et en cours nets	78 014	194 446
Incidence de la var. des clients & autres débiteurs nets	108 875	(54 971)
Incidence de la var. des fournisseurs & autres créditeurs	(64 947)	(5 312)
Incidence de la variation du BFR liée à l'activité	121 942	134 163

La variation du BFR est de 122 millions d'euros en 2010.

Les principaux facteurs de cette réduction sont d'une part la diminution des créances nettes de 109 millions d'euros, dont 87 millions de baisse pour l'Immobilier d'Entreprise permise par le paiement à la livraison du Copernic 2 le 1^{er} février 2010 et d'autre part la réduction des stocks essentiellement en France Résidentiel pour 45 millions d'euros lié au rythme de vente soutenu et en Espagne pour 20 millions d'euros.

Annexe aux états financiers consolidés

1 Principes et méthodes comptables

1.1 Référentiel comptable

Les comptes consolidés annuels du Groupe LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS ou Groupe LNC sont établis conformément au référentiel publié par l'IASB et au référentiel IFRS adopté par l'Union européenne au 31 décembre 2010.

Les comptes consolidés annuels ont été arrêtés par le Directoire du 21 mars 2011.

Les comptes consolidés sont établis en conformité avec les normes comptables internationales édictées par l'IASB (International Accounting Standards Board) et adoptées par l'Union Européenne à la date de clôture. Ces normes comprennent les IFRS (International Financial Reporting Standards) et IAS (International Accounting Standards) ainsi que les IFRIC (International Financial Reporting Interpretations Committee) les interprétations d'application obligatoire à la date de clôture.

1.1.1 Nouvelles normes, interprétations et amendements appliqués par le Groupe à compter du 1^{er} janvier 2010

Les normes suivantes sont applicables à compter du 1er janvier 2010.

- Amendement IFRS 2 – Transactions intragroupe dont le paiement est fondé sur des actions et qui sont réglées en trésorerie - applicable aux exercices ouverts au 1^{er} janvier 2010.

- IFRS 3 et IAS 27 révisées – Regroupements d'entreprises et préparation des états financiers consolidés, applicables aux exercices ouverts à compter du 1er juillet 2009. Ces normes ont été adoptées par l'Union Européenne le 3 juin 2009.

- Amendements IAS 39 – Instruments financiers – Eléments éligibles à la couverture, applicable aux exercices ouverts au 1^{er} juillet 2009. Cette norme a été adoptée par l'Union Européenne le 15 septembre 2009.

- IFRIC 17 - Distribution d'actifs non monétaires aux actionnaires, applicable pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} juillet 2009. Cette norme a été adoptée par l'Union Européenne le 26 novembre 2009.

- IFRIC 18 – Transfert d'actif par des clients - applicable aux exercices ouverts au 1^{er} juillet 2009. Cette norme a été adoptée par l'Union Européenne le 1^{er} novembre 2009.

- Amendement à IFRS 1 – Exemptions complémentaires pour les premiers adoptants - applicable aux exercices ouverts au 1^{er} janvier 2010.

- Amendement à IAS 7 – Transactions entre actionnaires, applicable aux exercices ouverts au 1^{er} juillet 2009.

Ces nouveaux textes n'ont pas eu d'incidence significative sur les comptes du Groupe lors de leur première application, étant précisé que les normes IAS 27 révisée et IFRS 3 révisée s'appliquent prospectivement, c'est à dire aux opérations réalisées à compter du 1er janvier 2010. Les règles et méthodes comptables ont été mises à jour des modifications induites..

1.1.2 Normes, interprétations et amendements adoptés par l'Union européenne et d'application optionnelle en 2010

- Amendements à IAS 32 – Classement des droits de souscription émis - applicable aux exercices ouverts au 1er février 2010. Cette norme a été adoptée par l'Union Européenne le 1er février 2010. Elle n'a cependant pas été appliquée par anticipation.

- IAS 24 révisée – Parties liées - applicable aux exercices ouverts au 1^{er} janvier 2011

Cette norme a été adoptée par l'Union Européenne le 19 juillet 2010.

- IFRIC 19 « Extinction de passifs financiers par la remise d'instruments de capitaux propres », applicable aux exercices ouverts à compter du 1er juillet 2010. Cette norme a été adoptée par l'Union Européenne le 23 juillet 2010.

- Amendement d'IFRS 1 consécutif à l'interprétation IFRIC 19 Extinction de passifs financiers par la remise d'instruments de capitaux propres, applicable aux exercices ouverts à compter du 1^{er} juillet 2010. Cette norme a été adoptée par l'Union Européenne le 23 juillet 2010.

- Amendement d'IFRIC 14 relatif aux paiements d'avance d'exigences de financement minimal, applicable aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2011. Cette norme a été adoptée par l'Union Européenne le 19 juillet 2010.

- Amendement d'IFRS 1 relatif à l'exemption limitée de l'obligation de fournir des informations comparatives selon IFRS 7 pour les premiers adoptants, applicable aux exercices ouverts à compter du 1^{er} juillet 2010. Cette norme a été adoptée par l'Union Européenne le 30 juin 2010.

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

- IFRS 9 - Instruments financiers – Classification et évaluation - applicable aux exercices ouverts au 1^{er} janvier 2013

- Amendement d'IAS 12 – Impôts sur le résultat – Impôts différés : recouvrement des actifs sous-jacents - applicable aux exercices ouverts au 1^{er} janvier 2012

1.1.4 Base d'évaluation, jugement et utilisation d'estimations

Les états financiers ont été préparés selon la convention du coût historique, à l'exception de certains instruments financiers qui sont comptabilisés selon la convention de la juste valeur.

La préparation des états financiers nécessite l'utilisation d'estimations et d'hypothèses pour la détermination de la valeur des actifs et des passifs, l'évaluation des aléas positifs et négatifs à la date de clôture, ainsi que les produits et charges de l'exercice.

Les estimations significatives réalisées par la société pour l'établissement des états financiers portent principalement sur :

- L'établissement des comptes de certaines filiales fondé sur l'hypothèse de continuité d'exploitation de ces dernières. Compte tenu de la crise immobilière en Espagne, la principale filiale concernée par ce jugement au 31 décembre 2010 est Premier España ;
- L'évaluation du résultat à l'avancement des programmes immobiliers basée sur 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 ;
- Les tests de dépréciation des écarts d'acquisition ; pour effectuer ces tests de dépréciation, la société estime les marges futures des opérations immobilières rattachées à l'UGT considérée sur la base de balances financières dont l'élaboration, la mise à jour et le contrôle sont évoqués plus haut ;
- La dépréciation des comptes de stocks liés à l'activité de promotion immobilière, incluse dans le coût des ventes ; celle-ci intervenant en particulier dans le cas où des pertes à terminaison sont identifiées ;
- 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.

Depuis fin 2008, la société Premier España a négocié le rééchelonnement et/ou la réduction de son endettement arrivant à échéance. Ces démarches ont permis de réduire l'endettement de Premier España de 59 millions d'euros (-53%) sur les deux dernières années, 2009 et 2010. Au 31 décembre 2010, celui-ci s'élève à 68 millions d'euros. Compte tenu des difficultés du marché immobilier espagnol, la situation de cette filiale reste toutefois fragile.

La continuité d'exploitation de cette filiale a été fondée sur des hypothèses structurantes notamment basées sur le plan de trésorerie de Premier España, établi à partir du business-plan de la filiale et des accords négociés qui permet de conclure à la viabilité financière de la filiale sur les 12 prochains mois.

En raison des incertitudes inhérentes à tout processus d'évaluation, le Groupe LNC révisé ses estimations sur la base d'informations régulièrement mises à jour. Compte tenu de la volatilité et de l'incertitude relative à l'évolution des marchés immobiliers, il est possible que les résultats futurs des opérations concernées diffèrent de ces estimations. En particulier, il est possible que l'hypothèse de continuité d'exploitation retenue pour Premier España ne soit à terme pas confirmée, ce qui pourrait se traduire par l'ouverture d'une procédure pour insolvabilité à l'encontre de cette filiale. Au 31 décembre 2010, l'impact négatif sur les fonds propres consolidés d'une telle éventualité et de la déconsolidation qui s'ensuivrait est estimé aux alentours de (3,2) millions d'euros. Bien que LNC SA n'ait pas conféré de garanties contractuelles aux créanciers de cette filiale, la performance financière du Groupe pourrait donc s'en trouver affectée.

1.1.5 Modalités de consolidation

Les méthodes de consolidation utilisées par le Groupe LNC sont l'intégration globale, l'intégration proportionnelle et la mise en équivalence :

- Les filiales (sociétés dans lesquelles le Groupe LNC a le pouvoir de diriger les politiques financières et opérationnelles afin d'en obtenir les avantages économiques) sont consolidées par intégration globale ;
- Les sociétés sur lesquelles le Groupe LNC exerce un contrôle conjoint avec d'autres associés ou actionnaires sont consolidées par intégration proportionnelle ;
- La mise en équivalence s'applique aux entreprises associées dans lesquelles le Groupe LNC exerce une influence notable, laquelle est présumée quand le pourcentage de droits de vote est supérieur ou égal à 20%.

Toutes les transactions et positions internes sont éliminées en consolidation en totalité pour les sociétés consolidées par intégration globale, et à concurrence de la quote-part d'intérêt du Groupe LNC, pour les sociétés consolidées par intégration proportionnelle ou mises en équivalence.

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

Lors de rachats d'intérêts minoritaires de sociétés déjà contrôlées par le Groupe LNC (Confère § 2 .1. Zapf), le Groupe comptabilise à compter du 1^{er} janvier 2010 la différence entre le coût d'acquisition et la valeur comptable des intérêts minoritaires en variation des capitaux propres attribuables aux actionnaires de LNC.

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

1.2 Comparabilité des comptes

La société Zapf a été consolidée selon la méthode de l'intégration proportionnelle jusqu'au 30 avril 2009. Suite au rachat de 25.9% par la société Premier Investissement (Société mère de LNC), le groupe a pris le contrôle de la société Zapf. En conséquence, la société a été consolidée par intégration globale à compter du 1er mai 2009.

En décembre 2010, LNC a procédé à l'acquisition auprès du dernier investisseur financier de ZAPF de 18,07% du capital, ce qui porte sa participation de 50,00% à 68,07%. Cette opération a été traitée comme une transaction avec les intérêts minoritaires et donc comptabilisée directement en capitaux propres (confère § 2.1)

Les comptes de la filiale Premier Portugal étaient présentés selon la norme IFRS 5 (résultat sur abandon d'activité) en 2008 et 2009. Compte tenu de la faible visibilité sur la date de liquidation effective de cette filiale, ce traitement a été abandonné à compter du 1er janvier 2010. Voir note 3.4

Enfin, l'activité de la société Dominium, acquise par LNC fin novembre 2009, est consolidée depuis le 1er janvier 2010.

1.3 Principes comptables

1.3.1 Prise en compte du chiffre d'affaires et du résultat des programmes

Principes généraux

Le chiffre d'affaires consolidé représente le montant de l'activité de promotion de logements, commerces et immeubles de bureaux après élimination des opérations intra groupe. Le chiffre d'affaires et le résultat sont appréhendés selon la norme IAS 18 « Produits des activités ordinaires ».

L'interprétation de l'IFRIC 15 relative à la comptabilisation des revenus des contrats de construction de promotion immobilière considère que la norme IAS 11 n'est pas applicable pour les contrats de construction immobilière et que la comptabilisation relève de la norme IAS 18 qui indique que le produit doit être constaté à l'achèvement. Néanmoins, l'IFRIC reconnaît que certaines spécificités en droit local peuvent entraîner un transfert progressif des risques et avantages liés à la possession du bien et qui se traduirait par la reconnaissance du revenu à l'avancement pour l'entreprise de construction.

En France, du fait de la législation particulière concernant la vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) le transfert des risques et avantages aux acquéreurs se fait progressivement, et permet donc de reconnaître le revenu au fur et à mesure de son avancement.

Pour les filiales étrangères du groupe LNC, le transfert de propriété est effectif au moment de la réception des travaux (suite à un état des lieux formalisé par le client). Cela conduit donc à comptabiliser l'intégralité du chiffre d'affaires à l'achèvement du contrat.

Chiffre d'affaires et marge à l'avancement

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

Le Groupe LNC reconnaît son chiffre d'affaires ainsi que les résultats des programmes immobiliers selon la méthode de l'avancement, cet avancement étant constitué tant d'un critère d'avancement technique de l'opération que d'un avancement commercial caractérisé par la signature avec les clients des actes transférant les risques et avantages.

L'avancement technique correspond au prix de revient stocké et engagé hors terrain par rapport au prix de revient budgété hors terrain.

L'avancement commercial correspond au chiffre d'affaires résultant des actes transférant les risques et avantages rapporté au chiffre d'affaires total budgété.

La marge à terminaison est déterminée par différence entre :

- Les produits prévisionnels de l'opération, évalués en fonction des données prévisionnelles des contrats de chaque opération,
- Les coûts prévisionnels permettant la réalisation des programmes immobiliers. Ces coûts prévisionnels sont constitués exclusivement des coûts de revient directement affectables à chaque opération (dont les coûts du personnel technique chargé des missions de maîtrise d'ouvrage des programmes immobiliers).

Le résultat à l'avancement est déterminé à partir de la marge à terminaison prévisionnelle du programme immobilier pondérée par l'avancement technique ainsi que par l'avancement commercial.

Coûts de structure

Les coûts de structure comprenant les coûts de vente – honoraires de commercialisation interne et externe – les coûts de publicité, ainsi que les honoraires de gestion, sont comptabilisés en charges lorsqu'ils sont encourus.

Frais financiers

Du fait de l'introduction de l'IAS 23 révisée en 2009, les coûts d'emprunts des opérations pour lesquelles le terrain a été acquis et financé depuis le 1^{er} janvier 2009 sont inclus dans le coût de revient et passés en charge selon la méthode de l'avancement ci-dessus. Pour les opérations antérieures à l'introduction d'IAS 23 R, les coûts d'emprunts sont passés en charge selon lorsqu'ils sont encourus.

Perte à terminaison

Dans le cas où une perte est identifiée sur un contrat déficitaire, elle est provisionnée dès l'exercice d'identification pour la partie du contrat restant à exécuter à la clôture. La provision est calculée à partir de la marge nette négative du programme, retraitée des frais financiers futurs et est ajustée à chaque clôture ultérieure en fonction du dégagement du résultat comptable de l'opération et des éventuelles évolutions de la marge projetée, telle qu'indiquée par le budget de programmes remis à jour. La perte à terminaison est comptabilisée en provision sur stocks et est présentée dans le compte de résultat dans le poste « Coûts des ventes ».

1.3.2 Résultat par action

Le résultat par action non dilué correspond au résultat net « part du Groupe » de l'exercice attribuable aux actions ordinaires rapporté au nombre moyen pondéré des actions en circulation au cours de l'exercice.

Pour le calcul du résultat dilué par action le nombre d'actions en circulation est ajusté pour tenir compte de l'effet dilutif des instruments de capitaux propres émis par l'entreprise et susceptibles d'accroître le nombre d'actions en circulation.

1.3.3 Information sectorielle

Conformément à la norme IFRS 8 – secteurs opérationnels, l'information sectorielle présentée est établie sur la base des données de gestion internes utilisées pour l'analyse de la performance des activités et l'allocation des ressources par le décideur opérationnel, le Directoire.

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

Les secteurs présentés par le Groupe reflètent l'organisation choisie par le décideur, selon une analyse axée principalement sur la géographie. Les secteurs retenus sont détaillés dans la note 6 de l'information sectorielle.

Les informations relatives aux secteurs opérationnels présentés suivent les mêmes règles comptables que celles utilisées pour les états financiers consolidés.

1.3.4 Écarts d'acquisition

IFRS 3 Révisée modifie les modalités d'application de la méthode de l'acquisition à partir du 1^{er} janvier 2010.

Selon la méthode de l'acquisition, l'acquéreur doit, à la date d'acquisition, comptabiliser à leur juste valeur à cette date, les actifs, passifs et passifs éventuels identifiables de l'entité acquise. Les coûts directement attribuables à la prise de contrôle sont désormais comptabilisés en charge.

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

L'acquéreur dispose d'un délai maximal de 12 mois, à compter de la date d'acquisition, pour déterminer de manière définitive la juste valeur des actifs et passifs éventuels acquis.

- Pour le groupe LNC, lors d'acquisitions de portefeuilles de programmes immobiliers, les écarts d'évaluation dégagés suite à la comptabilisation des actifs et passifs à leur juste valeur, sont affectés principalement sur les stocks des programmes immobiliers respectifs en tenant compte de leur avancement commercial et technique. Cette réévaluation de stocks est ensuite extournée en coûts des ventes, au fur et à mesure de la réalisation des programmes immobiliers.
- Lors d'acquisitions de sociétés de promotion immobilière, les écarts d'évaluation calculés suite à la prise en compte à leur juste valeur des actifs et passifs sont affectés principalement aux stocks des programmes immobiliers en cours en tenant compte de leur avancement commercial et technique ; l'écart résiduel correspondant aux perspectives de résultat des programmes immobiliers non identifiés à la date d'acquisition, est comptabilisé en immobilisations incorporelles en écart d'acquisition.

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

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

Les écarts d'acquisition ne sont pas amortis mais font l'objet de tests de perte de valeur en fin d'exercice, ou plus fréquemment s'il existe des indices de pertes de valeur identifiés (confère § 1.3.7).

1.3.5 Immobilisations incorporelles

Un actif incorporel est un élément non monétaire sans substance physique qui doit être à la fois identifiable, et contrôlé par l'entreprise du fait d'évènements passés et porteurs d'avantages économiques futurs. Un actif incorporel est identifiable s'il est séparable de l'entité acquise ou s'il résulte de droits légaux ou contractuels.

Les immobilisations incorporelles sont évaluées au coût d'acquisition. Ayant une durée d'utilité déterminable, elles sont amorties linéairement sur des périodes qui correspondent à leur durée d'utilité prévue.

Les immobilisations incorporelles du Groupe sont constituées essentiellement de logiciels informatiques amortis généralement sur 1 an.

1.3.6 Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles du groupe LNC correspondent essentiellement aux constructions, matériels et machines destinées à l'activité de fabrication de maisons individuelles et garages en béton de la filiale industrielle ZAPF. Les éléments constitutifs ont été évalués et ventilés par composant. La durée d'utilité de ces composants s'étale entre 5 ans et 20 ans.

Les autres immobilisations du groupe LNC représentent des agencements et installations, évalués au coût de revient de l'acquisition ou à leur coût de production, diminué du cumul des amortissements et du cumul des pertes de valeur.

Les amortissements sont calculés selon la méthode linéaire en fonction de la durée d'utilisation économique.

Les durées d'amortissement généralement retenues sont les suivantes :

- construction : 25 ans ;
- installations et agencements : 10 ans ;
- matériel de transport : 3 ans ;
- matériel de bureau : 5 ans.

1.3.7 Modalités de réalisation des tests de dépréciation des actifs

La norme IAS 36 impose de tester les écarts d'acquisition et les actifs incorporels à durée de vie indéterminée au moins une fois par an et, pour les autres actifs courants et non courants, de vérifier s'il existe un indice montrant qu'ils aient pu perdre de leur valeur.

Un indice de perte de valeur peut être :

- une diminution importante de la valeur de marché de l'actif,
- un changement dans l'environnement technologique, économique ou juridique.

Une dépréciation de l'actif est comptabilisée lorsque le montant recouvrable est inférieur à la valeur comptable. Les actifs sont testés individuellement ou regroupés avec d'autres actifs lorsqu'ils ne génèrent pas de flux de trésorerie indépendamment d'autres actifs.

Les pertes de valeur relatives aux immobilisations incorporelles et corporelles peuvent être reprises ultérieurement si la valeur recouvrable redevient plus élevée que la valeur nette comptable. Les pertes de valeur relatives aux écarts d'acquisition ne sont pas réversibles.

On rappelle que :

- Lors d'acquisition d'un portefeuille de programmes immobiliers, les écarts d'évaluation dégagés suite à la comptabilisation des actifs et passifs à leur juste valeur, sont affectés principalement en réévaluation de stock qui sont ensuite déstockées au fur et à mesure de l'avancement pris en résultat.
- Dans le cadre d'acquisition de sociétés de promotion, le solde non affecté aux stocks des programmes immobiliers en cours, et correspondant à la marge future de nouveaux programmes immobiliers est comptabilisé en écart d'acquisition.

Les futurs programmes immobiliers pris individuellement constituent une UGT (unité génératrice de trésorerie). La valeur recouvrable de cette UGT est estimée à partir d'une projection sur 10 ans des marges nettes futures de l'opération concernée sur la durée de vie estimée du programme. Les marges nettes projetées sont issues des balances financières des opérations, qui peuvent être soit des balances spécifiques pour des opérations identifiées ou des balances standard pour des opérations type non encore lancées, et du plan de développement de l'activité de l'UGT. Tant que les marges nettes futures demeurent égales ou supérieures à celles estimées lors de la détermination initiale, l'écart d'acquisition ne fait pas l'objet de dépréciation.

Pour CFH, l'UGT retenue correspond aux programmes de maisons individuelles du groupe LNC sur la France.

1.3.8 Contrats de location

Dans le cadre de ses activités, le Groupe LNC utilise des actifs mis à disposition en vertu de contrats de location.

Ces contrats de location font l'objet d'une analyse afin de déterminer s'il y a transfert au Groupe LNC des avantages et risques inhérents à la propriété des biens, et ainsi déterminer s'il s'agit de contrats de location simple ou de location-financement.

1.3.9 Autres actifs financiers

Les autres actifs financiers sont principalement composés des créances rattachées à des participations, prêts, dépôts et cautionnements versés et des investissements à court terme ne pouvant être 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 LNCSA utilise des instruments financiers (CAP) afin de se couvrir du risque d'augmentation du taux d'intérêt sur son endettement et n'a pas opté pour la comptabilité de couverture au sens IFRS.

1.3.10 Stocks et en-cours de production

Réserves foncières

Les réserves foncières correspondent à des terrains présentant des risques (terrains sans autorisations définitives) et à des programmes non financés, gelés ou abandonnés. Ces stocks sont évalués à leur coût global d'acquisition. Ils sont provisionnés à hauteur du risque encouru par le groupe sur la base de leur valeur recouvrable estimée.

Promotion immobilière en cours de construction

Les stocks sont évalués au coût de production de chaque programme selon la méthode de l'avancement technique des travaux décrite dans la note 1.3.1. « Prise en compte du chiffre d'affaires et du résultat des programmes » de la présente annexe.

Le prix de revient comprend l'ensemble des coûts engagés pour la réalisation des programmes à l'exclusion de frais variables non directement rattachables à la construction des immeubles (par exemple, frais commerciaux, publicité...), qui sont comptabilisés en charge de période. Il inclut pour les programmes lancés à compter du 1 janvier 2009 les frais financiers relatifs aux maîtrises foncières.

Les études préalables au lancement des opérations de promotion sont incluses dans les stocks si la probabilité de réalisation de l'opération est élevée. Dans le cas contraire, en cas de risque de désistement, ces frais sont constatés en charges de l'exercice par le biais d'une provision.

Pertes de valeur

Lorsque la valeur nette de réalisation des stocks et des en-cours de production est inférieure à leur prix de revient, des dépréciations sont comptabilisées.

1.3.11 Coûts d'emprunt

Les coûts d'emprunt directement attribuables à l'acquisition, la construction ou la production d'un actif qualifié doivent être incorporés dans le coût de cet actif pour les opérations immobilières démarrées à compter du 1er janvier 2009 (confère § 4.5.1).

1.3.12 Créances clients

Créances clients

Les créances clients sont pour l'essentiel composées de créances à court terme. Elles sont valorisées à leur valeur nominale et font l'objet d'une provision pour dépréciation dès que des difficultés de recouvrement apparaissent.

Créances clients relatives aux contrats en-cours de construction et VEFA

Les créances clients relatives aux programmes immobiliers en cours correspondent au chiffre d'affaires dégagé à l'avancement diminué des factures intermédiaires émises (appels de fonds effectués conformément à la réglementation en vigueur ou aux dispositions contractuelles). Si ce montant est positif, il constitue un actif (« montant dû par les clients ») et est enregistré au bilan sous la rubrique « clients et comptes rattachés ». S'il est négatif, il constitue un passif (« montant dû aux clients ») et est enregistré au bilan sous la rubrique « Autres passifs courants ». Cette présentation a été appliquée à toutes les sociétés du Groupe LNC réalisant des opérations de VEFA en France

1.3.13 Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie comprend les liquidités en compte courant bancaire et les dépôts à vue. Les équivalents de trésorerie sont constitués de parts de SICAV de trésorerie et/ou de dépôts à terme dont la durée est inférieure à 3 mois aisément convertibles en un montant connu de trésorerie et soumis à un risque négligeable de variation de valeur, détenus dans le but de faire face aux engagements de trésorerie à court terme.

Les découverts sont exclus de la notion de « trésorerie et équivalents de trésorerie » et sont comptabilisés en tant que dettes financières courantes.

1.3.14 Distinction entre les actifs – passifs courants et les actifs – passifs non courants

Est courant :

- ce qui est inclus dans le cycle d'exploitation normal ; ou
- ce qui est détenu uniquement à des fins de transaction ; ou
- ce qui sera réalisé (régulé) dans les 12 mois suivant la clôture de l'entreprise ; ou
- la trésorerie et les équivalents de trésorerie ;
- les dettes pour lesquelles l'entreprise ne bénéficie pas de droit inconditionnel à en différer le règlement au-delà de 12 mois après la clôture.

1.3.15 Actifs destinés à être cédés et abandon d'activités

Conformément à la norme IFRS 5, lorsque le Groupe LNC a décidé de céder un actif ou un groupe d'actif, il le classe en tant qu'actif détenu en vue de la vente si, en particulier, les critères suivants sont respectés :

- l'actif ou le groupe d'actif est disponible en vue de sa vente immédiate dans son état actuel, sous réserve uniquement des conditions qui sont habituelles et coutumières pour la vente de tels actifs ;
- et sa vente est hautement probable dans un délai de 1 an.

Dans le cas particulier de l'arrêt de l'activité du Portugal décidé en juin 2008, le groupe LNC conformément à la norme IFRS 5, avait reclassé en 2008 et 2009 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. A fin 2010, les activités de Premier Portugal ne sont plus traitées conformément à la norme IFRS 5, la filiale disposant d'actifs n'ayant pas été réalisés au delà de la période prorogée d'une année.

1.3.16 Paiements fondés sur des actions

Le Groupe LNC est susceptible d'offrir à ses salariés des plans de souscription et d'achat d'actions. La juste valeur des services reçus en contrepartie de l'octroi d'options est comptabilisée en charges. Le montant total qui est reconnu sur la période d'acquisition des droits est déterminé par référence à la juste valeur des options octroyées en excluant les conditions d'attribution non liées aux conditions de marché. Ces conditions sont prises en compte dans la détermination du nombre d'options probables qui seront acquises par les bénéficiaires. A chaque date de clôture, l'entreprise revoit ses estimations du nombre attendu d'options qui seront acquises. L'impact est alors comptabilisé, le cas échéant, au compte de résultat par contrepartie des capitaux propres sur la période restante d'acquisition des droits conformément à la norme IFRS 2.

1.3.17 Actions propres

Les titres de la société détenus par elle-même sont enregistrés à leur coût d'acquisition en diminution des capitaux propres. Le produit de la cession éventuelle des actions propres (déterminé suivant la méthode du premier entré/premier sorti) est imputé directement dans les capitaux propres, de sorte que les plus ou moins values de cession n'affectent pas le résultat de l'exercice.

1.3.18 Provisions

Une provision est comptabilisée dès lors qu'il existe une obligation du Groupe LNC, résultant d'événements passés, dont l'extinction devrait se traduire pour le Groupe LNC par une sortie de ressources probable sans contrepartie au moins équivalente et dont le montant peut être estimé de façon fiable. Lorsque la date de réalisation de cette obligation est au-delà d'un an, le montant de la provision fait l'objet d'un calcul d'actualisation, dont les effets sont enregistrés en résultat de l'exercice.

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

Les risques identifiés de toute nature, notamment opérationnels et financiers, font l'objet d'un suivi régulier permettant d'arrêter le montant des provisions estimées nécessaires.

1.3.19 Avantages au personnel

Le Groupe LNC participe selon les lois et usages de chaque pays à la constitution des retraites de son personnel. Les salariés du Groupe LNC bénéficient dans certains pays de compléments de retraite qui sont versés sous forme de rente ou de capital au moment du départ à la retraite. Les pays concernés sont la France, l'Allemagne et l'Indonésie.

Les avantages offerts aux salariés du Groupe LNC relèvent, soit, de régimes à cotisations définies, soit, de régimes à prestations définies.

Les régimes à cotisations définies se caractérisent par des versements à des organismes qui libèrent l'entreprise de tout engagement futur vis-à-vis des salariés. De ce fait, seules les cotisations payées ou dues au titre de l'année figurent dans les comptes du Groupe LNC.

Les régimes à prestations définies se caractérisent par un montant de prestations à verser au salarié au moment de son départ à la retraite qui dépend en général d'un ou plusieurs facteurs tels que l'âge, le nombre d'années de service et le salaire. Ces engagements reconnus au titre des régimes à prestations définies font l'objet d'une évaluation actuarielle selon la méthode des unités de crédits projetées. Les écarts actuariels ne font pas l'objet d'étalement et sont comptabilisés directement au compte de résultat. Les hypothèses d'évaluation sont détaillées en note 5.4.

1.3.20 Dettes financières et couverture de taux

Les dettes financières sont évaluées selon la méthode du coût amorti en utilisant le taux d'intérêt effectif de l'emprunt.

Les dettes financières sont ventilées entre :

- emprunts et dettes financières long terme (pour la partie des dettes supérieures à 1 an), qui sont classés en passifs non courants ;
- emprunts et dettes financières court terme, qui sont classés en passifs courants.

Les dettes financières comprennent également les instruments financiers dérivés utilisés pour couvrir l'exposition au risque de marché provenant de la fluctuation des taux d'intérêts. Le Groupe LNC a choisi de ne pas appliquer la comptabilité de couverture. Les variations de valeur des instruments dérivés affectent donc directement le compte de résultat.

1.3.21 Impôts différés

Les impôts différés sont constatés sur l'ensemble des différences temporaires entre les valeurs fiscales et comptables des actifs et passifs au bilan consolidé. Les effets des modifications des taux d'imposition sont inscrits dans le résultat de l'exercice au cours duquel le changement de taux est voté.

Les impôts différés actifs résultant des différences temporaires, des déficits fiscaux et des crédits d'impôts reportables ne sont comptabilisés que si leur réalisation future est probable. Cette probabilité est appréciée à la clôture de l'exercice, en fonction des prévisions de résultat des entités fiscales concernées.

Les impôts différés actifs et passifs sont compensés uniquement dans la mesure où le Groupe LNC dispose d'un droit juridiquement exécutoire de compenser les actifs et les passifs d'impôt exigible, d'une part, et où les actifs et les passifs d'impôts différés concernent des impôts relevant d'une même juridiction fiscale.

1.3.22 Conversion des monnaies étrangères

Les états financiers consolidés sont présentés en 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.

A la date de la clôture, les actifs et passifs monétaires libellés en monnaie étrangère sont convertis dans la monnaie fonctionnelle au taux de change en vigueur à la date de clôture. Les éléments non monétaires en monnaie étrangère qui sont évalués au coût historique sont convertis aux cours de change aux dates des transactions initiales. La conversion du compte de résultat est effectuée au taux moyen de l'exercice.

2 Événements significatifs et variations de périmètre

2.1 Événements significatifs au 31 décembre 2010

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

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

Le chiffre d'affaires de Zapf s'élève à 98,9 millions d'euros en 2010 contre 97,6 millions d'euros en 2009, période où il a été consolidé en intégration proportionnelle à 50% pendant 4 mois. En base comparable 100%, il est en baisse d'environ 8 millions d'euros entre 2009 et 2010.

(en milliers d'euros)	2009	2009	2010
	Base 100% proforma	Données consolidées	Données consolidées
Chiffre d'affaires	106 715	97 644	98 884
Marge brute	23 573	21 063	24 167
Résultat opérationnel	(9 221)	(3 675)	2 307
Résultat net consolidé	(11 845)	(6 575)	2 229

- En décembre 2010, LNC a procédé à l'acquisition auprès du dernier investisseur financier de ZAPF de 18,07% du capital, ce qui porte sa participation de 50,00% à 68,07%. LNC s'est en outre porté acquéreur de créances détenues par un associé financier. Les termes de cette transaction ont servi de référence pour la mise à la juste valeur de certaines dettes financières de Zapf, ce qui s'est traduit par une charge financière de 2,9 millions d'euros sur l'exercice (cf note 3.2). Cette acquisition a un impact de 2.3 millions d'euros sur les réserves consolidées, attribuable aux actionnaires de LNCSA (cf Tableau de Variation des Capitaux Propres).

- Sur 2010, ZAPF a acquis des actifs industriels et un fonds de commerce de la société Classic Garagen, générant un goodwill de 0,9 millions d'euros (cf notes 4.1).

2.2 Événements significatifs au 31 décembre 2009

- **En France**, le chiffre d'affaires de l'année 2009 s'établit à 390 millions d'euros, en hausse d'environ 24% par rapport à 2008. L'immobilier d'entreprise, qui s'élève à 82.7 millions d'euros, en augmentation de près de 59 millions d'euros, contribue à l'essentiel de cette progression principalement grâce à l'avancement du projet Le Copernic 2.

Le chiffre d'affaires de l'immobilier résidentiel enregistre pour sa part une progression de 17 millions d'euros soit une croissance de 6% par rapport à 2008.

- LNC a procédé fin novembre 2009 à l'acquisition de l'ensemble des titres de la société DOMINIUM pour un prix de 4,5 millions d'euros, auquel se rajouteront éventuellement des compléments de prix ultérieurs. Ce promoteur immobilier, créé en 1991 est exclusivement présent en Languedoc-Roussillon, région dotée d'une forte croissance démographique qui sous tend une bonne demande de logements. La société a développé une expertise et une activité réussie dans les programmes immobiliers de qualité, avec en particulier une capacité d'innovation dans le domaine du développement durable. DOMINIUM emploie une dizaine de collaborateurs. Cette acquisition représente pour LNC un portefeuille foncier d'environ 140 logements. La société DOMINIUM est consolidée par intégration globale sur la base des comptes au 31 décembre 2009.
- **En Espagne**, le chiffre d'affaires s'établit à 64,1 millions d'euros, globalement stable par rapport à 2008. Il intègre deux ventes en bloc réalisées dans l'année avec des établissements bancaires dans le cadre de négociations pour le réaménagement et la réduction de l'endettement de la filiale : une transaction au 2^{ème} trimestre, d'un montant de 27,5 millions d'euros en contrepartie de la vente de 4 terrains et 53 logements, et une transaction réalisée au 3^{ème} trimestre, d'un montant de 6,1 millions d'euros correspondant à la vente d'un terrain. Ces opérations ont permis la réduction d'environ 30 millions d'euros de la dette de **Premier España**, qui, par ailleurs, a récemment ouvert de nouvelles négociations avec deux autres banques pour poursuivre l'assainissement de son bilan. Hormis l'impact de ces deux transactions, Premier España a livré 138 logements au cours de l'année 2009 contre 279 en 2008.
- **En Allemagne**, le chiffre d'affaires de **Concept Bau-Premier** s'établit à 90 millions d'euros en 2009 contre 37 millions d'euros l'an dernier. Cette forte progression s'explique par le report de 53 livraisons, initialement prévues fin 2008, au 1^{er} trimestre de cette année, et surtout par la bonne tenue du plan de marche de l'exercice 2009. Ainsi l'important programme de livraison du 4^{ème} trimestre à Munich s'est déroulé de manière satisfaisante et 175 logements ont été livrés au cours des 3 derniers mois de 2009 représentant un chiffre d'affaires de 54 millions d'euros. Au total, 281 logements ont été livrés au cours de l'exercice 2009 contre 113 logements en 2008.
- Toujours en Allemagne, l'un des deux investisseurs financiers actionnaires de Zapf a souhaité céder sa participation au cours du 1^{er} semestre 2009. Premier Investissement, actionnaire majoritaire de LNC, a alors acquis la totalité des titres correspondant, soit 25,9%. Le groupe a analysé en substance cette transaction et a conclu à une situation de contrôle de fait de LNC sur Zapf. En conséquence la société qui était consolidée selon la méthode de l'intégration proportionnelle jusqu'au 30 avril 2009 est passée en intégration globale à compter du 1^{er} mai 2009. Premier Investissement détient désormais 25,9% du capital et des droits de vote de Zapf aux côtés de LNC qui en détient 50%, les 24,1% résiduels étant détenus par l'autre investisseur financier.

Le chiffre d'affaires de **Zapf**, consolidé en intégration globale depuis le 1^{er} mai 2009, s'élève à 97,6 millions d'euros, contre 97,8 millions d'euros en 2008, année où il était consolidé en intégration proportionnelle à 50%. Exprimé en base comparable 100%, le chiffre d'affaires est de 107 millions d'euros en 2009 contre 196 millions en 2008, la baisse de 89 millions d'euros étant principalement imputable à l'effet base lié au programme exceptionnel Netzaberg pour 65 millions d'euros, et à la fermeture progressive de l'activité Zapf Wohnen.

L'accord bancaire conclu par Zapf avec son pool de banques créancières le 26 février 2009, pour confirmer la prolongation des financements nécessaires sur une période de 2 ans, a été formellement signé le 4 juin 2009.

2.3 Périmètre de consolidation

La liste des sociétés du Périmètre de consolidation du groupe LNC est fournie en note 8. Les sociétés sont intégrées dans la consolidation selon la répartition suivante (cf détail du périmètre de consolidation en note 8) :

- sociétés intégrées globalement : 205 au 31 décembre 2010 contre 177 au 31 décembre 2009
- sociétés consolidées en intégration proportionnelle : 46 au 31 décembre 2010 contre 41 au 31 décembre 2009
- sociétés mises en équivalence (programmes immobiliers) : 14 au 31 décembre 2010 contre 14 au 31 décembre 2009

3 Note d'information sur le compte de résultat

3.1 Résultat opérationnel

3.1.1 Charges de personnel

(en milliers d'euros)	31.12.2010	31.12.2009
Rémunération du personnel	(35 411)	(29 002)
Avantages au personnel	998	(580)
Charges sociales	(11 214)	(10 181)
Stocks options et actions gratuites	(529)	(529)
Total charges de personnel	(46 156)	(40 292)

La hausse des charges de personnel s'explique majoritairement par deux événements :

- le changement de méthode de consolidation de Zapf pour (3.8) millions d'euros (cf note 2.1) en 2009 ;
- et l'entrée de Dominium dans le groupe fin 2009 pour (1.0) millions d'euros (cf note 2.1).

Les avantages au personnel se composent principalement de reprises de provisions pour restructuration de Zapf pour 2.2 millions d'euros, des impacts d'attributions d'actions gratuites (0.6 millions d'euros), des provisions retraites ainsi que l'impact du complément de prix lié à l'acquisition de Dominium en 2009 (cf note 2.2) pour (0.3) millions d'euros. Ce dernier est calculé sur la base des deux compléments contractuels pondérés de la probabilité de réalisation (soit 0.5 millions d'euros en décembre 2012 et 0.5 millions d'euros en décembre 2013), actualisé au taux du coût moyen pondéré du capital et répartis au prorata temporis.

3.1.2 Autres charges et produits opérationnels courants

(en milliers d'euros)	31.12.2010	31.12.2009
Locations et charges locatives	(7 929)	(7 683)
Rémunérations d'intermédiaires, honoraires et personnel extérieur	(10 465)	(11 887)
Services extérieurs	(17 199)	(18 558)
Plus ou moins values sur cessions d'immobilisation	21	(609)
Autres produits et autres charges	635	5 588
Total autres charges et produits opérationnels courants	(34 937)	(33 149)

La diminution globale des autres produits et charges (pour 5.0 millions d'euros) provient principalement du poids des diverses reprises de provisions effectuées en 2009 relatives aux dépréciations d'actifs courants et non courants, risques et charges. En effet, sur l'exercice 2009, certaines filiales étrangères ont effectué des reprises significatives :

- Concept Bau Premier avait procédé pour 1.8 millions d'euros à des reprises nettes de provisions pour risques et charges sur de vieilles opérations ;
- et Premier España a reconnu un produit de 1 millions d'euros au titre des dépôts de garantie abandonnés par ses clients dans le cadre de désistements ;
- ZAPF a procédé à des reprises partielles, du fait de l'amélioration des conditions de marché, dont l'impact net est de 2 millions d'euros.

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

(en milliers d'euros)	Ernst & Young		AGM Audit Légal		Horwath		Autres	
	Montant HT		Montant HT		Montant HT		Montant HT	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009
Audit								
- Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés								
- Emetteur	173	183	184	146				
- Filiales intégrées globalement	299	702	305	376	236		37	
- Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes								
- Emetteur	15	13	2					
- Filiales intégrées globalement								
Total	487	899	491	522	236		37	

3.1.3 Autres charges et produits opérationnels non courants

(en milliers d'euros)	31.12.2010	31.12.2009
Dépréciation d'écarts d'acquisition		
Produits sur écarts d'acquisition		
Charges opérationnelles non courantes	0	(4 002)
Autres charges et produits opérationnels non courants	0	(4 002)

En 2009, le détail des charges opérationnelles non courantes est le suivant :

- restructuration ZAPF Wohnen (principalement plan social) pour (2,1) millions d'euros en base 50 % (cf. note 2.1) ;
- complément de dépréciation des terrains polonais pour (1,4) million d'euros ;
- complément de dépréciation de certains terrains gelés espagnols pour (0,5) million d'euros.

3.2 Coût de l'endettement et autres produits et charges financières

(en milliers d'euros)	31.12.2010	31.12.2009
Charges d'intérêts sur emprunts et sur lignes de crédit	(7 906)	(14 790)
Coût de l'endettement brut	(7 906)	(14 790)
Produits d'intérêts de la trésorerie et équivalents de trésorerie	874	1 380
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	874	1 380
Coût de l'endettement net	(7 032)	(13 410)
Autres charges financières	(3 132)	15
Autres produits financiers	1 586	1 208
Ajustement juste valeur sur instruments financiers	131	(21)
Autres produits et charges financiers	(1 415)	1 201
Résultat financier	(8 447)	(12 208)

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

Il s'élevait à (14.8) millions d'euros sur l'exercice 2009 contre (7.9) millions sur l'exercice 2010, soit une réduction de 6.9 millions ou -47%. Du fait de l'application de la norme IAS 23 révisé depuis le 1^{er} janvier 2009, un montant de frais financiers a été activé pour 1.9 millions d'euros sur l'exercice 2010 contre 1.1 millions sur l'exercice 2009.

Après retraitement des apports promoteurs (apports réalisés par les partenaires du groupe LNC dans le cadre des opérations de copromotion immobilière et classés en dettes financières non courantes), l'endettement brut moyen est de 162 millions d'euros sur l'exercice 2010 contre 291 millions en 2009, soit une baisse d'assiette de 44%, qui explique l'essentiel de la baisse des coûts d'emprunts.

Sur cette base, les intérêts d'emprunt et agios, exprimés en base annuelle s'élèvent à 4.9% en 2010 contre 5.1% en 2009 (après retraitement des apports promoteurs). Cette diminution est principalement liée à la baisse de l'Euribor 3 mois passé de 1.2% à 0.8% entre les deux périodes.

Comme évoqué au point 2.1 ci-dessus, les autres charges financières représentent la réévaluation des dettes de Zapf à leur juste valeur pour un montant de (2.9) millions d'euros.

Les autres produits financiers comprennent, entre autres, les gains de change.

3.3 Impôts

Il existe trois groupes d'intégration fiscale en France :

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

3.3.1 Analyse de la charge d'impôt

(en milliers d'euros)	31.12.2010	31.12.2009
Impôts exigibles	(6 250)	(5 444)
Impôts différés	6 051	(853)
Charge totale d'impôt comptabilisée en résultat	(199)	(6 297)
Impôts sur éléments comptabilisés en capitaux propres et autres *	96	(4 121)

* Sur l'exercice 2009 : dont 3.3 millions d'euros suite au changement de méthode de consolidation de ZAPF et 0.8 millions suite à l'acquisition du groupe Dominium.

Sur l'exercice 2010, le stock de 0.3 millions d'euros de déficit acquis suite au rachat de MOMA a été activé.

3.3.2 Actifs et passifs d'impôts différés par nature

(en milliers d'euros)	31.12.2010	31.12.2009
Impôts différés actifs liés à des différences temporaires		
- Différences temporaires	206	18
- Provisions pour engagements liés au personnel	337	248
- Provisions non déductibles	91	81
- Passage achèvement/avancement	178	286
- Provisions d'actifs intragroupe déductibles	289	345
- Juste valeur dettes ZAPF	856	0
- Autres retraitements	221	287
- Impôts différés actifs liés à des reports déficitaires	7 205	5 514
Compensation IDA/IDP par entité	(4 281)	(1 310)
Total impôts différés actifs	5 102	5 469
Impôts différés passifs liés à des différences temporaires		
- Différences temporaires	4 968	5 640
- Provisions non déductibles	904	897
- Ecart d'évaluation sur stock	1 459	2 216
- Mise à la juste valeur du compte courant (ZAPF)	1 801	3 643
- Harmonisation du calcul des honoraires de gestion (Dominium)	219	564
- Autres retraitements	552	488
Compensation IDA/IDP par entité	(4 281)	(1 310)
Total Impôts différés passifs	5 622	12 138
Position nette	(520)	(6 669)

3.3.3 Preuve d'impôt

(en milliers d'euros)	31.12.2010	31.12.2009
Charge d'impôt théorique au taux en vigueur en France	33,33%	33,33%
Resultat net de l'ensemble consolidé	16 009	9 948
Impôt sur les résultats	199	6 297
Résultat des sociétés mises en équivalence	(563)	6
Résultat sur abandon d'activités	(0)	457
Resultat avant impôt et charges et produits sur ECA*	15 645	16 708
Charge (produit) d'impôt théorique	5 215	5 566
Impact des différences de taux d'imposition des sociétés étrangères	922	228
Impact des différences de taux d'imposition sociétés françaises	87	285
Incidence des différences permanentes	(2 963)	(3 266)
Incidence des reports déficitaires créés sur l'exercice non activés	381	4 631
Incidence des reports déficitaires antérieurs activés	(2 874)	(741)
Incidence des Quote-part de minoritaires non fiscalisées	(382)	(153)
Incidence des minoritaires des sociétés transparentes	(369)	
Incidence des sociétés transparentes mises en équivalence	231	(368)
Autres impacts	(49)	115
Charge d'impôt effective	199	6 297
Taux d'imposition effectif	1,27%	37,69%

(*) ECA correspond aux écarts de conversion actif

3.3.4 Défis reportables en base

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

Déficits reportables 31.12.2009 en base				
en milliers d'euros				
	Montant	Part activée	Part non activée	Expiration
France	11 129	11 129	0	illimitée
Espagne	47 397	3 047	44 350	15 ans
Portugal	263	0	263	6 ans
Concept Bau 2 -Berlin	1 369	1 369	0	illimitée
Concept Bau-Munich	24 111	6 617	17 494	illimitée
Indonésie	979	0	979	5 ans
1er Qualitas (51%)	326	0	326	5 ans
Pologne	1 115	0	1 115	5 ans
Zapf (100%)	22 366	6 622	15 744	illimitée
1er Deutschland (Francfort)	331	0	331	illimitée
Sous total Etranger	98 257	17 655	80 602	
Total	109 386	28 784	80 602	

3.4 Résultats sur activités abandonnées

Depuis la clôture du 30 juin 2008, le Groupe avait classé son activité au Portugal selon IFRS 5 « Actifs non courant détenus en vue de la vente et activités abandonnées destinés à être cédés » et avait un plan de vente pour écouler les derniers actifs résiduels de cette activité.

Au cours de l'exercice 2010, compte tenu des discussions en cours et en l'absence de visibilité sur une cession des derniers actifs à horizon un an, le groupe a décidé de ne plus présenter la contribution de ce pays selon IFRS 5 et la classe désormais en résultat opérationnel.

Le compte de résultat détaillé de Premier Portugal, reclassé selon IFRS 5 en 2009 et consolidé de manière classique en 2010 est le suivant :

Activité abandonnée Portugal (en milliers d'euros)	31.12.2010	31.12.2009
Compte de résultat détaillé		
Chiffre d'affaires	2 803	1 817
Coûts des ventes	(3 865)	(1 845)
Marge brute	(1 062)	(28)
Charges de personnel	(14)	(353)
Autres charges et produits opérationnels courants	128	247
Impôts, taxes	0	(2)
Charges liées aux amortissements	0	0
Sous-total Résultat opérationnel courant	(948)	(136)
Autres charges et produits opérationnels non courants	0	0
Résultat opérationnel	(948)	(136)
Coût de l'endettement financier brut	(284)	(224)
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie		
Coût de l'endettement financier net	(284)	(224)
Autres charges financières	(7)	(98)
Autres produits financiers	64	0
Résultat financier	(227)	(321)
Résultat des activités avant impôts	(1 175)	(457)
Impôts sur les bénéfices	0	0
Résultat net	(1 175)	
Résultat sur abandon d'activités et cessions d'actifs non courants destinés à être cédés	0	(457)

3.5 Résultat par action

	31.12.2010	31.12.2009
Résultat net, part du Groupe (en milliers d'euros)	15 143	10 869
Nombre moyen d'actions sur la période	14 532 169	14 532 169
<i>Impact des actions en autocontrôle</i>	<i>(533 250)</i>	<i>(533 250)</i>
<i>Impact des actions propres</i>	<i>(5 401)</i>	<i>(144 125)</i>
Nombre moyen d'actions en circulation pendant la période	13 993 518	13 854 794
Résultat net par action (en euros)	1,08	0,78
Résultat de l'activité abandonnée part du groupe par action (en euros)	0,00	(0,03)
Nombre moyen d'actions en circulation pendant la période	13 993 518	13 854 794
Impact des plans de stock options pouvant être exercés (en nombre)	0	0
Impact des plans d'actions gratuites pouvant être exercés (en nombre)	692 475	522 686
Nombre moyen d'actions en circulation après effets de dilution	14 685 993	14 377 480
Résultat net part du groupe par action dilué (en euros)	1,03	0,76
Résultat de l'activité abandonnée part du groupe par action dilué (en euros)	0,00	(0,03)

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

4.1 Écarts d'acquisition

(en milliers d'euros)	31.12.2010			31.12.2009		
	Valeur brute	Pertes de valeur	Valeur Nette	Valeur brute	Pertes de valeur	Valeur Nette
Opérations CFH	9 745	(4 269)	5 476	9 745	(4 269)	5 476
Opérations Zapf / Classic Garagen	957	0	957	0	0	0
Total écarts d'acquisition	10 702	(4 269)	6 433	9 745	(4 269)	5 476

Sur l'exercice 2010, Zapf a acquis les actifs industriels et fonds de commerce de Classic Garagen, ce qui l'a conduit à un écart d'acquisition de 957 milliers d'euros. Cet écart d'acquisition sera testé à partir des flux prévisionnels de cash flow relatifs à cette UGT (usine de garages préfabriqués de Neuenburg).

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 9,6% qui correspond au coût moyen pondéré du capital de LNC. Les cash-flows futurs ont été estimés sur la base des balances financières des opérations de promotion immobilière comprises dans l'UGT.

Sur ces bases, les calculs effectués à fin d'année 2010 n'ont pas fait apparaître de nécessité de déprécier le goodwill de CFH qui reste inchangé par rapport à 2009.

L'acquisition de DOMINIUM n'a pas donné lieu à la constatation d'un écart d'acquisition dans le bilan consolidé de fin 2009, l'écart de première consolidation ayant été en totalité affecté en stocks.

La période d'évaluation de l'écart d'acquisition de douze mois a expiré fin 2010. Durant cette période d'évaluation, celui-ci n'a pas fait l'objet d'ajustement.

4.2 Immobilisations corporelles

4.2.1 Au 31 décembre 2010

Valeur brutes

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

Amortissements

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

Valeur nettes

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

L'augmentation des immobilisations corporelles est principalement liée à l'acquisition par Zapf des actifs industriels de la société Classic Garagen pour 1.1 millions d'euros.

4.2.2. Au 31 décembre 2009

Valeur brutes

(en milliers d'euros)	Valeur brute 31.12.2008	Augmentations	Diminutions	Effet de variation de périmètre	Autres mouvements	Variation de change	Valeur brute 31.12.2009
Terrains	7 817	8	(7)	7 743	-	1	15 562
Constructions	11 053	3	(62)	10 811	-	4	21 809
Autres immobilisations corporelles	28 486	1 723	(2 464)	24 609	(14)	26	52 366
Total valeurs brutes	47 356	1 734	(2 533)	43 163	(14)	30	89 738

Amortissements

(en milliers d'euros)	Amortissements 31.12.2008	Augmen- tations	Dimi- nutions	Effet de variation de périmètre	Autres mouvements	Variation de change	Amortisse- ments 31.12.2009
Terrains	(8)	(8)	-	-	8	-	(8)
Constructions	(3 540)	(1 130)	35	(3 565)	(8)	(2)	(8 207)
Autres immobilisations corporelles	(24 080)	(2 376)	2 134	(21 536)	14	(15)	(45 860)
Total amortissements	(27 628)	(3 514)	2 168	(25 101)	14	(17)	(54 076)

Valeur nettes

(en milliers d'euros)	Valeur nette 31.12.2008	Augmentations	Diminutions	Effet de variation de périmètre	Autres mouvements	Variation de change	Valeur nette 31.12.2009
Terrains	7 809	(1)	(7)	7 743	8	1	15 553
Constructions	7 514	(1 126)	(27)	7 246	(8)	2	13 600
Autres immobilisations corporelles	4 406	(653)	(331)	3 073	(0)	11	6 506
Total valeurs nettes	19 729	(1 780)	(365)	18 062	(0)	14	35 660

4.3 Participations dans les coentreprises

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

(en milliers d'euros)		31/12/2010							
SOCIETES	% de détention	Méthode d'intégration	Bilan					Compte de résultat	
			Actifs non courants	Actifs courants	Passifs non courants	Passifs courants	Capitaux Propres	Produits	Charges
NOISIEL COTE PARC	50,00%	IP	8	232	0	160	80	706	(625)
LES MUREAUX CENTRE VILLE	50,00%	IP	0	37	0	37	(0)	0	(0)
ROSNY GABRIEL PERI	62,50%	IP	1	1 332	253	1 305	(225)	199	(424)
MASSY PARIS AMPERE	50,00%	IP	0	247	149	154	(55)	0	(55)
LA FERME DU BUISSON	50,00%	IP	8	1 718	105	1 607	13	766	(753)
TREMBLAY PREVERT	50,00%	IP	0	410	350	155	(95)	0	(95)
TREMBLAY REPUBLIQUE	50,00%	IP	0	0	0	0	0	0	(1)
ROSNY AV. KENNEDY	50,00%	IP	1	1 267	1 085	433	(251)	47	(298)
SARTROUVILLE 2	50,00%	IP	0	117	23	113	(19)	(8)	(11)
DREUX	50,00%	IP	0	192	0	175	17	0	17
ANTONY LECLERC	50,00%	IP	0	462	158	303	1	2	(0)
SENTES VERNOUILLET	50,00%	IP	0	4 244	2 341	2 135	(232)	397	(630)
MASSY SOGAM	50,00%	IP	0	278	8	271	0	0	(0)
ANTONY PYRENEES	50,00%	IP	0	367	0	330	37	15	22
NOGENT SUR MARNE LIBERATION	50,00%	IP	0	64	0	64	0	0	0
CAILLOLS LA DOMINIQUE	50,00%	IP	0	109	30	78	(0)	0	0
FRA ANGELICO LIRONDE - MONTPELLIER	45,00%	IP	0	8	0	9	0	0	0
DOMAINE DE CAUDALIE - MONTPELLIER	50,00%	IP	1	1	0	1	0	0	0
LES COTTAGES DU VAL D'EUROPE Bailly103 - CFH	51,00%	IP	0	665	190	274	201	26	6
BOIS DES VALLEES - CFH	49,00%	IP	0	8	0	6	2	2	(0)
DOME PASTEUR - CFH	49,00%	IP	0	74	0	0	74	77	(3)
DOME RIVES DE RUEIL - CFH	49,00%	IP	0	53	10	54	(12)	0	(12)
DOME RUE DE SEINE - CFH	49,00%	IP	0	22	137	22	(137)	0	11
DOME CLOS DES VAUGIRARDS - CFH	49,00%	IP	0	35	0	36	(1)	0	(1)
JARDINS DE LA GEODE - CFH	42,00%	IP	0	190	873	135	(817)	558	(502)
TERRASSE MARNE LAGNY - CFH	42,00%	IP	0	18	126	109	(216)	0	(0)
Total France			19	12 150	5 838	7 966	(1 635)	2 788	(3 355)
Premier Qualitas Indonésia	51%	IP	79	5 271	3 585	2 366	(601)	5 692	(5 456)
Total Etranger			79	5 271	3 585	2 366	(601)	5 692	(5 456)
TOTAL			98	17 421	9 423	10 332	(2 236)	8 480	(8 811)

4.4 Autres actifs financiers évalués au coût amorti

4.4.1 Valeur nette au 31 décembre 2010

(en milliers d'euros)	31.12.2010	Part courante	Part non courante
Créances rattachées à des participations	0	0	0
Prêts	606	2	604
Comptes courants copromotions et SCI	12 777	12 777	0
Investissements court terme	69	69	0
Dépôts et cautionnements versés	363	0	363
Autres immobilisations financières	1 045	0	1 045
Autres créances financières non courantes	2		2
Instruments dérivés actif	66	66	0
Total autres actifs financiers - nets	14 928	12 914	2 014

(en milliers d'euros)	31.12.2009	Part courante	Part non courante
Créances rattachées à des participations	39	39	0
Prêts	572	0	572
Comptes courants copromotions et SCI	9 990	9 990	0
Investissements court terme	236	236	0
Dépôts et cautionnements versés	787	0	787
Autres immobilisations financières	756	0	756
Autres créances financières non courantes	2	1	1
Total autres actifs financiers - nets	12 380	10 266	2 115

4.4.2 Détail des autres actifs financiers non courants

(en milliers d'euros)	31.12.2010			31.12.2009		
	Valeur Brute	Pertes de valeur en résultat	Valeur nette	Valeur Brute	Pertes de valeur en résultat	Valeur nette
Créances rattachées à des participations						
Prêts	604		604	572		572
Dépôts et cautionnements versés	363		363	787		787
Autres immobilisations financières	170		170	33		33
Titres mis en équivalence	875		875	722		722
Autres actifs financiers non courants	2	0	2	1	0	1
Total autres actifs financiers non courants	2 014	-	2 014	2 115	-	2 115

4.4.3 Détail des autres actifs financiers courants

(en milliers d'euros)	31.12.2010			31.12.2009		
	Valeur Brute	Pertes de valeur en résultat	Valeur nette	Valeur Brute	Pertes de valeur en résultat	Valeur nette
Comptes courants (SCI ou copromotions)	12 935	(157)	12 777	10 185	(156)	10 029
Autres actifs financiers courants	71	-	71	237	-	237
Total autres actifs financiers courants	13 006	(157)	12 848	10 422	(156)	10 266

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

4.5 Stocks et en cours

4.5.1 Analyse des stocks et en cours

Les stocks et en-cours de production correspondent essentiellement aux programmes immobiliers en cours de réalisation.

(en milliers d'euros)	31.12.2010			31.12.2009		
	France (1)	Etranger	Total	France	Etranger	Total
Réserves foncières	0	31 723	31 723		42 020	42 020
Encours de frais financiers stockés	213	2 678	2 891	89	1 024	1 113
Promotions en cours de construction (2)	90 432	159 522	249 954	137 987	194 574	332 562
Valeur brute	90 645	193 923	284 568	138 076	237 619	375 695
Pertes de valeur	(500)	(22 538)	(23 038)	(3 177)	(33 509)	(36 686)
Valeur nette	90 145	171 385	261 530	134 899	204 110	339 009

(1) Dont l'évaluation résiduelle affectée aux stocks à fin décembre 2010 pour 4.219 milliers d'euros pour Chatenay et 157 milliers d'euros pour Dominium, suite à l'acquisition de ces sociétés.

(2) Dont terrains avec permis de construire et indemnités d'immobilisations versées.

Suite à la norme IAS23 révisée, les coûts d'emprunt liés aux projets immobiliers mis en place depuis le 1^{er} janvier 2009 sont activés dans la rubrique Encours de frais financiers stockés. Sur l'exercice 2010, la marge brute est impactée par le déstockage des frais financiers à hauteur de (0.2) millions d'euros. Les deux principaux contributeurs sont 1^{er} Berlin et la SCI Rue Pajol.

4.5.2 Détails des stocks étranger au 31 décembre 2010

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

En Espagne, aucun emprunt n'a été contracté pour le financement des opérations démarrées depuis 2009.

4.5.3 Pertes de valeur

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

(en milliers d'euros)	31.12.2010	31.12.2009
Solde à l'ouverture	(36 686)	(45 001)
Dotations de l'exercice	(3 215)	(7 363)
Reprises de l'exercice	17 089	18 548
Variation de périmètre	0	(2 791)
Variation de change	(226)	(80)
Solde à la clôture	(23 038)	(36 686)

En 2010, les reprises sur les dépréciations de stocks ont été comptabilisées principalement chez Zapf pour 5.4 millions d'euros concernant d'anciens actifs de Zapf Wohnen qui ont pu être vendus, en Espagne pour 5.9 millions d'euros du fait de cession de ces actifs (terrains nus et logements), en France pour 3.3 millions et autres 2.5 millions.

Les dotations sur les dépréciations de stocks ont été comptabilisées principalement :

- pour (1.9) millions d'euros en Espagne sur des terrains non encore cédés
- pour (0.6) millions d'euros au Portugal, pour dépréciation des terrains non encore cédés
- pour (0.6) millions d'euros en France

Les évaluations des terrains ont été réalisées par des tiers professionnels de l'immobilier.

4.6 Clients et comptes rattachés

(en milliers d'euros)	31.12.2010			31.12.2009		
	Valeur Brute	Pertes de valeur	Valeur Nette 31.12.2010	Valeur Brute	Pertes de valeur	Valeur Nette 31.12.2009
Créances clients et comptes rattachés France	33 566	(20)	33 546	110 702	(60)	110 642
Créances clients et comptes rattachés Etranger	16 954	(1 048)	15 906	15 618	(1 220)	14 398
Total créances clients	50 520	(1 068)	49 452	126 320	(1 280)	125 040

La baisse des créances clients de 76 millions d'euros est principalement imputable à l'encaissement de la créance de 87 millions d'euros liée à la livraison du Copernic 2.

4.6.1 Détail par antériorité

Le détail par antériorité du compte « Créances clients et comptes rattachés » à fin décembre 2010 est le suivant :

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

(1) La balance âgée ci-dessus ne concerne que les filiales étrangères, qui représentent 31.5% de l'ensemble des créances. L'information pour le périmètre France est indisponible.

4.6.2 Pertes de valeur

Le détail des mouvements affectant les pertes de valeur sur le compte « Créances clients et comptes rattachés » est le suivant :

(en milliers d'euros)	31.12.2010	31.12.2009
Solde à l'ouverture	(1 280)	(1 605)
Dotations de l'exercice	(87)	(307)
Reprises de l'exercice	306	966
Variation de périmètre	0	(334)
Reclassement	(7)	0
Variation de change	0	(0)
Solde à la clôture	(1 068)	(1 280)

4.7 Contrats de construction et VEFA

4.7.1 Actif

(en milliers d'euros)		31.12.2010	31.12.2009
Créances TTC cumulées selon la méthode de l'avancement		2 051 910	1 667 510
Appels de fonds encaissés		(2 018 498)	(1 557 006)
Total		33 412	110 504
Montant dû par les clients France	(a)	33 412	110 504
Montant dû par les clients de LNCSEA	(b)	154	198
Montant dû par les clients Etranger	(c)	16 954	15 618
Montant dû par les clients	(a)+(b)+(c)	50 520	126 320

L'évolution du solde des montants dus par les clients France provient principalement de l'immobilier d'entreprise (Copernic II pour 87 millions d'euros).

4.7.2 Passif

(en milliers d'euros)	31.12.2010	31.12.2009
Montant dû aux clients	51 626	66 868

4.8 Autres actifs courants

(en milliers d'euros)	31.12.2010		31.12.2009			
	Valeur brute	Pertes de valeur	Valeur Nette	Valeur brute	Pertes de valeur	Valeur Nette
Fournisseurs : avances et acomptes versés	9 384		9 384	7 398		7 398
Charges constatées d'avance	893		893	988		988
Autres créances (y compris fiscales hors IS et sociales)	27 212	(399)	26 813	24 456	(397)	24 059
Total autres actifs courants	37 489	(399)	37 090	32 843	(397)	32 445

L'augmentation du montant des autres actifs courants au 31 décembre 2010 provient essentiellement des créances de TVA.

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

4.9 Trésorerie et équivalents de trésorerie

(en milliers d'euros)	31.12.2010	31.12.2009
Investissements court terme	107 659	104 432
Equivalents de trésorerie (a)	107 659	104 432
Disponibilités (b)	64 855	52 107
Trésorerie et équivalents de trésorerie (a)+(b)	172 514	156 540

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 (notamment SCI de programmes) qui ne sont pas librement rapatriables chez la société mère pendant la période de construction du fait des concours bancaires consentis et des garanties généralement octroyées dans ce cadre. Ces soldes sont néanmoins librement utilisables pour le paiement de toutes les charges des filiales concernées. En accord avec les termes des concours et garanties bancaires, en fin de programme, les soldes de trésorerie qui représentent alors les fonds propres investis et la marge dégagée redeviennent librement rapatriables. Ces soldes s'élèvent à 52 millions d'euros au 31 décembre 2010 (dont 30 millions d'euros en investissements court terme et 22 millions d'euros en disponibilités) et 54 millions d'euros au 31 décembre 2009.

Il existe des conventions de trésorerie dans le groupe LNC entre la société mère et ses filles détenues à plus de 50%.

Il est rappelé que la trésorerie de clôture indiquée dans le tableau de flux de trésorerie est un montant de trésorerie nette des soldes bancaires créditeurs.

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

5.1 Éléments relatifs aux capitaux propres

5.1.1 Capital

En euros	31.12.2010		31.12.2009	
	Nombre	Capital social	Nombre	Capital social
Actions émises :				
Entièrement libérées	14 532 169	14 532 169	14 532 169	14 532 169

Le capital de la société LNC SA est composé de 14 532 169 actions d'une valeur nominale de 1 euro.

5.1.2 Nombre d'actions en circulation

En euros	Nombre d'actions	Montant en euros
Au 31.12.2009		
Actions composant le capital	14 532 169	14 532 169
Actions propres et d'autocontrôle	(533 250)	(533 250)
Actions en circulation au 31.12.2009	13 998 919	13 998 919
Variation de l'exercice		
Annulation actions propres	(7 700)	(7 700)
Au 31.12.2010		
Actions composant le capital	14 532 169	14 532 169
Actions propres et d'autocontrôle	(540 950)	(540 950)
Actions en circulation au 31.12.2010	13 991 219	13 991 219

Au 31 décembre 2010, grâce au contrat de liquidité que le Groupe a contracté, LNCSA détient 7 700 actions propres.

5.1.3 Dividendes

(en milliers d'euros)	31.12.2010	31.12.2009
Dividendes versés aux actionnaires de LNC SA	6 996	0
Total	6 996	0

Le montant des dividendes ci-dessus ne prend pas en compte les dividendes versés aux minoritaires. Par ailleurs, le directoire propose une distribution de 0,5€ par action.

5.2 Stocks options

Les assemblées générales des actionnaires du 27 juin 2003 et du 29 juin 2004 ont autorisé le Conseil d'administration pour la première et le Directoire pour la deuxième (Passage d'un Conseil d'administration à un Directoire à l'occasion de l'assemblée générale du 27 juin 2003), à consentir à une partie du personnel salarié éligible, des options de souscription et/ou d'achats d'actions et de certificats d'investissement de la société dans les conditions visées aux articles L225-177 à L225-186 du Code du commerce et les articles 174-8 à 174-21 du décret du 23 mars 1967.

5.2.1 Description des plans en cours au 31 décembre 2010

	Plan O.A.A. n° 6	Plan O.A.A. n° 7
Date d'octroi	29.06.2007	10.09.2007
Nombre d'options octroyées	90 000	133 650
Nombre de bénéficiaires	1	5
Durée d'acquisition	Acquisition périodique : ¼ par an	En totalité à l'échéance de la 4 ^e année suivant l'attribution
Prix d'exercice	22,11	19,99
Durée de vie des plans	4 ans	4 ans et 3 mois
Conditions d'acquisition autres que la présence pendant 4 ans	Conditions de performance	Conditions de performance
Nombre d'options levées	0	0
Options caduques *	- 30 000	- 38 100
Options restantes	60 000	95 550

(*) Certains bénéficiaires ont quitté la Société sans lever les options dont ils étaient attributaires.

Pour ces 2 plans, l'acquisition des options est soumise à la réalisation des conditions de performance.

L'impact annuel 2010 sur les stocks options est une charge de 99 milliers d'euros et a été calculée conformément à la norme IFRS2.

5.2.2 Méthodologie de valorisation : juste valeur des stocks options

	Plan O.A.A. n° 6	Plan O.A.A. n° 7
Modèle utilisé	Binomial	Binomial
Juste valeur unitaire des options	3,37	3,46
Prix d'exercice	22,11	19,99
Taux d'intérêt sans risque	3,75 %	4,17 %
Taux de dividende attendu	2,50 %	2,70 %
Volatilité attendue	20,86 %	22,72 %
Taux de sortie annuel	3,00 %	3,00 %

5.2.3 Actions gratuites

L'Assemblée Générale des actionnaires du 20 mai 2008 a autorisé le Directoire à attribuer à une partie du personnel salarié éligible des actions gratuites de la Société. Le Directoire du 6 avril 2009 a adopté les trois plans suivants :

	Plan 1.a.	Plan 1.b.	Plan 2.a.	Plan 2.b.	Plan 3
Date d'octroi	06.04.2009	06.04.2009	06.04.2009	06.04.2009	06.04.2009
Nombre d'actions attribuées	283 980	43 260	99 630	90 315	201 000
Nombre de bénéficiaires	6	7	6	18	ensemble des salariés non-attributaires au titre des plans 1 et 2
Période d'acquisition	2 ans	2 ans	2 ans	2 ans	2 ans
Conditions d'acquisition autres que la présence dans l'entreprise à l'issue de la période d'acquisition	Conditions de performance	Aucune	Conditions de performance	Conditions de performance	Aucune

La juste valeur des actions gratuites calculée conformément aux recommandations du CNC sur l'évaluation du coût d'inaccessibilité induit par la période de conservation, ressort à (1,1) millions d'euros. Sur l'exercice, les droits acquis en fonction des options exerçables sont constatés au compte de résultat (charges de personnel) en contrepartie des capitaux propres pour un montant de (531) milliers d'euros.

5.3 Provisions

(en milliers d'euros)	31 décembre 2009	Prise en compte des effets de variation de périmètre	Dotations	Provisions consommées	Provisions excédentaires ou devenues sans objet	Autres mouvements	31 décembre 2010
Provisions pour risques	19 964	0	2 905	(3 596)	(1 814)	(472)	16 986
<i>dont provision pour garantie</i>	<i>8 904</i>	<i>0</i>	<i>1 334</i>	<i>(1 563)</i>	<i>(344)</i>	<i>(361)</i>	<i>7 970</i>
France	987	0	113	(264)	0	0	836
Allemagne	7 917	0	1 221	(1 299)	(344)	(361)	7 134
<i>dont provision pour litiges clients</i>	<i>1 362</i>	<i>0</i>	<i>604</i>	<i>(54)</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>1 912</i>
Allemagne	52	0	0	(23)	0	0	29
Espagne	1 310	0	604	(31)	0	0	1 883
<i>dont provision pour litiges fournisseurs</i>	<i>318</i>	<i>0</i>	<i>7</i>	<i>(94)</i>	<i>0</i>	<i>(7)</i>	<i>224</i>
Allemagne	318	0	7	(94)	0	(7)	224
<i>dont provision autres risques</i>	<i>6 216</i>	<i>0</i>	<i>960</i>	<i>(1 885)</i>	<i>(1 470)</i>	<i>(104)</i>	<i>3 717</i>
France	1 908	0	957	(519)	0	0	2 346
Allemagne	4 199	0	3	(1 354)	(1 470)	(104)	1 274
Autres	109	0	0	(12)	0	0	97
Provisions pour charges	713	0	1 304	(1 412)	(1 609)	0	(1 004)
<i>dont charges service clients</i>	<i>504</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>(148)</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>356</i>
Espagne	504	0	0	(148)	0	0	356
<i>dont charges de restructuration</i>	<i>2 660</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>(633)</i>	<i>(1 609)</i>	<i>0</i>	<i>418</i>
Allemagne	2 660	0	0	(633)	(1 609)	0	418
<i>dont autres charges</i>	<i>713</i>	<i>0</i>	<i>1 304</i>	<i>(631)</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>1 386</i>
France	710	0	1 298	(627)	0	0	1 381
Allemagne	(1)	0	0	0	0	0	(1)
Autres	4	0	6	(4)	0	0	6
Indemnités de retraite	2 292	450	235	(45)	0	(34)	2 898
France	706	0	198	0	0	0	904
Allemagne	1 514	450	0	(45)	0	(44)	1 875
Autres	74	0	37	0	0	10	121
Total	22 968	450	4 444	(5 053)	(3 423)	(506)	18 880
dont : résultat opérationnel	22 968	450	4 444	(5 053)	(3 423)	(506)	18 880
résultat financier	0	0	0	0	0	0	0
dont : relevant des passifs courants	20 676	0	4 209	(5 008)	(3 423)	(472)	15 982
relevant des passifs non courants**	2 292	450	235	(45)	0	(34)	2 898

** Les passifs non courants sont essentiellement composés des provisions pour indemnités de retraite.

La colonne « autres mouvements » correspond à l'actualisation des provisions en Allemagne et à des reclassifications effectuées entre les comptes de provisions et les comptes de fournisseurs, comptes courants, et titres mis en équivalence.

La société n'a pas identifié de passifs éventuels.

5.4 Engagements avec le personnel

Les pays concernés sont la France, l'Allemagne et d'une manière moins significative l'Indonésie. Il n'y a pas d'engagements sur les retraites en Espagne.

Le Groupe LNC comptabilise des engagements long terme au titre des médailles du travail et jubilés.

Le Groupe LNC n'a pas de couverture financière (actifs financiers) sur les engagements retraite.

Les principales hypothèses actuarielles (Indemnités de fin de carrière pour la France et les retraites pour l'Allemagne) retenues à la date de clôture de l'exercice 2010 sont les suivantes :

31 décembre 2010	France	Allemagne
Taux d'actualisation	4,1%	5,10%
Table de mortalité	TF-TH 00 02	Richttafeln 2005 G
Départs à la retraite	Sur l'initiative des salariés	65 ans
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 2009 sont les suivantes :

31 décembre 2009	France	Allemagne
Taux d'actualisation	4,5%	6,0%
Table de mortalité	TF-TH 00 02	Richttafeln 2005 G
Départs à la retraite	Sur l'initiative des salariés	67 ans
Age de départ à la retraite	65 ans	RVAGAnpg 2007
Taux de projection des salaires	2,5%	2,60%
Taux de charges sociales	45%	20%
Turn over	10% jusqu'à 50 ans puis 0%	2,2%

Variation du coût des services rendus et de la juste valeur des couvertures (en milliers d'euros) (a)	2010			2009		
	Engagement couvert	Engagement non couvert	Total	Engagement couvert	Engagement non couvert	Total
Dette actuarielle à l'ouverture (1)		2 146	2 146		2 126	2 126
Coûts des services rendus au cours de l'exercice		84	84		80	80
Coût financier de l'exercice		122	122		109	109
Coût des prestations passées		0	0		1	1
Coûts de la période (2)		206	206		190	190
Variation de périmètre (3)		0	0		0	0
Prestations versées (4)		- 55	- 55		- 143	- 143
Pertes (gains) actuariels générés au cours de l'exercice au titre de l'obligation (5)		226	226		- 27	- 27
Autres (6)		64	64			0
Dette actuarielle à la clôture (A) (A)=(1)+(2)+(3)+(4)+(5)+(6)		2 587	2 587		2 146	2 146
Valeur des actifs de couverture		N/A	N/A			N/A

Montants comptabilisés au bilan et au compte de résultat (en milliers d'euros) (a)	2010			2009		
	Engagement couvert	Engagement non couvert	Total	Engagement couvert	Engagement non couvert	Total
Coûts des services rendus à la clôture		2 587	2 587		2 146	2 146
Juste valeur des actifs de couverture		0	0			0
		2 587	2 587		2 146	2 146
Coûts des services passés non comptabilisés		0	0			0
Passif comptabilisé au bilan		2 587	2 587		2 146	2 146
Coûts des services rendus au cours de l'exercice		84	84		80	80
Coût financier de l'exercice		122	122		109	109
Rendement des actifs		0	0			0
Pertes (gains) actuariels comptabilisés sur l'exercice		226	226		- 27	- 27
Coût des prestations passées comptabilisées		0	0		1	1
Effet de réduction ou liquidation de régime		0	0			0
CHARGE COMPTABILISEE AU COMPTE DE RESULTAT		432	432		163	163

Variations du passif net comptabilisé au bilan (en milliers d'euros) (a)	2009			2009		
	Engagement couvert	Engagement non couvert	Total	Engagement couvert	Engagement non couvert	Total
Passif net d'ouverture		2 146	2 146		2 126	2 126
Charge comptabilisée au compte de résultat		432	432		163	163
Cotisations versées		- 55	- 55		- 143	- 143
Variation de périmètre		0	0			0
Impact écart de change		0	0			0
Autres		64	64			0
PASSIF NET A LA CLOTURE		2 587	2 587		2 146	2 146

(a) A partir de 2010, ZAPF est inclus dans la présentation de la dette actuarielle, suite à la provision pour retraite comptabilisée depuis le 01 octobre 2010.

5.5 Dettes financières

5.5.1 Dettes financières non courantes, courantes et endettement

(en milliers d'euros)	31.12.2010			31.12.2009		
	Non courant	Courant	Total endettement brut	Total non courant	Total courant	Total endettement brut
Emprunts auprès des établissements de crédit	31 778	99 930	131 708	82 617	149 603	232 220
Autres emprunts et dettes assimilées (1)	15 719	2 112	17 831	14 075	2 875	16 951
Total Endettement brut	47 497	102 042	149 539	96 692	152 490	249 182

(1) Ces sommes incluent les apports promoteurs pour un montant de 12.3 millions d'euros contre 13.2 millions d'euros au 31 décembre 2009 (dont 6.7 millions d'euros en France en 2010 et 8.4 millions d'euros en 2009, 3.9 millions d'euros en Pologne en 2010 et 3.6 millions d'euros en 2009, et 1.7 millions d'euros en Indonésie en 2010 et 1.2 millions d'euros en 2009).

L'endettement brut baisse de 40% entre le 31 décembre 2009 et 31 décembre 2010.

5.5.2 Détail par échéance des dettes financières non courantes

(en milliers d'euros)	31.12.2010		
	Non courant	> 1an et < 5ans	> 5 ans
Emprunts auprès des établissements de crédit	31 778	31 178	600
Autres emprunts et dettes assimilées	15 719	15 719	0
Total Endettement brut	47 497	46 896	600

5.5.3 Détail par pays des dettes financières

Au 31 décembre 2010

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

Au 31 décembre 2009

(en milliers d'euros)	31.12.2009			%
	non courant	courant	Total	
France	28 737	62 955	91 692	36,8%
Espagne	36 727	60 579	97 306	39,1%
Portugal	7 185	312	7 497	3,0%
Allemagne hors Zapf	16 459	1 742	18 201	7,3%
Zapf	1 722	21 049	22 770	9,1%
Pologne	4 295	5 854	10 149	4,1%
1er Qualitas	1 567	0	1 567	0,6%
Total Endettement brut	96 692	152 490	249 183	100

France :

Les dettes financières enregistrent une baisse de 60.9 millions d'euros. L'encaissement de la créance du Copernic 2 a permis de rembourser le crédit d'opération lié pour un montant de 40 millions d'euros. Le solde de la baisse est lié à la baisse du BFR d'exploitation.

Espagne :

La réduction de 29.5 millions d'euros du solde d'endettement a été permise par les livraisons de la période, ainsi que par la vente d'un terrain à une banque créancière (4 millions d'euros).

Zapf :

L'endettement de Zapf a continué à baisser en 2010 en lien avec la meilleure performance opérationnelle et le déstockage permis par l'arrêt de l'activité de promotion immobilière.

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

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

(en milliers d'euros)	31.12.2010	31.12.2009	Échéance crédits
Crédits sur opérations de promotion	282 545	463 798	(*)
Total lignes de crédit autorisées	282 545	463 798	
Montant utilisé - emprunts sur établissements de crédit et autre	137 241	235 951	

(*) 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 31/12/10)
- Durée : durée prévisionnelle du programme - généralement 2 ans
- La totalité de la dette est contractée à taux variable.
- Garanties généralement mises en place :
 - Garantie de non cession de parts de SCI
 - Promesse d'affectation hypothécaire ou affectation hypothécaire
 - Nantissement des créances
- Garantie financière d'achèvement émise par les banques en faveur des acquéreurs

5.6 Autres passifs courants

(en milliers d'euros)	Note	31.12.2010	31.12.2009
Montant dû aux clients	4.7	51 626	66 868
Dettes sociales		11 462	9 587
Dettes fiscales (*) (**)		14 571	26 755
Autres dettes d'exploitation		10 268	10 646
Total autres passifs courants		87 927	113 856

(*) Y compris dettes fiscales (TVA) sur PCA

(**) La diminution des dettes fiscales est principalement due au reversement de la TVA collectée lors de l'encaissement de la créance de 87 millions d'euros liée à la livraison du Copernic 2.

5.7 Autres passifs financiers courants

Ils concernent des comptes courants créditeurs (SCI) pour un montant de 10 251 milliers d'euros au 31 décembre 2010 contre 5 753 milliers d'euros au 31 décembre 2009.

6 Informations sectorielles

6.1 Au 31 décembre 2010

En milliers d'euros	France HORS IE	IE (1)	Allemagne ZAPF	Allemagne hors ZAPF	Espagne	Autres *	Total
Compte de résultat							
31 décembre 2010							
Total du chiffre d'affaires	294 810	34 575	98 884	60 046	42 205	9 444	539 964
Total du chiffre d'affaires par secteur	295 065	35 674	98 884	60 046	42 205	9 444	541 318
Ventes interactivités éliminées (groupe)	(255)	(1 099)					(1 354)
Total du coût des ventes	(240 043)	(31 926)	(68 151)	(48 176)	(32 879)	(8 430)	(429 605)
Marge brute	54 767	2 649	30 733	11 870	9 326	1 014	110 359
% Marge brute / Chiffre d'affaires	18,58%	7,66%	31,08%	19,77%	22,10%	10,73%	20,44%
Résultat opérationnel courant	15 134	(406)	2 307	2 978	4 490	(411)	24 092
Résultat opérationnel	15 134	(406)	2 307	2 978	4 490	(411)	24 092
% résultat opérationnel / Chiffre d'affaires	5,13%	(1,17%)	2,33%	4,96%	10,64%	(4,35%)	4,46%
Bilan							
31 décembre 2010							
Actifs sectoriels	314 681	21 607	73 580	63 407	90 254	20 073	583 602
Passifs sectoriels	126 630	20 511	65 251	42 568	95 161	37 143	387 264
dont dettes financières	26 701	(4 898)	21 240	21 529	67 813	17 154	149 539

Flux de trésorerie	31 décembre 2010						
Mouvements s/ amortissements et provisions s/ actif immobilisé	(363)	0	(2 979)	125	(22)	(73)	(3 312)
Investissements corporels et incorporels	347	0	1 630	69	3	6	2 055
Cessions d'actifs corporels et incorporels	10	0	196	0	0	3	209

* Les autres pays sont l'Indonésie, Singapour, la Pologne et le Portugal

(1) Immobilier d'entreprise

Le principal décideur opérationnel de la société au sens de l'IFRS 8 est le Directoire.

Le Directoire suit l'activité de l'entreprise principalement par le biais des résultats commerciaux des différents programmes. Ces résultats commerciaux (réservations, signatures, livraisons) sont remontés au Directoire de manière hebdomadaire, accompagnés d'un comparatif Réalisé/Plan. D'un point de vue plus financier, le Directoire examine et approuve le Plan triennal (P&L prévisionnel), ainsi que son actualisation semestrielle, et le comparatif entre les données comptables réelles et le Plan. Les principaux indicateurs financiers examinés sont le chiffre d'affaires, la marge brute et le résultat opérationnel. Les secteurs par activité et par pays sont les suivants :

- France (hors IE) : activité de logements individuels ou collectifs dont la construction est confiée à des tiers ;
- IE : activité d'immeubles de bureaux ;

- Allemagne (hors Zapf) : activité de logements individuels ou collectifs dont la construction est confiée à des tiers ;
- Zapf : activité de logements individuels ou collectifs préfabriqués en béton dans l'usine de la société ;
- Espagne : activité de logements individuels ou collectifs dont la construction est confiée à des tiers ;

Autres : ce secteur, jugé non significatif, regroupe l'Indonésie, Singapour, la Pologne et le Portugal.

En 2010, le Groupe a dégagé un chiffre d'affaires de 34.6 millions d'euros en IE, pour un seul et même client CBRE Investors, ce qui représente 6.4% du CA total consolidé.

6.2 Au 31 décembre 2009

En milliers d'euros	France HORS IE	IE (1)	Allemagne ZAPF	Allemagne hors ZAPF	Espagne	Autres *	Total
Compte de résultat							
31 décembre 2009							
Total du chiffre d'affaires	307 583	82 683	97 644	90 308	64 061	6 787	649 065
Total du chiffre d'affaires par secteur	307 694	84 540	97 644	90 308	64 061	6 787	651 034
Ventes interactivités éliminées (groupe)	(112)	(1 857)					(1 969)
Total du coût des ventes	(253 442)	(64 642)	(76 581)	(74 068)	(63 161)	(5 413)	(537 307)
Marge brute	54 141	18 041	21 063	16 240	900	1 374	111 758
% Marge brute / Chiffre d'affaires	17,60%	21,82%	21,57%	17,98%	1,40%	20,24%	17,22%
Résultat opérationnel courant	18 481	12 758	(1 605)	6 970	(3 069)	(618)	32 918
Résultat opérationnel	18 481	12 758	(3 675)	6 970	(3 564)	(2 054)	28 916
% résultat opérationnel / Chiffre d'affaires	6,01%	15,43%	(3,76%)	7,72%	(5,56%)	(30,26%)	4,46%
Bilan							
31 décembre 2009							
Actifs sectoriels	317 844	109 359	87 823	67 684	104 787	25 867	713 365
Passifs sectoriels	143 745	96 318	81 621	48 594	111 942	43 107	525 327
dont dettes financières	48 618	36 005	27 156	18 201	97 306	21 897	249 182

Flux de trésorerie	31 décembre 2009						Total
Mouvements s/ amortissements et provisions s/ actif immobilisé	8 769	0	(2 922)	7	(28)	(76)	5 751
Investissements corporels et incorporels	257	0	1 527	23	0	28	1 836
Cessions d'actifs corporels et incorporels	2	0	54	0	0	13	69

7 Informations complémentaires

7.1 Risques de marche

7.1.1 Risques de liquidité

La Société a procédé à une revue spécifique de son risque de liquidité et considère être en mesure de faire face à ses échéances à venir.

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

Au 31 décembre 2010, l'encours d'emprunt s'établit à 150 millions d'euros et se répartit dans les différents pays où le Groupe est présent (Cf. Note 5.5).

Il est rappelé que la Société, hormis les garanties conférées par la Société aux partenaires financiers de Premier Portugal à hauteur de 3.8 millions d'euros et de Concept Bau à hauteur de 3.6 millions d'euros, n'a pas émis de garantie au profit des créanciers des autres filiales étrangères.

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

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

Les diverses clauses d'exigibilité anticipée contenues dans les conventions de prêt consenties aux sociétés du Groupe, et principalement relatives à l'état d'avancement des programmes immobiliers au moment où le prêt est consenti, sont détaillées au point 7.3.6 ci-après. 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 7.3.6). A fin 2010, les covenants de Zapf étaient satisfaits et doivent continuer à l'être jusqu'au remboursement prévu du crédit en 2011.

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, prêts d'associés compris, établis en principes comptables allemands (HGB) ne doivent pas être inférieurs à 13 millions d'euros au 31/12/2010 et à 15 millions d'euros au 31/12/2011. Cette condition était remplie au 31/12/2010.

7.1.2 Risque de taux

Emprunts

(en millions d'euros)	31.12.2010	31.12.2009
Emprunt supérieur à cinq ans	0,6	9,8
Emprunt de un à cinq ans	34,6	73,6
Emprunt à moins d'un an	102,0	152,5
TOTAL DES DETTES FINANCIERES	137,2	235,9

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

Une hausse de 1 % des taux d'intérêt sur une année pleine et sur la base de l'endettement net du Groupe au 31 décembre 2010 aurait pour effet de dégrader le résultat courant avant impôts d'environ 1 million d'euros.

La politique de gestion des risques a pour objectif de se couvrir du risque d'augmentation des taux d'intérêt et de leurs répercussions sur le résultat et les flux de trésorerie. Pour cela, la société LNC SA a mis en place un instrument de couverture de taux consistant en un Swap à départ différé portant sur un notionnel de 25 millions d'euros.

Il est comptabilisé au bilan à leur juste valeur dans les actifs financiers courants selon les valorisations effectuées sur le marché à date du 31 décembre 2010 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 décembre 2010 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	(25)
SWAP France	Achat	25		1,75% 15/06/2013	67

7.1.3 Risque de change

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

7.1.4 Risque de contrepartie

La trésorerie consolidée du Groupe, qui s'élève au 31 décembre 2010 à 172 millions d'euros, détenue à hauteur de 110 millions d'euros par la Société, est confiée à différents établissements financiers.

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

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

7.1.5 Risque sur actions

Au 31 décembre 2010, la Société ne détient pas d'actions autres que celles de ses filiales et que 540 950 actions d'autocontrôle.

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

Les 7 700 actions restantes sont détenues dans le cadre d'un contrat de liquidité chez LNCSA, depuis l'exercice 2010.

7.2 Effectifs a la clôture

Effectif	31.12.2010	31.12.2009
France	210	193
Espagne	28	32
Indonésie	46	42
Allemagne hors Zapf	39	40
ZAPF	541	594
Portugal	0	3
Pologne	2	2
Total	866	906

7.3 Engagements hors bilan

7.3.1 Locations simples (France)

Locations (en milliers d'euros)	31.12.2010	31.12.2009
Loyers minimaux à payer au titre des contrats de location simple non résiliables	3 599	4 963
Dont :		
- A moins d'un an	1 690	1 897
- De un à cinq ans	1 909	3 046
- Au-delà de cinq ans	-	20
Charges locatives de location simple	503	540

Ces contrats correspondent à des baux commerciaux, de véhicules et de matériel informatique. Ces contrats sont considérés comme étant des contrats de location simple selon les critères de la norme IAS 17.

Pour les loyers immobiliers non échus, les montants correspondent aux sommes qui resteraient à la charge de sociétés du groupe concernées malgré une résiliation de leur part, en vertu des dispositions contractuelles et réglementaires en vigueur.

7.3.2 Engagements reçus

(en milliers d'euros)	31.12.2010	31.12.2009
Avals et garanties reçus	15 461	18 269
Total engagements reçus	15 461	18 269

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

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

7.3.3 Engagements donnés

(en milliers d'euros)	31.12.2010	31.12.2009
Autres avals et garanties donnés	20 671	28 965
Indemnités d'immobilisation	7 174	5 775
Loyers immobiliers non échus	13 633	15 174
Engagements illimités en qualité d'associé de SNC	308	352
Engagements de crédit-baux	0	7
Total engagements donnés	41 786	50 273

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

Les autres avals et garanties correspondent d'une part à une caution au profit d'un établissement bancaire ayant délivré une caution de paiement du dépôt de garantie dû au titre d'un bail, et d'autre part à un complément de prix d'acquisition de titres acquis dans le cadre de la croissance externe du groupe.

Les engagements souscrits au titre des indemnités d'immobilisation concernent des indemnités qui pourraient être dues au titre de promesses unilatérales de vente au cas où la société du groupe concernée ne voudrait pas acquérir le terrain alors même que les conditions suspensives seraient réalisées. Le paiement de ces indemnités est, pendant la durée de la promesse de vente, garanti par la remise au vendeur du terrain d'une caution bancaire.

Pour les loyers immobiliers non échus, les montants correspondent aux sommes qui resteraient à la charge de sociétés du groupe concernées malgré une résiliation de leur part, en vertu des dispositions contractuelles et réglementaires en vigueur.

Engagements illimité en qualité d'associé de SNC, ces montants correspondent au total des passifs externes comptabilisés dans les bilans des sociétés en nom collectif du groupe développant des opérations immobilières ; les associés de SNC étant indéfiniment et solidairement responsables des dettes.

7.3.4 Engagements réciproques

(en milliers d'euros)	31.12.2010	31.12.2009
Promesses de vente unilatérales ou synallagmatiques	12 217	9 900
Total engagements réciproques	12 217	9 900

Pour assurer la maîtrise foncière des futures opérations de promotion, le groupe signe des promesses synallagmatiques avec les propriétaires de terrains.

Le propriétaire s'engage à vendre son terrain et le groupe s'engage à l'acheter si les conditions suspensives sont levées.

7.3.5 Dettes bancaires garanties par des sûretés

(en milliers d'euros)	31.12.2010	31.12.2009
Créances données en garantie	5 742	113 591
Nantissement de titres et autres	0	0
Total nantissements, garanties et sûretés	5 742	113 591

Les créances cédées sont constituées des créances de prix détenues par le groupe au titre de contrats de promotion immobilière.

Ces créances ont été cédées aux établissements bancaires finançant les opérations concernées et ayant délivré les garanties financières d'achèvement.

7.3.6 Autres informations

Dans le cadre du financement des opérations de construction-vente développées à l'étranger ou en France par des filiales détenues à plus de 50 % par une société du groupe, des promesses d'affectations hypothécaires des terrains assiettes des opérations ainsi que des engagements de non cession de parts sont consentis. A titre marginal, des inscriptions hypothécaires conventionnelles sont consenties.

Dans le cadre de la recherche foncière en vue du développement d'opérations immobilières, diverses structures du groupe sont amenées à transmettre des offres d'acquisition à divers propriétaires de terrains.

Dans le cadre du financement des opérations de construction-vente tant en France qu'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 1er Polska, tant LNC SA que LNCI sont amenées à subordonner le remboursement des créances en compte-courant ou des créances au titre de prêts qu'elles détiennent contre cette filiale, au remboursement préalable des créances des établissements financiers. De même, elles peuvent être amenées à fournir des lettres dites «de confort» aux termes desquelles elles confirment leur intention de conserver leur participation dans ladite filiale et leur assurance que cette filiale sera en mesure de rembourser les crédits qu'elle aura souscrits.

Dans le cadre d'acquisition de terrains destinés au développement des opérations immobilières, le groupe est amené à convenir avec les vendeurs de terrains de compléments de prix dépendant de l'avènement de certaines conditions.

Dans le cadre de l'acquisition par Premier Investissement des titres détenus par un des actionnaires financiers de Zapf, qui a porté sur une participation de 25,9% et dans le cadre de laquelle LNC SA s'était désistée de son droit de préemption en faveur de Premier Investissement, cette dernière s'est engagée vis-à-vis de sa filiale à lui reverser 54,64% de l'éventuelle plus-value qu'elle pourrait retirer de la vente de ces titres pendant une période de 10 ans.

7.4 Parties liées

Les tableaux ci-dessous présentent la rémunération des personnes, qui sont à la clôture ou qui ont été durant l'exercice 2010, membres des organes de direction et d'administration du Groupe.

31.12.10	En Euros	Salaires bruts *	Jetons de présence	Honoraires et frais	Avantages en nature	Assurance vie	Total Rémunération
Mandataires sociaux	Fixe	Variable					
Directoire							
Olivier MITTERRAND	197 750					8 010	205 760
Guy WELSCH	245 000	378 994			4 286		628 280
Fabrice DESREZ	175 500	190 242			4 324		370 066
Jean TAVERNIER	169 800	101 417			58 498		329 715
Conseil de surveillance							
Philippe POINDRON			37 500	570 554			608 054
Louis-David MITTERRAND			26 000	542 895			568 895
Pierre FERAUD			12 000				12 000
Augustin BOU			7 500				7 500
Henri GUITELMACHER			14 000				14 000
Gérard MARGIOCCHI			28 000				28 000
Thierry POTOK			9 000				9 000
Anne-Charlotte ROUSSEAU			16 000				16 000
Michèle WILS			14 000				14 000
Patrick BERTIN			9 000	10 636			19 636
Extourne provision au titre de l'exercice 2009			-173 000				-173 000
Provisions au titre de l'exercice 2010			125 500				125 500
TOTAL	788 050	670 653	125 500	1 124 085	67 108	8 010	2 783 406

31.12.2009	En Euros	Salaires bruts *	Jetons de présence	honoraires et frais	Avantages en nature	Assurance vie	Total rémunération
Mandataires sociaux	Fixe	Variable					
Directoire							
Olivier MITTERRAND	193 200					4 065	197 265
Guy WELSCH	246 350	201 102			4 800		452 252
Fabrice Desrez	156 250	268 591			4 324		429 165
Jean Tavernier	167 750	154 050			57 052		378 852
Conseil de surveillance							
Philippe POINDRON			35 000	403 479			438 479
Louis-David MITTERRAND			22 000	377 081			399 081
Pierre FERAUD			12 000				12 000
Augustin BOU			7 500				7 500
Henri GUITELMACHER			14 000	50 000			64 000
Gérard MARGIOCCHI			22 000				22 000
Thierry POTOK			9 000				9 000
Anne-Charlotte ROUSSEAU			14 000				14 000
Michèle WILS			14 000				14 000
Patrick BERTIN			4 500	12 826			17 326
Extourne provision au titre de l'exercice 2008			-200 000				-200 000
Provisions au titres de l'exercice 2009			173 000				173 000
TOTAL	763 550	623 743	127 000	843 386	66 176	4 065	2 427 920

7.4.1 Parties liées avec Premier Investissement (société mère)

Relations avec les parties liées (en milliers d'euros)	31.12.2010	31.12.2009
Placements de trésorerie	0	0
Bail de sous-location	(40)	(50)
Contrat de prestation de services	(15)	(15)
Montant des transactions nettes (1)	5 873	179
Convention de management	1 200	1 200
Total	7 018	1 314

(1) Résultats dégagés au titre des participations dans les sociétés de programme et dividendes versés à la société mère.

La société LNCSA est détenue par la société Premier Investissement à 80,2% au 31 décembre 2010.

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)	31.12.2010	31.12.2009
Placements de trésorerie		
Contrat de prestation de services	(6)	(1)
Montant des transactions nettes (1)	153	411
Total	147	410

(1) Résultats dégagés au titre des participations dans les sociétés de programme

Les parties liées avec les autres dirigeants concernent les revenus de participation des sociétés commerciales PB SARL et GW SARL dans les SCI du Groupe

Depuis le 1^{er} janvier 2007, les membres du Directoire ne sont plus autorisés à prendre des participations dans les sociétés de programmes immobiliers.

7.4.3 Parties liées avec les SCI non consolidées et SCI en co-promotion

Relations avec les parties liées (en milliers d'euros)	31.12.2010	31.12.2009
Créances associées	12 777	9 990
Dettes associées	10 251	5 753
Total	23 028	15 743

Les créances et dettes associées correspondent aux montants des comptes courant actif et passif avec les SCI non consolidées et les SCI en co-promotion (pour le passif seulement les SCI non consolidées).

7.5 Événements postérieurs à la clôture

Néant.

8 Périmètre de consolidation au 31 décembre 2010

N°	NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	Contrôle Groupe	Intérêts Groupe	Méthode Conso
Sociétés France						
Holdings						
LNCSA	LNCSA	Av du Maine 75755 Paris Cédex 15	722032778	100,00	100,00	IG
LNCI	LNC INVESTISSEMENT	Av du Maine 75755 Paris Cédex 15	325356079	99,25	99,25	IG
1ERLNC	PREMIER LNC EX PATRIMOINE	Av du Maine 75755 Paris Cédex 15	333286466	100,00	100,00	IG
CFHI	CFHI (ex DOME INDUSTRIE)	86 rue du Dôme 92100 Boulogne Billancourt	451326961	100,00	100,00	IG
DOMINIUM	DOMINIUM SAS	1227 avenue du Mondial 98 - 34000 Montpellier	380293654	100,00	100,00	IG
SCI France						
901484	PATRIMOINE 5	Av du Maine 75755 Paris Cédex 15	338622772	100,00	99,25	IG
902831	RUE DE LA MARE	Av du Maine 75755 Paris Cédex 15	447966599	100,00	99,25	IG
902865	SARTROUVILLE 2	Av du Maine 75755 Paris Cédex 15	490306378	50,00	49,63	IP
902866	DREUX	Av du Maine 75755 Paris Cédex 15	488009069	50,00	50,00	IP
902874	MEAUX CENTRE	Av du Maine 75755 Paris Cédex 15	488600834	100,00	99,25	IG
902879	ANTONY LECLERC	Av du Maine 75755 Paris Cédex 15	484560164	50,00	49,63	IP
902890	ROMAINVILLE REPUBLIQUE	Av du Maine 75755 Paris Cédex 15	451231088	100,00	99,25	IG
902914	SAINT DENIS URSULINE	Av du Maine 75755 Paris Cédex 15	451013825	100,00	99,25	IG
902916	SENTES VERNOUILLET	Av du Maine 75755 Paris Cédex 15	453399388	50,00	49,63	IP
902918	NOISY CENTRE	Av du Maine 75755 Paris Cédex 15	481741346	100,00	99,25	IG
902919	COPERNIC II	Av du Maine 75755 Paris Cédex 15	499537637	100,00	99,25	IG
902921	DRAVEIL	Av du Maine 75755 Paris Cédex 15	478010937	100,00	99,25	IG
902923	EVRY CENTRE	Av du Maine 75755 Paris Cédex 15	452722135	100,00	99,25	IG
902945	MASSY SOGAM	Av du Maine 75755 Paris Cédex 15	480446251	50,00	49,63	IP
902946	ALFORTVILLE VERT DE MAISON	Av du Maine 75755 Paris Cédex 15	452520661	100,00	99,25	IG
902950	CERGY LES TOULEUSES	Av du Maine 75755 Paris Cédex 15	482725181	100,00	99,25	IG
902960	ANTONY PYRENEES	Av du Maine 75755 Paris Cédex 15	478091507	50,00	49,63	IP
902968	PLESSIS ROBINSON	Av du Maine 75755 Paris Cédex 15	479132888	100,00	99,25	IG
902969	LA COURNEUVE	Av du Maine 75755 Paris Cédex 15	479057994	100,00	99,25	IG
902978	NOISIEL FERME DU BUISSON	Av du Maine 75755 Paris Cédex 15	480178409	100,00	99,25	IG
902981	CHARENTON	Av du Maine 75755 Paris Cédex 15	449674653	100,00	99,25	IG
902982	LIVRY GARGAN	Av du Maine 75755 Paris Cédex 15	480502699	100,00	99,25	IG
902983	MAGNY COURTALIN	Av du Maine 75755 Paris Cédex 15	480566694	100,00	99,25	IG
902991	LES LILAS RUE DU COQ Français	Av du Maine 75755 Paris Cédex 15	483095949	100,00	99,25	IG
902993	CHESSY III	Av du Maine 75755 Paris Cédex 15	483336616	100,00	99,25	IG
902994	NOGENT SUR MARNE LIBERATION	Av du Maine 75755 Paris Cédex 15	483615829	50,00	49,63	IP
902995	EPONE VILLAGE	Av du Maine 75755 Paris Cédex 15	485157648	100,00	99,25	IG
902999	ARGENTEUIL BARBUSSE	Av du Maine 75755 Paris Cédex 15	482797552	100,00	99,25	IG
9021001	CHAVILLE CLOS DE LA SOURCE	Av du Maine 75755 Paris Cédex 15	490609724	100,00	99,25	IG
9021003	MORANGIS VILLAGE	Av du Maine 75755 Paris Cédex 15	489679159	100,00	99,25	IG
9021004	CLICHY PALLOY	Av du Maine 75755 Paris Cédex 15	488044579	60,00	59,55	IG
9021010	SAINT DENIS CATULIENNE	Av du Maine 75755 Paris Cédex 15	488958794	100,00	99,25	IG
9021014	NANTEUIL VILLAGE	Av du Maine 75755 Paris Cédex 15	489177931	100,00	99,25	IG

N°	NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	Contrôle Groupe	Intérêts Groupe	Méthode Conso
9021021	LE RESIDENTIEL DE VITRY	Av du Maine 75755 Paris Cédex 15	492157714	100.00	99.25	IG
9021025	LES ALLEES DU RAINCY	Av du Maine 75755 Paris Cédex 15	493180780	100.00	99.25	IG
9021028	BOULOGNE - RUE D'AGUESSEAU	Av du Maine 75755 Paris Cédex 15	491336509	100.00	99.25	IG
9021029	CHATOU CLOS DES CORMIERS	Av du Maine 75755 Paris Cédex 15	492157920	100.00	99.25	IG
9021040	MEUDON - HOTEL DE VILLE	Av du Maine 75755 Paris Cédex 15	492958475	100.00	99.25	IG
9021044	SAINT DENIS NOZAL	Av du Maine 75755 Paris Cédex 15	494263353	100.00	99.25	IG
9021047	PRINGY VILLAGE	Av du Maine 75755 Paris Cédex 15	493015879	100.00	99.25	IG
9021050	FONTAINE RIS ORANGIS	Av du Maine 75755 Paris Cédex 15	502203490	100.00	99.25	IG
9021051	MONTEVRAIN BUREAUX EX LYON FRANCHEVILLE	Bld Vivier Merle 69003 Lyon	493086235	100.00	99.25	IG
9021061	FONTENAY TRESIGNY	Av du Maine 75755 Paris Cédex 15	494687841	100.00	99.25	IG
9021063	MEAUX Luxembourg	Av du Maine 75755 Paris Cédex 15	494687957	100.00	99.25	IG
9021064	LIMEIL DESCARTES	Av du Maine 75755 Paris Cédex 15	494714033	100.00	99.25	IG
9021103	EPINAY REPUBLIQUE	Av du Maine 75755 Paris Cédex 15	501071914	100.00	99.25	IG
9021146	SAINT CLOUD GOUNOD	Av du Maine 75755 Paris Cédex 15	498458629	100.00	99.25	IG
9021148	NOISIEL COTE PARC	Av du Maine 75755 Paris Cédex 15	499341303	50.00	49.63	IP
9021153	CERGY CROIX PETIT	Av du Maine 75755 Paris Cédex 15	500795356	100.00	99.25	IG
9021156	COULOMMIERS - RUE JEAN MOULIN	Av du Maine 75755 Paris Cédex 15	499391290	100.00	99.25	IG
9021160	SAINT JAMES	Av du Maine 75755 Paris Cédex 15	477515506	100.00	99.25	IG
9021161	JARDINS DE NEUILLY SUR MARNE	Av du Maine 75755 Paris Cédex 15	500796875	100.00	99.25	IG
9021162	LES MUREAUX CENTRE VILLE	Av du Maine 75755 Paris Cédex 15	499010932	50.00	49.63	IP
9021176	CHEVRY PEPINIERE	Av du Maine 75755 Paris Cédex 15	501388912	30.00	29.78	MEE
9021181	ROSNY GABRIEL PERI	Av du Maine 75755 Paris Cédex 15	501952246	62.50	62.03	IP
9021182	PARIS RUE PAJOL	Av du Maine 75755 Paris Cédex 15	501151393	100.00	99.25	IG
9021212	Crepy La Pointe	Av du Maine 75755 Paris Cédex 15	521026906	100.00	99.25	IG
9021231	Montevrain Sté des nations	Av du Maine 75755 Paris Cédex 15	512665704	100.00	99.25	IG
9021253	LA GARENNE PLAISANCE	Av du Maine 75755 Paris Cédex 15	514728062	100.00	99.25	IG
9021255	HERBLAY CHEMIN DES CHENES	Av du Maine 75755 Paris Cédex 15	501151682	100.00	99.25	IG
9021256	MASSY PARIS AMPERE	58 rue Beaubourg 75003 Paris	515128544	50.00	49.63	IP
9021257	SEVRAN GABRIEL PERI	Av du Maine 75755 Paris Cédex 15	518189816	100.00	99.25	IG
9021258	LA FERME DU BUISSON	30 rue Péclet 75015 Paris	514036052	50.00	49.63	IP
9021261	Noisy le Sec - Paul Vaillant Couturier	Av du Maine 75755 Paris Cédex 15	520807447	100.00	99.25	IG
9021267	Drancy Sadi Carnot	Av du Maine 75755 Paris Cédex 15	494322340	100.00	99.25	IG
9021270	Tremblay Prévert	Av du Maine 75755 Paris Cédex 15	521724658	50.00	49.63	IP
9021271	Tremblay République	Av du Maine 75755 Paris Cédex 15	523357788	50.00	49.63	IP
9021295	Paris 173 Gambetta	Av du Maine 75755 Paris Cédex 15	520733023	100.00	99.25	IG
9021298	Valenton centre	Av du Maine 75755 Paris Cédex 15	522469592	100.00	99.25	IG
9021301	Clichy rue Anatole France	Av du Maine 75755 Paris Cédex 15	521031906	100.00	99.25	IG
9021302	Carrières la Chapelle	Av du Maine 75755 Paris Cédex 15		100.00	99.25	IG
9021311	Argenteuil Lutèce	Av du Maine 75755 Paris Cédex 15	527724389	100.00	99.25	IG
9021316	Le Perreux - Rue de la Station	Av du Maine 75755 Paris Cédex 15	524352143	100.00	99.25	IG
9021313	Cergy Sainte Apolline	Av du Maine 75755 Paris Cédex 15	522779784	100.00	99.25	IG
9021320	Rosny Avenue Kennedy	Av Edouard Vaillant 92100 Boulogne Billancourt	524224276	50.00	49.63	IP
9021322	Champigny sur Marne rue Jean Jaurès	Av du Maine 75755 Paris Cédex 15	528232473	100.00	99.25	IG

N°	NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	Contrôle Groupe	Intérêts Groupe	Méthode Conso
9021338	Gif Goussons	Av du Maine 75755 Paris Cédex 15	524056900	100.00	99.25	IG
9021353	Drancy 7 rue Balzac	Av du Maine 75755 Paris Cédex 15		100.00	99.25	IG
907465	NOISY BUREAU 4 LE COPERNIC	Av du Maine 75755 Paris Cédex 15	391805629	100.00	99.25	IG
908794	VALEO LYON BACHUT	Bld Vivier Merle 69003 Lyon	488056789	60.00	59.55	IG
908809	LYON SAINTE FOY	Bld Vivier Merle 69003 Lyon	443508973	100.00	99.25	IG
908873	SAINTE FOY CHEMIN DE FONTS	Bld Vivier Merle 69003 Lyon	488800905	100.00	99.25	IG
908897	LYON SAINT PRIEST	Bld Vivier Merle 69003 Lyon	448553990	100.00	99.25	IG
908922	LYON MIONS	Bld Vivier Merle 69003 Lyon	452985534	100.00	99.25	IG
908975	NEYRON LES CORDONNIERES	Bld Vivier Merle 69003 Lyon	483308193	100.00	99.25	IG
908985	LES BALCONS DE JOLIOT CURIE	Bld Vivier Merle 69003 Lyon	484216403	100.00	99.25	IG
908986	VILLEURBANNE DEDIEU	Bld Vivier Merle 69003 Lyon	481962959	100.00	99.25	IG
9081009	BOURGOIN ROUSSEAU	Bld Vivier Merle 69003 Lyon	492664701	100.00	99.25	IG
9081013	MONT D'OR CHAVANNES	Bld Vivier Merle 69003 Lyon	492157698	100.00	99.25	IG
9081045	LYON QUAI DE SAONE	Bld Vivier Merle 69003 Lyon	492153945	100.00	99.25	IG
9081074	VAUX EN VELIN REPUBLIQUE	Bld Vivier Merle 69003 Lyon	497868471	100.00	99.25	IG
9081081	LYON TASSIN JULES FERRY	Bld Vivier Merle 69003 Lyon	494945321	100.00	99.25	IG
9081082	LYON ECULLY SIMON	Bld Vivier Merle 69003 Lyon	494033111	100.00	99.25	IG
9081083	LYON PARTICIPATION	Av du Maine 75755 Paris Cédex 15	494114093	100.00	99.25	IG
9081084	LYON TASSIN LE SAXO	Bld Vivier Merle 69003 Lyon	493976914	100.00	99.25	IG
9081085	LYON GREZIEU LES ALLEES PENELOPES	Bld Vivier Merle 69003 Lyon	493981542	100.00	99.25	IG
9081086	LYON VILLEURBANNE VILLA JESSY	Bld Vivier Merle 69003 Lyon	493981344	100.00	99.25	IG
9081091	LYON TASSIN NOËL	Bld Vivier Merle 69003 Lyon	493976500	100.00	99.25	IG
9081092	LYON CRAPONNE GRAND CHAMP	Bld Vivier Merle 69003 Lyon	493975601	100.00	99.25	IG
9081094	LYON LES ALLEES DU BOURG	Bld Vivier Merle 69003 Lyon	488536681	100.00	99.25	IG
9081096	LYON LES JARDINS DE JUSTINE	Bld Vivier Merle 69003 Lyon	477890099	70.00	69.48	IG
9081097	LYON LA COUR DE L'ORANGERIE	Bld Vivier Merle 69003 Lyon	488159070	20.00	19.86	MEE
9081159	LYON SAINT PRIEST MOZART	Bld Vivier Merle 69003 Lyon	498722800	100.00	99.25	IG
9081227	LYON VILLEURBANNE CLEMENT	Bld Vivier Merle 69003 Lyon	504912684	80.00	79.40	IG
9081249	St Priest Grisard	Bld Vivier Merle 69003 Lyon	513067132	100.00	99.25	IG
9081262	LYON CALUIRE LA VIRE	129 rue Servient 69326 Lyon	518299086	100.00	99.25	IG
9081269	Lyon Millery Les Geltines	129 rue Servient 69326 Lyon	520282492	100.00	99.25	IG
9081305	Lyon Feyzin Beauregard	129 rue Servient 69326 Lyon	522460013	100.00	99.25	IG
9081314	Lyon Bastié	129 rue Servient 69326 Lyon	524281607	100.00	99.25	IG
9081317	Vicilleurbanne Songieu	129 rue Servient 69326 Lyon	524278504	100.00	99.25	IG
9081318	Lyon Verriers	129 rue Servient 69326 Lyon	528170426	100.00	99.25	IG
909773	MARSEILLE BRETEUIL	Rue P. Berthier 13855 Aix-en-Provence	435180898	60.00	59.55	IG
909800	ANTIBES THIERS MIRABEAU	950 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	441399078	60.00	59.55	IG
909817	MARSEILLE LES AYGALADES	10 Place de la Joliette - 13002 Marseille	443630124	100.00	99.25	IG
909818	MARSEILLE CLERISSY	10 Place de la Joliette - 13002 Marseille	447577693	60.00	59.55	IG
909828	VILLENEUVE LOUBET LES ESSARTS	950 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	441399896	100.00	99.25	IG
909872	MARSEILLE LES DIABLERETS	10 Place de la Joliette - 13002 Marseille	484858519	60.00	59.55	IG
909877	CORNICHE FLEURIE	950 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	484653316	100.00	99.25	IG

N°	NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	Contrôle Groupe	Intérêts Groupe	Méthode Conso
909878	SAINT ZACHARIE CENTRE	10 Place de la Joliette - 13002 Marseille	484695580	100.00	99.25	IG
909891	JUAN LES PINS POINCARÉ	950 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	442407565	100.00	99.25	IG
909893	MARSEILLE CANTINI	10 Place de la Joliette - 13002 Marseille	449727783	100.00	99.25	IG
909903	MARSEILLE BELLE DE MAI	10 Place de la Joliette - 13002 Marseille	451119887	100.00	99.25	IG
909913	MARSEILLE MAZARGUES	10 Place de la Joliette - 13002 Marseille	452093610	75.00	74.44	IG
909971	NICE SAINTE MARGUERITE	950 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	484653258	60.00	59.55	IG
909976	OREE DE MANOSQUE	10 Place de la Joliette - 13002 Marseille	479959660	60.00	59.55	IG
909984	COMEPAR SNDB MANDELIEU	950 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	398512202	50.00	49.63	IG
909987	ANTIBES FOCH	950 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	481907764	60.00	59.55	IG
909990	MARSEILLE ST MITRE CHÂTEAU G.	10 Place de la Joliette - 13002 Marseille	490401411	100.00	99.25	IG
909992	MARSEILLE LES CAILLOLS	10 Place de la Joliette - 13002 Marseille	483203675	100.00	99.25	IG
9091008	NICE MONTEL	950 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	488902693	100.00	99.25	IG
9091011	SALON DE PROVENCE LES V.	10 Place de la Joliette - 13002 Marseille	489479360	100.00	99.25	IG
9091016	CAILLOLS LA DOMINIQUE	10 Place de la Joliette - 13002 Marseille	489734210	50.00	49.63	IP
9091019	GIGNAC LA NERTHE	1 rue Albert Cohen 13322 Marseille Cedex 16	514 067 305	100.00	99.25	IG
9091030	MARSEILLE SAINT BARTHELEMY	10 Place de la Joliette - 13002 Marseille	491401469	100.00	99.25	IG
9091039	MARSEILLE LA SAUVAGERE	10 Place de la Joliette - 13002 Marseille	494238173	100.00	99.25	IG
9091042	ANTIBES CARNOT	950 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	484286463	100.00	99.25	IG
9091058	LA TRINITE MAGISTRE	950 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	493594022	100.00	99.25	IG
9091076	VILLA GRAND LARGUE	10 Place de la Joliette - 13002 Marseille	490435393	100.00	99.25	IG
9091077	SIX FOURS LE BRUSC MADELAINE	10 Place de la Joliette - 13002 Marseille	493692891	100.00	99.25	IG
9091101	CORNICHE FLEURIE II	950 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	498117936	100.00	99.25	IG
9091104	Bouc Bel Air -Le Cognaou	1 rue Albert Cohen 13322 Marseille Cedex 16	520474248	100.00	99.25	IG
9091145	PERTUIS LES MARTINES	950 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	492065339	100.00	99.25	IG
9091147	VALBONNE VALLAURIS LENTA PITTARI	950 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	498589225	100.00	99.25	IG
9091158	MARSEILLE ALLAUCH VILLE	10 Place de la Joliette - 13002 Marseille	498894187	100.00	99.25	IG
9091233	ST LAURENT DU VAR	950 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	507878858	51.00	50.62	IG
CHAPTAL	CHAPTAL MONTPELLIER	Av du Maine 75755 Paris Cédex 15	503314262	75.00	74.67	IG
9091252	Allauch Les Tourres	1 rue Albert Cohen 13322 Marseille Cedex 16	520699828	100.00	99.25	IG
9091254	MARSEILLE LA TIMONE	1 rue Albert Cohen 13322 Marseille Cedex 16	514106095	100.00	99.25	IG
9091265	Pelissanne Saint Pierre	1 rue Albert Cohen 13322 Marseille Cedex 16	522966753	100.00	99.25	IG
9091273	Marseille Eoures	1 rue Albert Cohen 13322 Marseille Cedex 16	520500281	100.00	99.25	IG
9091274	6 RUE SUBSTANTIATION - MONTPELLIER	1227 avenue du Mondial 98 - 34000 Montpellier	38799114	20.00	20.00	MEE
9091275	14 RUE CAFARELLI - TOULOUSE	1227 avenue du Mondial 98 - 34000 Montpellier	422185736	42.50	42.50	MEE
9091276	CASSEYROLS PERE SOULAS - MONTPELLIER	1227 avenue du Mondial 98 - 34000 Montpellier	448757757	33.40	33.40	MEE
9091277	25 RUE DE LA PROVIDENCE - MONTPELLIER	1227 avenue du Mondial 98 - 34000 Montpellier	477679260	40.00	40.00	MEE
9091278	2 QUAI DES JOUTES - AGDE - LE CAP D'AGDE	1227 avenue du Mondial 98 - 34000 Montpellier	483712063	34.00	34.00	MEE
9091279	9 RUE FRANKLIN - SETE	1227 avenue du Mondial 98 - 34000 Montpellier	483715264	100.00	75.00	IG
9091280	51 RUE DU FABOURG ST JAUMES - MONTPELLIER	1227 avenue du Mondial 98 - 34000 Montpellier	494754088	100.00	100.00	IG
9091281	PARC AVENUE - MONTPELLIER	1227 avenue du Mondial 98 - 34000 Montpellier	490344124	30.00	30.00	MEE
9091282	12 BD MARECHAL FOCH	1227 avenue du Mondial 98 - 34000 Montpellier	494741903	40.00	40.00	MEE
9091283	12 RUE JULES FERRY CASTELNAU	1227 avenue du Mondial 98 - 34000 Montpellier	494753379	40.00	40.00	MEE
9091284	CANAL AIGUES MORTES	1227 avenue du Mondial 98 - 34000 Montpellier	495029563	50.00	50.00	MEE

N°	NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	Contrôle Groupe	Intérêts Groupe	Méthode Conso
9091285	GRAND LARGE- LA GARNDE MOTTE	1227 avenue du Mondial 98 - 34000 Montpellier	507671592	40.00	40.00	MEE
9091286	8 RUE DE L'ABBE DE L'EPEE- MONTPELLIER	1227 avenue du Mondial 98 - 34000 Montpellier	511808065	100.00	100.00	IG
9091287	QUAI DU COMMANDANT MERIC- AGDE	1227 avenue du Mondial 98 - 34000 Montpellier	517523627	100.00	100.00	IG
9091289	13, Avenue François Delmas	1227 avenue du Mondial 98 - 34000 Montpellier	51908358	100.00	100.00	IG
9091290	24, Bld d'Orient	1227 avenue du Mondial 98 - 34000 Montpellier		100.00	100.00	IG
9091291	369, rue de l'Aiguelongue	1227 avenue du Mondial 98 - 34000 Montpellier	520093980	100.00	100.00	IG
9091292	487 rue du Triolet - Montpellier	1227 avenue du Mondial 98 - 34000 Montpellier	521048264	100.00	100.00	IG
9091294	Vallauris Manuscrit	950 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	523631703	100.00	99.25	IG
9091296	Mandelieu trésorerie	950 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	522228964	100.00	99.25	IG
9091299	Marseille Belle de Mai II	1 rue Albert Cohen 13322 Marseille Cedex 16	502880586	100.00	99.25	IG
9091307	Juan Les Pins Louis Gallet	950 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	520595992	100.00	99.25	IG
9091312	Cannes Bd du Soleil	950 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	523475325	100.00	99.25	IG
9091324	Marseille 9eme - Bld du Chalet	1 rue Albert Cohen 13322 Marseille Cedex 16	525008785	100.00	99.25	IG
9091336	FRA ANGELICO - LIRONDE	1227 avenue du Mondial 98 - 34000 Montpellier	524952421	45.00	45.00	IP
9091337	Vitrolles l'Oliveraie	1 rue Albert Cohen 13322 Marseille Cedex 16	523911147	100.00	99.25	IG
9091361	DOMAINE DE CAUDALIE - MONTFERRIER	1227 avenue du Mondial 98 - 34000 Montpellier		50.00	50.00	IP
ATLANTISPARC	ATLANTISPARC	86 rue du Dôme 92100 Boulogne Billancourt	521466508	100,00	100.00	IG
AULNAYPARC	AULNAY PARC	86 rue du Dôme 92100 Boulogne Billancourt	528908155	100.00	100.00	IG
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 VALLEES	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
BUSSYPARC	BUSSY PARC CFH	86 rue du Dôme 92100 Boulogne Billancourt	511333643	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
COUPVRAYPARC	COUPVRAY PARC	86 rue du Dôme 92100 Boulogne Billancourt	528090640	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
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
DRANCYPARC	DRANCY PARC	86 rue du Dôme 92100 Boulogne Billancourt	520510322	100,00	100.00	IG
FONTAINE	FONTAINE DE L'ARCHE	86 rue du Dôme 92100 Boulogne Billancourt	422517961	24.01	24.01	MEE
FREPILLON	LES VILLAS DE FREPILLON	86 rue du Dôme 92100 Boulogne Billancourt	493943914	100,00	100.00	IG
GEODE	LES JARDINS DE LA GEODE	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

N°	NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	Contrôle Groupe	Intérêts Groupe	Méthode Conso
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
TORCYPARC	TORCY PARC CFH	86 rue du Dôme 92100 Boulogne Billancourt	512220070	100,00	100,00	IG
VERNON	VERNON	86 rue du Dôme 92100 Boulogne Billancourt	503349466	100,00	100,00	IG
VILLASCHAMPI	LES VILLAS DE CHAMPIGNY	86 rue du Dôme 92100 Boulogne Billancourt	523780914	100,00	100,00	IG
Autres sociétés France						
APEX	APEX	Av du Maine 75755 Paris Cédex 15	328835889	100,00	100,00	IG
CHATENAYEPP	CHATENAY EPP	54 rue de paradis 75010 PARIS	428189526	100,00	93,30	IG
CHATENAY	CHATENAY	54 rue de paradis 75010 PARIS	428810949	100,00	93,30	IG
IEREXBRF	PREMIER SARL EX BRF	Av du Maine 75755 Paris Cédex 15	562048256	99,98	99,98	IG
9011370	MOMA	Av du Maine 75755 Paris Cédex 15	488579640	100,00	99,25	IG
9091272	VALORIS	1227 avenue du Mondial 98 - 34000 Montpellier	449256999	100,00	100,00	IG
Sociétés étrangères						
IERBERLIN	PREMIER CB2 BERLIN	Alte JakobstraBe 76 10179 Berlin		100,00	99,33	IG
IERFRANKFURT	PREMIER DEUTSCHLAND FRANKFURT	Lyoner Strabe 14 60528 Francfurt		100,00	100,00	IG
	<i>Premier Mainzer Landstrasse</i>	Lyoner Strabe 14 60528 Francfurt		100,00	100,00	IG
	<i>Premier Lahnstrasse</i>	Lyoner Strabe 14 60528 Francfurt		100,00	100,00	IG
IERINDO	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
IEQUALI	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
	- NATURA RESIDENCE			55,00	55,00	IP
	- WOODY			60,00	60,00	IP
IER Singa	PREMIER SINGAPOUR	Mid Plaza I. Jakarta 10220 Indonésie		100,00	100,00	IG
IERPORT	PREMIER Portugal	Av. de la República. 9-9 1020185 Lisbonne		99,99	99,99	IG
IERESPANA	PREMIER ESPANA	C/Balmes 150. 1e-2e 08006 Barcelona		99,90	99,90	IG
	DESARROLLOS INMOBILIARIA MORALEJA			50,00	50,00	IG
INVERSIONES	LNC de INVERSIONES			100,00	100,00	IG

N°	NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	Contrôle Groupe	Intérêts Groupe	Méthode Conso
CONCEPTBAU	CONCEPT BAU MUNICH	Isartorplatz 80331 Munich		100,00	99,25	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
	- Vivico Isargarten GMBH			66,67	66,67	IP
	- Vivico Isargarten KG			66,67	66,67	IP
	- Ika - Freudenberg GmbH & CO.KG			100,00	100,00	IG
	- Ika - Freudenberg GmbH			100,00	100,00	IG
	- Nymphenburg IS II			100,00	100,00	IG
ZAPF	ZAPF	Nürnberger Strasse 38 95440 Bayreuth		68,07	68,07	IG
	- Kesting GmbH & CO.KG			94,50	94,50	IG
	- ZAPF France SARL			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'arrêté des comptes des sociétés consolidées correspondent à l'année civile.

IG : intégration globale ; IP : intégration proportionnelle ; MEE : mise en équivalence.

20.2 Politique de distribution des dividendes

La politique de distribution des dividendes est définie par le Directoire, après analyse notamment des résultats et de la situation financière du Groupe.

La Société a pour objectif de distribuer à ses actionnaires environ 30 % de son résultat net consolidé (part du Groupe), hors autres produits et charges correspondant à des éléments non récurrents, au titre de l'exercice considéré. Cet objectif ne constitue cependant en aucun cas un engagement de la Société et les dividendes futurs susceptibles d'être distribués dépendront des résultats de LNC, de sa situation financière et de tout autre élément que le Directoire jugera pertinent.

Dividendes par action au cours des 3 derniers exercices

L'Assemblée Générale des actionnaires du 20 mai 2008 a décidé le versement d'un dividende de 0,60 euro par action.

L'Assemblée Générale des actionnaires du 26 mai 2009 n'a pas décidé de versement de dividendes.

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

20.3 Procédures judiciaires et d'arbitrage

Le Groupe est partie à un certain nombre de litiges qui relèvent du cours normal de son activité et qui concernent principalement des désordres pour lesquels la responsabilité contractuelle des sociétés du Groupe est mise en jeu en leur qualité de vendeur et en ce qui concerne l'activité française de la Société, en sa qualité de maître d'œuvre d'exécution.

Il est à noter que ces litiges sont plus nombreux en France qu'à l'étranger en raison de la garantie décennale due par le vendeur ainsi que par les intervenants à l'acte de construire telle que définie par la loi du 4 janvier 1978 (loi Spinetta) et dont la mise en jeu est de plus en plus actionnée par les consommateurs que sont les acquéreurs de biens en l'état futur d'achèvement et les syndics de copropriété.

Le Groupe s'efforce de prévenir ces procédures par le biais :

- tant de ses mesures de contrôle interne (cf. chapitre 4.6.1 ; « politique de gestion des risques ») qui font en outre l'objet de contrôles internes ou externes ;
- que du renforcement du Service Clients dont une des missions principales consiste dans la gestion rapide de la levée des réserves des clients livrés.

La gestion des procédures judiciaires est centralisée au sein de la Direction Juridique pour la France ou de la Direction de chaque filiale étrangère de manière à recenser les litiges impliquant le Groupe.

Le suivi de ces procédures est assuré par les juristes du Groupe assistés de conseils spécialisés dans chaque branche du droit concernée par le litige.

Chaque 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, 3 en Espagne et 4 en Allemagne (en ce compris les litiges suivis par ZAPF) et représentent un montant de provisions inscrites dans les comptes des différentes sociétés du Groupe d'environ 3 709 milliers d'euros.

Ces provisions concernent principalement des garanties dues par les sociétés du Groupe en leur qualité de vendeur d'immeubles à construire ou de maître d'œuvre d'exécution, à raison de désordres n'entrant pas dans le cadre de la garantie décennale ou dont le quantum dépasse les plafonds de garanties de polices d'assurances souscrites par le Groupe.

Aussi les litiges les plus significatifs en France concernant des procédures pendantes devant les juridictions civiles sont les suivantes :

- en 1996, un syndicat de copropriétaires a assigné une société d'opération à raison de divers désordres et non conformités des biens livrés. Une expertise a été ordonnée par le Tribunal de Grande Instance (TGI) de Paris. Le Rapport a été rendu en septembre 2000 qui a conclu à un coût de réparation des désordres ainsi qu'à des préjudices matériels de l'ordre de 840 milliers d'euros.

À la suite de ce Rapport, une assignation au fond devant le TGI de Paris a été introduite par le syndicat des copropriétaires portant sur des demandes à hauteur de 1 200 milliers d'euros environ.

Par jugement en date du 11 février 2008, qui a été frappé d'appel, le TGI de Paris a, compte tenu des diverses garanties reconnues, mis à la charge de la société du Groupe concernée une somme d'environ 300 milliers d'euros qui a fait l'objet d'une exécution ;

- en 1995, une association syndicale libre a assigné une société du Groupe pour obtenir l'exécution de travaux de nature à rendre utilisable par bateaux un canal compris dans une opération d'ensemble.

Entre 1995 et 2003, diverses expertises ordonnées par le Tribunal se sont déroulées et ont abouti à un rapport final chiffrant les divers coûts de nature à réparer les désordres et les préjudices à la somme de 2,3 millions d'euros et ont donné un avis sur les responsabilités des divers intervenants. L'ASL a ensuite conclu en ouverture de Rapport et a présenté une demande de 4 millions d'euros à parfaire.

Par jugement du TGI de Pontoise en date du 12 mars 2008, la société du Groupe concernée a été condamnée, après prise en compte des garanties obtenues tant des assureurs que des autres intervenants à l'acte de construire, à réaliser des travaux pour environ 50 milliers d'euros sous astreinte. Ce jugement a été frappé d'appel.

Par arrêt en date du 4 janvier 2010, la Cour d'Appel de Versailles a réformé le jugement et a condamné la société du Groupe concernée à exécuter l'ensemble des travaux de nature à réparer les désordres évalués à environ 500 milliers d'euros, montant ayant fait l'objet d'une provision dans les comptes. Un pourvoi en cassation a été introduit ;

- au cours du 2^e semestre 2009, deux sociétés d'opération du Groupe ont fait l'objet d'assignation, l'une à raison d'importants désordres affectant les parties communes extérieures, l'autre concernant la remise en cause du caractère forfaitaire d'un marché et la demande en conséquence de paiement en conséquence d'une somme d'environ 1,2 million d'euros. Dans le cadre de chacune de ces deux procédures, un expert judiciaire a été nommé.

Il n'existe pas d'autre procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage, y compris toute procédure dont la Société a connaissance, qui est en suspens ou dont elle est menacée, susceptible d'avoir ou ayant eu au cours des 12 derniers mois des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de la Société et/ou du Groupe.

20.4 Changement significatif de la situation financière ou commerciale

Le Groupe n'a connu aucun changement significatif de sa situation financière ou commerciale depuis la fin de la dernière période pour laquelle des états financiers intermédiaires ont été arrêtés et vérifiés.

20.5 Tableau des honoraires des Commissaires aux comptes

(en milliers d'euros)	Ernst & Young				AGM Audit Légal			
	Montant HT		%		Montant HT		%	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009
Audit								
- Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés								
- Émetteur	173	183	36	20 %	184	146	37	28 %
- Filiales intégrées globalement	299	702	61	78 %	305	376	63	72 %
- Autres diligences et prestations directement liées à la mission du Commissaire aux comptes								
- Émetteur	15	13	3 %	1 %	2	0	0 %	0 %
- Filiales intégrées globalement								
Sous-total	487	898	100	100 %	491	522	100	100 %
Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement								
- Juridique, fiscal, social								
- Autres (à préciser si > 10 % des honoraires d'audit)								
Sous-total	0	0	0 %	0 %	0	0	0 %	0 %
TOTAL	487	898	100	100 %	491	522	100	100 %

(en milliers d'euros)	Horwath				Autres			
	Montant HT		%		Montant HT		%	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009
Audit								
- Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés								
- Émetteur								
- Filiales intégrées globalement	236		100		37	0	100	0
- Autres diligences et prestations directement liées à la mission du Commissaire aux comptes								
- Émetteur								
- Filiales intégrées globalement								
Sous-total	236		100		37	0	100	0
Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement								
- Juridique, fiscal, social								
- Autres (à préciser si > 10 % des honoraires d'audit)								
Sous-total	0	0	0 %	0 %	0	0	0 %	0 %
TOTAL	236		100		37	0	100	0

21 Informations complémentaires concernant le capital social et dispositions statutaires

21.1 Informations concernant le capital

21.1.1 Capital social

Au 31 décembre 2010, le capital social de LNC est fixé à la somme de 14 532 169 euros, divisé en 14 532 169 actions d'une valeur nominale de un (1) euro chacune entièrement libérées.

Le montant du capital social a été porté, en date du 5 avril 2011, à 15 242 354 par création de 710 185 actions nouvelles attribuées aux bénéficiaires des plans d'attribution gratuite d'actions décidées le 5 avril 2009 par le Directoire sur délégation de l'Assemblée Générale.

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 2010, la société PREMIER SARL, détenue à 99,98 % par la SARL Apex, dont le capital est lui-même intégralement détenu par LNC, est propriétaire de 533 250 actions de la Société d'une valeur nette comptable de 434 152,99 euros. En outre, dans le cadre d'un contrat de liquidité, la Société détenait 7700 de ses actions.

21.1.4 Capital autorisé et non émis

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

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 2010. Aucune option d'achat ou de souscription d'actions n'a été levée au cours de l'exercice 2010.

Les plans de souscription ou d'achat d'actions en cours sont les suivants :

- a) **Plan n° 5** : Lors de sa séance du 29 juin 2007, sur délégation de l'Assemblée Générale du 29 septembre 2006 a décidé d'attribuer 90 000 options d'achats d'actions au prix de 22,11 euros au profit de deux membres du Directoire (Monsieur Guy Welsch et Monsieur Patrick Bertin).

L'exercice des options est assujéti à des conditions de performances tant collectives qu'individuelles.

Conformément à l'article L. 225-185 du Code de commerce et à la délibération du Conseil de Surveillance du 29 juin 2007, les mandataires sociaux sont tenus de conserver au nominatif et de ne pas céder jusqu'à la cessation de leur mandat social, une quantité d'actions égale à 10 % du total des actions qu'ils auront acquis en exercice des options d'acquisition d'actions. L'arrivée du terme d'un mandat social n'est pas considérée comme une cessation de mandat lorsqu'il y a renouvellement du mandat.

Ces options sont exerçables du 29 juin 2007 au 28 juin 2011.

Un attributaire de 30 000 options a quitté ses fonctions sans levée préalable desdites options.

- b) **Plan n° 6** : Lors de sa séance du 10 septembre 2007, sur délégation de l'Assemblée Générale du 29 septembre 2006 a décidé d'attribuer 133 650 options d'achats d'actions au prix de 19,99 euros au profit de cadres dirigeants du Groupe.

L'exercice des options est assujéti à des conditions de performances individuelles liées à la réalisation des objectifs annuels assignés à chaque bénéficiaire à l'intérieur de son périmètre de responsabilité.

Ces options sont exerçables du 10 septembre 2007 au 9 décembre 2011.

Trois attributaires de 38 100 options ont quitté leur fonction sans levée préalable desdites options.

21.1.5.2 Attribution gratuites d'actions et d'actions de performance

Lors de sa séance du 6 avril 2009, sur délégation de l'Assemblée Générale du 20 mai 2008, le Directoire a décidé la mise en place de plusieurs plans d'Attribution Gratuites d'Actions et d'Actions de Performance à destination de l'ensemble des salariés et mandataires sociaux du périmètre LNC France, y compris de CFH, de Premier España, de Concept Bau-Premier et de Premier Deutschland.

Cette démarche répond à un double objectif :

- associer les bénéficiaires aux résultats de l'entreprise et à l'atteinte d'objectifs de production, cruciaux dans le contexte de marché difficile que connaît le Groupe ;
- motiver l'ensemble des salariés dans ce même contexte, tout en permettant mécaniquement, bien que la Société n'ait souscrit à cet égard aucune obligation, de réduire la perte de valeur des investissements réalisés par les collaborateurs devenus actionnaires de la Société à l'occasion de l'offre réservée aux salariés lors de l'introduction en bourse de novembre 2006.

Les plans suivent les recommandations du MEDEF et de l'AFEP d'octobre 2008 relatives à l'attribution gratuites d'actions aux mandataires sociaux.

L'attribution définitive des actions sera réalisée, le 6 avril 2011, par augmentation de capital par incorporation de la réserve constituée à cette fin prélevée.

Les plans en cours sont les suivants :

a) Plan n° 1a :

Personnes concernées : mandataires sociaux et membres du Comité de direction qui étaient attributaires des plans d'options d'achat ou de souscription d'actions de 2004 et 2007.

Nombre maximum d'Actions de Performance attribuées en fonction de la réalisation d'objectifs liés à la production du Groupe LNC au cours de l'exercice 2009 : 283 980.

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

- les bénéficiaires ne seront pas titulaires des actions qui leur ont été attribuées ;
- leurs droits résultant de cette attribution seront incessibles ;

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

La période de conservation est fixée à 2 années, période pendant laquelle les actions attribuées seront indisponibles et ne pourront être cédées ni transmises ; elles revêtiront obligatoirement la forme nominative et leur indisponibilité sera notifiée par la Société au teneur de compte, qui veillera au respect de cette obligation.

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

- auront l'obligation de conserver au terme de la période de conservation au moins 40 % des actions attribuées gratuitement, le solde ne pouvant être cédé que dans la limite de 20 % du total attribué par an et ce jusqu'au jour de la cessation de leur mandat ;
- devront s'engager irrévocablement à acquérir avant le terme de la période de conservation un nombre d'actions supplémentaire de la Société au moins égal à 10 % du nombre d'actions attribuées gratuitement.

Enfin à l'issue de la période de conservation, les actions ne pourront être cédées :

- dans le délai de dix séances de bourse précédant et suivant la date à laquelle les comptes consolidés, ou à défaut les comptes annuels, seront rendus publics ;
- dans le délai compris entre la date à laquelle les organes sociaux de la Société ont connaissance d'une information qui, si elle était rendue publique, pourrait avoir une incidence significative sur le cours des titres de la Société, et la date postérieure de dix séances de bourse à celle où cette information est rendue publique.

Les mandataires sociaux sont en outre soumis à des restrictions supplémentaires.

b) Plan n° 1b :

Personnes concernées : autres attributaires des plans d'options d'achat ou de souscription d'actions de 2004 et 2007.

Nombre d'actions attribuées : 49 440.

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

- les bénéficiaires ne seront pas titulaires des actions qui leur ont été attribuées ;
- leurs droits résultant de cette attribution seront incessibles ;

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

La période de conservation est fixée à 2 années, période pendant laquelle les actions attribuées seront indisponibles et ne pourront être cédées ni transmises ; elles revêtiront obligatoirement la forme nominative et leur indisponibilité sera notifiée par la Société au teneur de compte, qui veillera au respect de cette obligation.

Enfin à l'issue de la période de conservation, les actions ne pourront être cédées :

- dans le délai de dix séances de bourse précédant et suivant la date à laquelle les comptes consolidés, ou à défaut les comptes annuels, seront rendus publics ;
- dans le délai compris entre la date à laquelle les organes sociaux de la Société ont connaissance d'une information qui, si elle était rendue publique, pourrait avoir une incidence significative sur le cours des titres de la Société, et la date postérieure de dix séances de bourse à celle où cette information est rendue publique.

c) Plan n° 2a :

Personnes concernées : membres du Comité de direction ayant 3 ans d'ancienneté à la date du 25 mars 2009.

Nombre maximum d'Actions de Performance attribuées en fonction de la production et du Résultat avant impôts (EBT) 2009 : 99 630.

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

- les bénéficiaires ne seront pas titulaires des actions qui leur ont été attribuées ;
- leurs droits résultant de cette attribution seront incessibles ;

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

La période de conservation est fixée à 2 années, période pendant laquelle les actions attribuées seront indisponibles et ne pourront être cédées ni transmises ; elles revêtiront obligatoirement la forme nominative et leur indisponibilité sera notifiée par la Société au teneur de compte, qui veillera au respect de cette obligation.

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

- auront l'obligation de conserver au terme de la période de conservation au moins 40 % des actions attribuées gratuitement, le solde ne pouvant être cédé que dans la limite de 20 % du total attribué par an et ce jusqu'au jour de la cessation de leur mandat ;
- devront s'engager irrévocablement à acquérir avant le terme de la période de conservation un nombre d'actions supplémentaire de la Société au moins égal à 10 % du nombre d'actions attribuées gratuitement.

Enfin à l'issue de la période de conservation, les actions ne pourront être cédées :

- dans le délai de dix séances de bourse précédant et suivant la date à laquelle les comptes consolidés, ou à défaut les comptes annuels, seront rendus publics ;
 - dans le délai compris entre la date à laquelle les organes sociaux de la Société ont connaissance d'une information qui, si elle était rendue publique, pourrait avoir une incidence significative sur le cours des titres de la Société, et la date postérieure de dix séances de bourse à celle où cette information est rendue publique.
- Les mandataires sociaux sont en outre soumis à des restrictions supplémentaires.

d) Plan n° 2b :

Personnes concernées : membres actuels de la réunion de Direction, Directeurs du développement France et des Comités de direction des filiales étrangères, ne faisant pas partie du Comité de direction de la Société ayant 3 ans d'ancienneté à la date du 25 mars 2009.

Nombre maximum d'Actions de Performance attribuées en fonction de la production et du résultat avant impôts (EBT) 2009 : 104400 (les attributions de 20 265 actions étaient caduques au 31/12/2010).

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

- les bénéficiaires ne seront pas titulaires des actions qui leur ont été attribuées ;
- leurs droits résultant de cette attribution seront incessibles ;

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

La période de conservation est fixée à 2 années, période pendant laquelle les actions attribuées seront indisponibles et ne pourront être cédées ni transmises ; elles revêtiront obligatoirement la forme nominative et leur indisponibilité sera notifiée par la Société au teneur de compte, qui veillera au respect de cette obligation.

Enfin à l'issue de la période de conservation, les actions ne pourront être cédées :

- dans le délai de dix séances de bourse précédant et suivant la date à laquelle les comptes consolidés, ou à défaut les comptes annuels, seront rendus publics ;

- dans le délai compris entre la date à laquelle les organes sociaux de la Société ont connaissance d'une information qui, si elle était rendue publique, pourrait avoir une incidence significative sur le cours des titres de la Société, et la date postérieure de dix séances de bourse à celle où cette information est rendue publique.

e) **Plan n° 3 :**

Personnes concernées : l'ensemble des salariés des sociétés LNC SA, CFH, Premier España, Concept Bau-Premier et Premier Deutschland non-attributaires au titre des plans 1 et 2 (hors salariés en période de préavis à la date du 25/03/2009).

Nombre d'actions attribuées par salarié : 1 000 actions, soit 259 000 au maximum (les attributions de 58 000 actions étaient caduques au 31/12/2010).

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

- les bénéficiaires ne seront pas titulaires des actions qui leur ont été attribuées ;
- leurs droits résultant de cette attribution seront incessibles ;

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

La période de conservation est fixée à 2 années, période pendant laquelle les actions attribuées seront indisponibles et ne pourront être cédées ni transmises ; elles revêtiront obligatoirement la forme nominative et leur indisponibilité sera notifiée par la Société au teneur de compte, qui veillera au respect de cette obligation.

Enfin à l'issue de la période de conservation, les actions ne pourront être cédées :

- dans le délai de dix séances de bourse précédant et suivant la date à laquelle les comptes consolidés, ou à défaut les comptes annuels, seront rendus publics ;
- dans le délai compris entre la date à laquelle les organes sociaux de la Société ont connaissance d'une information qui, si elle était rendue publique, pourrait avoir une incidence significative sur le cours des titres de la Société, et la date postérieure de dix séances de bourse à celle où cette information est rendue publique.

21.1.5.3 Autres titres donnant accès au capital

Il n'existe actuellement aucun autre titre pouvant donner accès au capital de la Société.

21.1.6 Nantissement d'actions

À l'occasion de la mise en place des crédits bancaires nécessaires à la réalisation des opérations de construction-vente, certains établissements financiers demandent en garantie le nantissement des titres détenus par les associés dans le capital des sociétés *ad hoc* de programmes immobiliers.

Par ailleurs, certains associés ou actionnaires nantissent les titres qu'ils détiennent dans le capital des sociétés du Groupe dans le cadre de financements qui leur sont personnellement consentis. Ces nantissements font en principe l'objet d'agrément de la part des organes sociaux compétents en la matière (gérants des sociétés *ad hoc* ou Conseil de Surveillance).

À la date de rédaction du présent Document de référence, aucun nantissement d'actions ou de parts de sociétés du Groupe n'est en cours de validité.

21.1.7 Options ou accords conditionnels ou inconditionnels sur le capital de tout membre du Groupe

À la connaissance de la Société, il n'existe aucune option, ni aucun accord conditionnel ou inconditionnel sur le capital de toute société membre du Groupe, à l'exception de la convention de portage signée entre la Société et LNC Investissement concernant les titres de la société Concept Bau.

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

Date de la décision	Opération	Nombre d'actions émises/annulées	Valeur nominale des actions	Montant nominal de l'augmentation/ Réduction de capital	Montant du capital	Nombre d'actions
Directoire 20 et 24 nov. 2006	Introduction en bourse et ouverture du capital au public	4 107 142 dont 535 714 ac tions dans le cadre de l'exercice de l'option de sur allocation	1		14 766 472	14 766 472
Directoire 15.12.2006	Augmentation de capital réservée aux salariés	35 697	1	35 697	14 802 169	14 802 169
Directoire 23.10.2009	Réduction de capital par annulation d'actions propres	270 000	1	270 000	14 532 169	14 532 169
Directoire 05.04.2011	Augmentation de capital par création d'actions attribuées gratuitement aux salariés et mandataires	710 185	1	710 185	15 242 354	15 242 354

21.2 Dispositions statutaires

21.2.1 Objet social (Article 2 des statuts)

La Société a pour objet, tant en France qu'à l'étranger, directement ou indirectement et notamment par voie de prise de participation sous quelque forme que ce soit à toute entreprise créée ou à créer :

- la promotion immobilière, l'aménagement, le lotissement, l'achat, la construction, la vente, l'achat en vue de la revente, la détention, la rénovation, l'équipement et la location de tous biens immobiliers, ainsi que toute activité immobilière ou industrielle s'y rattachant ;
- toutes prestations de services, notamment commerciales, techniques, financières ou de gestion immobilière se rattachant aux activités ci-dessus ;
- la détention ou la gestion de sociétés et de toutes autres structures juridiques françaises ou étrangères, commerciales, industrielles, financières, mobilières ou immobilières ;

Et plus généralement, toutes opérations de quelque nature que ce soit pouvant se rattacher directement ou indirectement aux activités ci-dessus.

21.2.2 Dispositions statutaires relatives aux organes de direction et de surveillance Règlement intérieur

Directoire (Articles 11, 12 et 13 des statuts)

I – La Société est dirigée par un Directoire qui exerce ses fonctions sous le contrôle du Conseil de Surveillance.

Le Directoire est composé de deux (2) membres au moins et de cinq (5) membres au plus, nommés par le Conseil de Surveillance ; ce nombre peut être porté à sept, si les actions de la Société viennent à être admises aux négociations sur un marché réglementé.

Si un siège est vacant, le Conseil de Surveillance doit dans les deux mois de cette vacance, soit modifier le nombre de sièges qu'il avait antérieurement fixé, soit pourvoir à la vacance.

Si le capital est inférieur à 150 000 euros, une seule personne peut être désignée par le Conseil de Surveillance pour exercer les fonctions dévolues au Directoire avec le titre de Directeur Général unique.

Toutes les dispositions des présents statuts visant le Directoire s'appliquent au Directeur Général unique à l'exclusion de celles qui postulent la collégialité du Directoire.

II – Les membres du Directoire sont obligatoirement des personnes physiques qui peuvent être choisies en dehors des actionnaires.

Ils sont nommés pour une durée de trois (3) ans expirant à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle des actionnaires ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé.

Ils sont toujours rééligibles.

Nul ne peut être nommé membre du Directoire s'il est âgé de soixante-dix (70) ans révolus. Le membre du Directoire en fonction venant à dépasser cet âge est réputé démissionnaire d'office à l'issue de la plus prochaine réunion du Conseil de Surveillance.

Tout membre du Directoire peut être révoqué par l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires ainsi que par le Conseil de surveillance.

Au cas où l'intéressé aurait conclu avec la Société un contrat de travail, la révocation de ses fonctions de membre du Directoire n'a pas pour effet de résilier ce contrat.

Le Conseil de Surveillance détermine la rémunération des membres du Directoire et confère à l'un d'eux la qualité de Président du Directoire.

Fonctionnement du Directoire

Les membres du Directoire se réunissent aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, sur convocation du Président ou de la moitié de ses membres, au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans la convocation, ils peuvent être convoqués par tous moyens, même verbalement.

Le Président du Directoire préside les séances et nomme un secrétaire qui peut être choisi en dehors de ses membres.

Si le Directoire ne comprend que deux membres, les décisions sont prises à l'unanimité.

S'il comprend plus de deux membres, les décisions doivent être prises à la majorité des membres présents, lesquels doivent représenter la moitié au moins de ses membres en fonction. En cas de partage, la voix du Président de séance est prépondérante.

En cas d'absence, un membre du Directoire peut se faire représenter par un autre membre. Chaque membre du Directoire ne peut disposer, au cours d'une même séance, que d'une seule procuration.

Seront réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité, les membres du Directoire qui participent à la réunion du Directoire par des moyens de visioconférence ou de télécommunication conformes à la réglementation en vigueur.

Les délibérations du Directoire sont constatées par des procès-verbaux établis sur un registre spécial valablement signés par le Président du Directoire et au moins un des membres du Directoire.

Le Directoire élabore son règlement intérieur, précisant et complétant les modalités de son fonctionnement dans le respect des statuts.

Les membres du Directoire, comme toute personne appelée à assister aux réunions du Directoire, sont tenus à la discrétion à l'égard des informations présentant un caractère confidentiel et signalées comme telles par le Président de séance.

Pouvoirs du Directoire

Le Directoire convoque toutes Assemblées Générales des actionnaires, fixe leur ordre du jour et exécute leurs décisions.

À l'égard des tiers, le Directoire est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que la loi attribue expressément au Conseil de Surveillance et aux Assemblées d'actionnaires.

Dans les rapports avec les tiers, la Société est engagée même par les actes du Directoire qui ne relèvent pas de l'objet social à moins qu'il ne prouve que les tiers savaient que l'acte dépassait cet objet ou qu'ils ne pouvaient l'ignorer, compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve.

La cession d'immeubles par nature, la cession totale ou partielle de participations (autre que celle du nombre d'actions nécessaire à l'exercice de mandats sociaux dans les filiales), la constitution de sûretés ainsi que les cautions, avals et garanties font l'objet d'une autorisation du Conseil de Surveillance. Le non-respect de cette disposition n'est opposable aux tiers que dans les cas prévus par la loi.

Une fois par trimestre au moins, le Directoire présente un Rapport au Conseil de Surveillance. Dans les trois mois de la clôture de chaque exercice, il lui présente, aux fins de vérification et de contrôle, les comptes annuels, et, le cas échéant, les comptes consolidés.

Le Président du Directoire, ou le cas échéant le Directeur Général unique, représente la Société dans ses rapports avec les tiers.

Le Conseil de Surveillance peut attribuer le même pouvoir de représentation à un ou plusieurs membres du Directoire qui portent alors le titre de Directeur Général et qui peuvent être révoqués par l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires ainsi que par le Conseil de Surveillance.

Les personnes habilitées à certifier conforme les copies et extraits des procès-verbaux des délibérations sont déterminées conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Conseil de Surveillance (Articles 14, 15 et 16 des statuts)

I – Le Conseil de Surveillance est composé de six membres au moins et de dix-huit membres au plus, sous réserve de la dérogation prévue par la loi en cas de fusion où il peut être porté à vingt-quatre membres.

Les membres sont nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires parmi les actionnaires personnes physiques ou morales. En cas de fusion ou de scission, la nomination peut être faite par l'Assemblée Générale Extraordinaire.

Les personnes morales nommées au Conseil de Surveillance sont tenues de désigner un représentant permanent qui est soumis aux mêmes conditions et obligations que s'il était membre du Conseil en son nom propre.

Aucun membre du Conseil de Surveillance ne peut faire partie du Directoire.

Dans la limite du tiers des membres en fonction, les membres du Conseil de Surveillance peuvent bénéficier d'un contrat de travail correspondant à un emploi effectif.

II – Membre du Conseil représentant les salariés actionnaires :

Lorsque le Rapport présenté par le Directoire à l'occasion de l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle établit que les actions détenues, dans les conditions de l'article L. 225-102 du Code de commerce, par le personnel de la Société ainsi que par le personnel de sociétés qui lui sont liées au sens de l'article L. 225-180 du Code de commerce représentent, à la date de clôture de l'exercice sur lequel porte ledit Rapport, plus de 3 % du capital social de la Société, un représentant des salariés actionnaires doit être nommé en tant que membre du Conseil de Surveillance par l'Assemblée Générale.

Ce membre du Conseil sera choisi parmi une liste de deux (2) candidats désignés par les salariés actionnaires dans les conditions législatives et réglementaires en vigueur. Lorsque le droit de vote attaché aux actions détenues par les salariés est exercé par les membres du Conseil de Surveillance d'un fonds commun de placement, au moins l'un des deux candidats est désigné par ce Conseil, parmi ses membres.

Il sera soumis au vote de l'Assemblée Générale autant de résolutions qu'il existe de candidats, le candidat ayant recueilli le plus grand nombre de voix étant nommé membre du Conseil. En cas d'égalité des votes, le candidat nommé membre du Conseil sera déterminé en fonction des critères suivants : le candidat ayant la plus grande ancienneté au sein de la Société ou des sociétés qui lui sont liées au sens de l'article L. 225-180 du Code de commerce ; et à défaut, le candidat le plus âgé.

Le membre du Conseil représentant les salariés actionnaires ne sera pas pris en compte pour la détermination du nombre minimal et du nombre maximal des membres du Conseil.

Sous réserve de ce qui suit, le franchissement à la baisse du seuil de 3 % du capital social de la Société postérieurement à la nomination du membre du Conseil représentant les salariés actionnaires sera sans effet sur son mandat.

Le membre du Conseil représentant les salariés actionnaires sera réputé démissionnaire d'office en cas de perte de sa qualité de salarié ou d'actionnaire (ou alternativement de membre du Conseil de Surveillance d'un fonds commun de placement).

En cas de cessation des fonctions du membre du Conseil représentant les salariés actionnaires pour quelque cause que ce soit ou de survenance de l'une des situations visées à l'alinéa 10 ci-dessus, il sera procédé à son remplacement lors de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire Annuelle, sauf dans les deux hypothèses suivantes :

- a) 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 desdites actions à l'initiative de la Société ou du porteur peut être opérée dans le respect des principes et conditions imposées par la loi.

Les actions nouvelles sont émises au pair ou avec prime.

Si l'augmentation du capital est réalisée par incorporation de réserves, bénéfices ou primes d'émission, l'Assemblée Générale statue aux conditions de quorum et de majorité prévues pour les Assemblées Générales Ordinaires.

L'Assemblée Générale peut déléguer au Directoire les pouvoirs nécessaires à l'effet de réaliser l'augmentation du capital en une ou plusieurs fois, d'en fixer les modalités, d'en constater la réalisation et de procéder à la modification corrélative des statuts.

L'augmentation du capital avec ou sans droit préférentiel de souscription, doit être réalisée dans les délais prévus par la loi.

Les actionnaires ont proportionnellement au montant de leurs actions un droit de préférence à la souscription.

L'Assemblée Générale peut décider d'instituer un délai de priorité 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 d'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, 41 806 actions de catégorie S qu'ils détiennent, et 100 actions de catégorie D appartenant à Monsieur Olivier Mitterrand, sur les 46 256 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. Cet engagement a notamment pour but de permettre à toute mutation à titre gratuit d'Olivier Mitterrand au profit de ses enfants, de bénéficier d'abattements fiscaux aux conditions que la loi prévoit.

Il n'existe pas de possibilité de levée anticipée des engagements de conservation sauf à renoncer aux effets du pacte.

Dans la commune intention des parties, l'engagement du 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 ; il détient à ce jour 15 179 actions ordinaires (dites de catégorie S) et 100 actions assorties de droit de vote particulier (dites de catégorie D) sur les 46 002 actions ordinaires et 100 actions D composant le capital social. Les actions D confèrent notamment à leur titulaire le pouvoir exclusif de nommer et révoquer les dirigeants, d'agréer de nouveaux associés, d'autoriser des cessions d'actions S avant la période de lock up devant expirer les 31.12.2015, d'autoriser des retraits partiels avant le 31.12.2020, de décider la distribution de réserves et de dividendes au-delà d'un montant égal à 3 % des capitaux propres. Ces actions ne disposent pas de droits financiers particuliers.

Les 7 autres associés sont Jean-Gabriel Mitterrand (frère d'Olivier Mitterrand), et les six enfants d'Olivier Mitterrand, à savoir Louis-David Mitterrand, Marie Mitterrand épouse Martin, Guillaume Nadd-Mitterrand, Antigone Mitterrand, Moïse Mitterrand, et Maël Mitterrand.

21.2.7 Franchissements de seuils (Article 10 des statuts)

En vertu des dispositions du Code de commerce, toute personne physique ou morale, agissant seule ou de concert, qui vient à posséder un nombre d'actions représentant plus de 5 %, 10 %, 15 %, 20 %, 25 %, un tiers, 50 %, deux tiers, 90 % ou 95 % du capital existant et/ou des droits de vote de la Société, devra en informer la Société et l'Autorité des Marchés Financiers (l'« AMF ») par lettre lui indiquant notamment la part du capital et des droits de vote qu'elle possède, dans un délai de cinq jours de bourse à compter du franchissement de seuil. Les franchissements de seuil déclarés à l'AMF sont rendus publics par cette dernière. Ces informations sont également transmises, dans les mêmes délais et conditions, lorsque la participation au capital devient inférieure aux seuils ci-dessus visés.

À défaut d'avoir été régulièrement déclarées, les actions excédant la fraction qui aurait dû être déclarée conformément aux dispositions légales rappelées ci-dessus sont privées du droit de vote pour toute Assemblée d'actionnaires qui se tiendrait jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de régularisation de la notification.

En outre, aux termes des statuts de la Société, toute personne physique ou morale agissant seule ou de concert, qui vient à posséder, directement ou indirectement, par l'intermédiaire d'une ou plusieurs personnes morales qu'elle contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, un nombre d'actions représentant plus de 1 % du capital social et/ou des droits de vote de la Société puis, au-delà, toute tranche supplémentaire de 1 % du capital social et/ou des droits de vote de la Société, y compris au-delà des seuils de déclarations prévus par les dispositions légales et réglementaires, devra en informer la Société par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de cinq jours de bourse à compter du franchissement de seuil, en indiquant notamment la part du capital et des droits de vote qu'elle possède ainsi que les titres donnant accès immédiatement ou à terme au capital et les droits de vote qui sont potentiellement attachés.

Pour la détermination des pourcentages de détention prévus à l'alinéa précédent, il sera tenu compte des actions ou droits de vote possédés ainsi que ces termes sont définis par les dispositions des articles L. 233-3, L. 233-9 et L. 233-10 du Code de commerce.

Ces informations sont également transmises à la Société, dans les mêmes délais et conditions, lorsque la participation devient inférieure aux seuils visés ci-dessus.

L'inobservation des dispositions qui précèdent est sanctionnée par la privation des droits de vote pour les actions ou droits y attachés excédant la fraction qui aurait dû être déclarée et ce pour toute Assemblée d'actionnaires qui se tiendra jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de régularisation de la notification prévue ci-dessus.

21.2.8 Acquisition par la Société de ses propres actions

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

21.2.9 Exercice social (Article 21 des statuts)

Chaque exercice social a une durée de douze mois qui commence le 1^{er} janvier et finit le 31 décembre.

21.3 Engagement de conservation des actions LNC

À la date du présent document de référence, il n'existe aucun autre engagement de conservation des titres détenus dans la Société que ceux visés au 21.2.6 ci-dessus.

22 Contrats importants

Ce chapitre résume, pour les exercices précédant la publication du présent document, chaque contrat important (autre que les contrats conclus dans le cadre normal des affaires) auquel LNC ou tout autre membre du Groupe est partie.

22.1 Participation dans la société ZAPF

22.1.1 Prise de participation initiale

ZAPF GmbH est une société de droit allemand dont l'activité principale est la production et la vente en Allemagne de maisons et garages préfabriqués.

Le 7 avril 2006, LNC SA et un groupe de trois investisseurs financiers (les « Investisseurs Financiers ») ont acquis ensemble pour 1 euro 100 % des droits de vote de ZAPF et 100 % des avances d'associés qui s'élevaient à cette date à 12,7 millions d'euros.

Les conditions d'acquisition convenues avec les vendeurs et le pool bancaire de ZAPF furent alors les suivantes :

- répartition du capital et des droits de vote :

Associés	Capital	Droits de vote
- LNC SA :	48,15 %	50,00 %
- Investisseurs Financiers :	48,15 %	50,00 %
- ZAPF GmbH :	3,70 %	

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

Un pacte d'associés portant sur les principaux points suivants a été conclu à l'occasion de cette prise de participation :

- unanimité requise pour les décisions les plus importantes
- mise en place d'un conseil de surveillance
- contrôle des cessions de part
- règlement des éventuels conflits d'intérêts.

22.1.2 Répartition du capital au 31.12.2010

Après différentes cessions de parts intervenues au cours des années 2007, 2009 et 2010, la répartition du capital et des droits de vote est désormais la suivante :

Associés	Capital	Droits de vote
- LNC SA :	68,1 %	68,1 %
- Premier Investissement (société mère de LNC) :	25,9 %	25,9 %
- Deutsche Bank AG London (Investisseur Financier) :	6,0 %	6,0 %

22.1.3 Entrée dans le périmètre de consolidation

Suite aux acquisitions de parts intervenues au cours du 1^{er} semestre 2009, dont la prise de participation de 25,9 % effectuée par Premier Investissement, il est apparu que le Groupe LNC était dans une situation de contrôle de fait à l'égard de ZAPF. En conséquence, la société ZAPF, qui était consolidée selon la méthode de l'intégration proportionnelle jusqu'au 30 avril 2009, est passée en intégration globale depuis le 1^{er} mai 2009.

22.2 Acquisitions récentes

Le 25 novembre 2009, la Société a acquis la société de promotion immobilière « Dominium ».
Pour le détail, se référer au paragraphe 5.2.1.

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.

24 Documents accessibles au public

Des exemplaires de ce Document de référence complet sont disponibles sans frais au siège social de LNC et sur son site Internet (www.les-nouveaux-constructeurs.fr) ainsi que sur le site Internet www.amf-france.org.

Pendant la durée de validité du présent Document de référence, les documents suivants (ou copie de ces documents) peuvent, le cas échéant, être consultés au siège social :

- les statuts de LNC SA ;
- tous rapports, courriers et autres documents, informations financières historiques, évaluations et déclarations établis par un expert à la demande de LNC, dont une partie est incluse ou visée dans le présent Document de référence ;
- les informations financières historiques pour chacun des deux exercices précédant la publication du Document de référence.

25 Informations sur les participations

À la date du présent Document de référence, l'émetteur ne détient pas d'actions susceptibles d'avoir une incidence significative sur l'appréciation de son patrimoine, de sa situation financière ou de ses résultats.

Par ailleurs, 533 250 actions du capital social de l'émetteur se trouvent en situation d'autocontrôle.

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

5 avril 2011	Augmentation de capital
5 avril 2011	Information relative au nombre de droits de vote et d'actions
1 ^{er} avril 2011	Résultats 2010
3 février 2011	Rapport d'activité 2010
18 janvier 2011	Evolutions de la direction générale au 1 ^{er} janvier 2011
11 janvier 2011	Evolution de la répartition du capital et des droits de vote de la filiale allemande Zapf
4 novembre 2010	Information financière trimestrielle au 30 septembre 2010
30 septembre 2010	Résultats du 1 ^{er} semestre 2010
30 septembre 2010	Rapport financier 1 ^{er} semestre 2010
29 juillet 2010	Information semestrielle au 30 juin 2010
8 juillet 2010	Contrat de liquidité – bilan semestriel 2010
1 ^{er} juillet 2010	Les Nouveaux Constructeurs s'engage à respecter une performance énergétique au minimum BBC pour l'ensemble de ses programmes
22 juin 2010	Lancement d'un programme résidentiel « BBC » à Crépy-en-Valois
16 juin 2010	Inauguration des bureaux « Copernic II » à Noisy-le-Grand
14 juin 2010	Stéphane Le Moël est nommé Directeur Délégué Immobilier d'Entreprise chez Les Nouveaux Constructeurs
25 mai 2010	Communiqué relatif à l'Assemblée Générale Mixte du 21 mai 2010
6 mai 2010	Information financière trimestrielle au 31 mars 2010
5 mai 2010	Mise à disposition des documents préparatoires à l'Assemblée Générale Mixte du 21 mai 2010
3 mai 2010	Communiqué relatif au contrat de liquidité
14 avril 2010	Communiqué portant sur la mise à disposition du Document de Référence 2009
1 ^{er} avril 2010	Les Nouveaux Constructeurs s'engage à atteindre une performance énergétique minimale BBC pour tous ses programmes
1 ^{er} avril 2010	Résultats 2009

Le Document de Base enregistré auprès de l'AMF sous le numéro I.06-155 le 3 octobre 2006 **et la Note d'Opération** (qui contient le résumé du prospectus), le Document de référence 2007 enregistré par l'AMF sous le numéro R-08-031, le Document de référence 2008 enregistré par l'AMF sous le numéro R.09-029, le Document de Référence 2009 déposé auprès de l'AMF le 13/04/2010, ainsi que le Document de Référence 2010 déposé auprès de l'AMF le 08/04/2011, sont disponibles et consultables sur le site de Les Nouveaux Constructeurs SA (www.les-nouveaux-constructeurs.fr).

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

(Exercice clos le 31 décembre 2010)

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 2010.

Il se réfère aux comptes sociaux et aux comptes consolidés de la société LNC SA arrêtés au 31 décembre 2010.

1 - ACTIVITE ET RESULTAT

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 2010, LNC SA a réalisé un chiffre d'affaires de 26,4m€, contre 24,9m€ en 2009. Il représente pour l'essentiel la facturation des prestations de services à ses filiales en France, notamment les sociétés civiles de construction-vente, et à l'étranger. En 2010, ces honoraires se sont avérés insuffisants pour couvrir les frais de structures de LNC SA, d'où un résultat d'exploitation négatif de -6m€, en léger retrait par rapport aux -5,6m€ de 2009.

Les dividendes perçus par LNC SA de ses filiales au cours de l'exercice 2010 se sont élevés à 20,7m€, essentiellement en provenance de LNC Investissement (15,9m€) et CFH (4,6m€). En 2009, le montant atteignait 24,5m€.

Le résultat net de l'exercice est un bénéfice de 18,4 m€, à comparer à 17,2m€ dégagé en 2009.

En 2010, LNC SA a versé un dividende de 50 centimes par action au titre de l'exercice 2009, soit le paiement de 7,3m€.

Les capitaux propres de la société s'établissent à 122,9m€ à fin 2010, contre 111,5m€ à fin 2009.

1.2. L'activité et les résultats du groupe LNC

A fin 2010, les principaux indicateurs d'activité du Groupe sont comme suit :

PRINCIPAUX INDICATEURS - En millions d'euros	31-12-2010	31-12-2009	Variation
Chiffre d'affaires (HT)	540	649	- 17%
Réservations (TTC)	624	563	+ 11%
Carnet de commandes (HT)	518	455	+ 14%
Portefeuille foncier (HT)	1 002	858	+ 17%

a) Chiffre d'affaires

Au 31 décembre 2010, le chiffre d'affaires de LNC s'établit à 540 millions d'euros, en retrait de 17% par rapport au 31 décembre 2009.

CHIFFRE D'AFFAIRES PAR SECTEUR OPERATIONNEL

En millions d'euros HT	12 mois - 2010	12 mois - 2009	Variation
France	329,4	390,2	- 16%
Dont résidentiel	294,8	307,6	- 4%
Dont immobilier d'entreprise	34,6	82,6	- 58%
Espagne	42,2	64,1	- 34%
Allemagne	159,0	187,9	- 15%
Dont Concept Bau-Premier	60,1	90,3	- 33%
Dont Zapf *	98,9	97,6	+ 1%
Autres implantations	9,4	6,8	+ 38%
Total	540,0	649,0	- 17%

* Zapf consolidé en intégration proportionnelle (50%) jusqu'au 30 avril 2009, puis en intégration globale à partir du 1^{er} mai 2009.

En France, le chiffre d'affaires de l'année 2010 s'élève à 329,4 millions d'euros, en recul de 16% par rapport à 2009. Cette évolution est essentiellement imputable à la baisse de 48 millions d'euros du chiffre d'affaires de **l'immobilier d'entreprise**, avec l'achèvement du programme Copernic 2 l'année précédente, qui à lui seul avait contribué à hauteur de 66 millions d'euros au chiffre d'affaires de l'exercice 2009.

Après prise en compte de l'entrée de **Dominium** dans le périmètre de consolidation en 2010, générant 20,3 millions d'euros de chiffre d'affaires au cours de l'exercice, le chiffre d'affaires de **l'immobilier résidentiel** s'inscrit en recul de 4% par rapport à 2009. Cette évolution résulte d'une baisse de la production de logements en 2010, liée au creux d'activité commerciale du deuxième semestre 2008, et au bas niveau du portefeuille foncier en 2009.

En Espagne, le chiffre d'affaires s'établit à 42,2 millions d'euros en 2010, en repli de 22 millions d'euros par rapport à 2009. Cette baisse de 34% s'explique par un effet de base défavorable lié à la réalisation de deux transactions avec des banques en 2009 pour un montant total de 33,6 millions d'euros, ces transactions ayant permis un désendettement de la filiale à due concurrence. Sans l'impact de ces deux transactions, le chiffre d'affaires 2010 serait en hausse de 38% par rapport 2009.

En Allemagne, le chiffre d'affaires 2010 de **Concept Bau-Premier** s'établit à 60,1 millions d'euros contre 90,3 millions d'euros en 2009, la société ayant livré seulement 183 logements en 2010, contre 281 en 2009.

Le chiffre d'affaires de **Zapf** s'élève à 98,9 millions d'euros en 2010 contre 97,6 millions d'euros en 2009, période où il a été consolidé en intégration proportionnelle à 50% pendant 4 mois. En base comparable 100%, il est en baisse d'environ 8 millions d'euros entre 2009 et 2010.

b) Activité commerciale

Les réservations de l'exercice 2010 sont en hausse de 11% tant en valeur qu'en volume par rapport à 2009, et atteignent 2 889 logements.

MONTANT DES RESERVATIONS - RESIDENTIEL

En millions d'euros TTC	12 mois - 2010	12 mois - 2009	Variation
France	409	353	+ 16%
Dont particuliers	329	296	+ 11%
Dont ventes en bloc	80	57	+ 38%
Espagne	65	37	+ 76%
Allemagne	121	155	- 22%
Dont Concept Bau-Premier	65	95	- 31%
Dont Zapf (hors activité garages)	56	60	- 7%
Autres implantations	29	18	+ 61%
Total	624	563	+ 11%

En France, les réservations 2010 augmentent de 16% en valeur et de 8% en volume par rapport à 2009. Les ventes aux particuliers, qui représentent 1 373 logements pour l'exercice 2010, sont en hausse de 4% en volume et de 11% en valeur sous l'effet de la hausse des prix unitaires moyens.

En 2010, dans un contexte de marché favorable, LNC a mis l'accent sur l'accélération des délais de mises en ventes de ses programmes, ce qui s'est traduit par la réalisation de 30 nouveaux lancements commerciaux, contre 13 pour l'ensemble de l'année 2009.

Les ventes aux investisseurs individuels ont représenté 53% des ventes au détail en 2010, contre 55% pour l'ensemble de l'année 2009.

Il est important de noter qu'au début de l'exercice 2010, LNC a procédé à un changement de mode d'enregistrement de ses réservations. Celles-ci sont désormais prises en compte seulement quand le dossier de financement est complet. Sur la base de la méthode antérieure, les réservations auraient atteint 1 927 logements (1 817 réservations et 110 pré-réservations) soit une hausse de 14% en volume par rapport à 2009. Toujours selon cette même méthode, les réservations aux particuliers seraient en progression de 12% par rapport à 2009 avec 1 373 réservations auxquelles s'ajouteraient les 110 pré-réservations.

En Espagne, la filiale comptait 12 programmes en cours de commercialisation au 31 décembre 2010, contre 10 programmes fin 2009. En 2010, les réservations sont globalement en hausse de 76% par rapport à 2009. Les ventes au détail ont représenté 314 unités contre 119 unités en 2009, soit un quasi triplement. Cette forte progression s'explique par le succès des programmes de logements à prix maîtrisés qui ont représenté 187 logements essentiellement à Madrid. Les autres réservations ont porté sur 103 logements achevés et 24 logements à prix libres vendus sur plan.

Aucune vente en bloc de logements n'a été réalisée en 2010 sur la période, contre 48 en 2009.

Au 31 décembre 2010, **Premier España** comptait 115 logements terminés invendus contre 181 au 31 décembre 2009. Leur écoulement demeure toujours la priorité de la filiale.

En Allemagne, **Concept Bau-Premier** a réalisé 147 réservations au cours de l'exercice 2010 contre 279 en 2009. La baisse sensible s'explique principalement par l'effet de base généré par la vente en bloc à un investisseur institutionnel à Munich au cours de 1^{er} trimestre 2009, qui avait porté sur 91 logements, pour environ 24 millions d'euros.

En ce qui concerne **Zapf**, les ventes de logements en 2010 se sont élevées à 56 millions d'euros contre 60 millions d'euros en 2009. Cette baisse est liée à l'arrêt de l'activité promotion dans le cadre de la mise en œuvre du plan de restructuration.

c) Carnet de commandes

Au 31 décembre 2010, le carnet de commandes s'élève à 518 millions d'euros (ht). Il est en progression de 14% par rapport au 31 décembre 2009.

Le carnet de commande résidentiel s'élève à 517 millions d'euros, soit 12 mois d'activité sur la base du chiffre d'affaires résidentiel de 2010, contre 9 mois à fin 2009.

CARNET DE COMMANDES AU 31 DECEMBRE

<i>En millions d'euros HT</i>	31-12-2010	31-12-2009	<i>Variation</i>
France	332	299	+ 11%
Dont résidentiel	331	265	+ 25%
Dont immobilier d'entreprise	1	34	- 96%
Espagne	61	38	+ 61%
Allemagne	115	110	+ 4%
Dont Concept Bau-Premier	66	60	+ 10%
Dont Zapf (yc activité garages)	49	51	- 3%
Autres implantations	10	8	+ 29%
Total	518	455	+ 14%

En France, le carnet de commande à fin décembre 2010 s'établit à 332 millions d'euros, en augmentation de 33 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2009.

L'immobilier résidentiel enregistre une hausse sensible de 66 millions d'euros par rapport à fin décembre 2009. La société Dominium intégrée en 2010 contribue à hauteur de 20 millions d'euros à cette hausse du carnet de commande.

En l'absence de nouvelle prise de commande après l'achèvement de Copernic 2, l'immobilier d'entreprise s'inscrit en baisse de 33 millions d'euros par rapport à la fin 2009.

En Espagne, le carnet de commandes au 31 décembre 2010 s'élève à 61 millions d'euros, en hausse de 61% par rapport au 31 décembre 2009. Cette évolution s'explique essentiellement par le succès des réservations des quatre programmes de logements à prix maîtrisés, dont les commandes cumulées représentent 40 millions d'euros à fin 2010.

En Allemagne, le carnet de commandes total s'établit à 115 millions d'euros à fin 2010, en hausse de 4% par rapport au 31 décembre 2009. Le carnet de commande de Concept Bau-Premier progresse de 6 millions d'euros par rapport à fin 2009. Celui de Zapf est globalement stable par rapport à fin 2009 et se répartit entre 56% pour l'activité construction et 44% pour l'activité garages.

d) Portefeuille foncier

Au 31 décembre 2010, le portefeuille foncier résidentiel de LNC s'élève à 1 002 millions d'euros (HT), représentant 4 730 logements contre 4 007 logements de fin 2009, soit une croissance en volume de 18%. Sur la base du chiffre d'affaires résidentiel des douze derniers mois, il représente 2 années d'activité.

PORTEFEUILLE FONCIER MAITRISE AU 31 DECEMBRE - RESIDENTIEL

En millions d'euros HT	31-12-2010	31-12-2009	Variation
France	708	568	+ 25%
Espagne	91	134	- 32%
Allemagne	178	144	+ 24%
Dont Concept Bau-Premier	178	141	+ 26%
Dont Zapf	0	3	- 100%
Autres implantations	25	12	+ 98%
Total	1 002	858	+ 17%

En France, le portefeuille foncier correspond à 3 525 logements au 31 décembre 2010 contre 2 965 au 31 décembre 2009, en hausse de 19% du fait des bons résultats obtenus en termes de maîtrises foncières au cours de l'exercice.

En Espagne, le portefeuille foncier représente 395 logements fin décembre 2010, contre 525 fin décembre 2009. La baisse du portefeuille foncier est principalement liée à l'écoulement des stocks durs et au vif succès commercial des programmes à prix maîtrisés. A fin décembre 2010, LNC ne compte plus que 4 terrains gelés en Espagne contre 5 fin 2009.

En Allemagne, le portefeuille foncier de Concept Bau-Premier représente 483 logements à fin décembre 2010 contre 357 logements à fin décembre 2009, soit une croissance de 35%. Depuis le 30 juin 2010, un important terrain représentant 141 logements a été maîtrisé à Munich.

En ce qui concerne Zapf, l'arrêt complet de son activité de promotion immobilière a de fait entraîné la disparition de son portefeuille.

Enfin, un important terrain permettant de construire 337 logements a été maîtrisé en Indonésie au quatrième trimestre 2010.

e) Résultat

Compte de résultat consolidé

	2010	2009	Variation
Chiffre d'affaires	540,0	649,1	-109,1
Coûts des ventes	-429,6	-537,3	107,7
Marge brute	110,4	111,8	-1,4
Charges de personnel	-46,2	-40,3	-5,9
Charges externes et autres charges	-34,9	-33,1	-1,8
Impôts et taxes	-1,7	-1,8	0,1
Charges nettes liées aux amortissements	-3,5	-3,6	0,1
Résultat opérationnel courant	24,1	32,9	-8,8
Autres charges et prod. opérationnels non courants	0,0	-4,0	4,0
Résultat opérationnel	24,1	28,9	-4,8
Coût de l'endettement financier brut	-7,9	-14,8	6,9
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	0,9	1,4	-0,5
Coût de l'endettement net	-7,0	-13,4	6,4
Autres charges financières	-3,1	0,0	-3,1
Autres produits financiers	1,6	1,2	0,4
Ajustement juste valeur / instruments financiers	0,1	0,0	0,1
Résultat financier	-8,4	-12,2	3,8
Résultat des activités avant impôts	15,6	16,7	-1,1
Impôts sur les bénéfices	-0,2	-6,3	6,1
Q-P de résultat des mises en équivalence	0,6	0,0	0,6
Résult. sur abandon d'activités	0,0	-0,5	0,5
Résultat net de l'ensemble consolidé	16,0	9,9	6,0
Intérêts minoritaires	-0,9	0,9	-1,8
Résultat net Part du Groupe	15,1	10,9	4,2

Nota : L'analyse comparative des résultats de 2009 et 2010 doit tenir compte des facteurs suivants :

- Du fait de la prise de contrôle de ZAPF par LNC fin avril 2009, le compte de résultat de cette filiale est consolidé comme suit :
 - en 2009 : en intégration proportionnelle à 50% les 4 premiers mois de l'année, et en intégration globale les huit mois suivants.
 - en 2010 : en intégration globale.

Il en résulte des distorsions dans l'analyse comparative des deux exercices. A titre d'exemple, pour 2009 les charges de personnel de Zapf consolidées sont de 11,5m€, alors qu'en base 100% comparables à 2010, elles auraient été de 15,5m€. Cet écart factice de 4m€ justifie la majorité de la progression des charges de personnel ci-dessus. Pour l'analyse de la performance de Zapf, des éléments de comparaison 2010/proforma 2009 seront donc fournis ci-dessous.

- Première contribution au résultat de la société Dominium, acquise fin novembre 2009, et consolidée au 31.12.2009 (en 2010 : CA de 20,3m€ et résultat opérationnel de 1,9m€)
- Fin du traitement en IFRS 5 de Premier Portugal en 2010 compte tenu de la faible visibilité sur la date de liquidation effective de cette filiale. En 2010 : chiffre d'affaires de 2,8m€ et résultat opérationnel de -0,9m€ / en 2009 : résultat sur abandon d'activités de -0.5m€.

CHIFFRE D'AFFAIRES

Voir l'analyse du chiffre d'affaires consolidé de 2010 au paragraphe a) ci-dessus.

MARGE BRUTE

La marge brute passe de 111,8m€ en 2009 à 110,4m€ en 2010, en baisse de 1,4m€ entre les deux périodes, mais, compte tenu de la diminution de 109,1m€ du chiffre d'affaires, représentant une amélioration notable du taux de marge de 17,2% à 20,4%, soit +3,2 points, comme détaillé dans le tableau ci-dessous.

En millions d'euros HT	<i>en % du CA</i>		<i>en % du CA</i>		Variation (en m€)
	2010		2009		
France	57,5	17,4%	72,2	18,5%	-14,7
dont résidentiel	54,8	18,6%	54,1	17,6%	0,7
dont immobilier d'entreprise	2,7	7,7%	18,1	21,8%	-15,4
Espagne	9,3	22,0%	0,9	1,4%	8,4
Allemagne	42,6	26,8%	37,3	19,9%	5,3
dont Concept Bau-Premier	11,9	19,8%	16,2	17,9%	-4,3
dont Zapf *	30,7	31,0%	21,1	21,6%	9,6
Autres implantations	1,0	10,6%	1,4	20,6%	-0,4
Total	110,4	20,4%	111,8	17,2%	-1,4

* Zapf consolidée en intégration proportionnelle (50%) jusqu'au 30 avril 2009, puis en intégration globale à partir du 1^{er} mai 2009.

Ces évolutions appellent les commentaires suivants :

- ✓ **Espagne : +8,4m€.** La forte progression s'explique principalement par un comparatif 2009 très défavorable. En effet, le CA de 2009 était constitué pour moitié par deux ventes en bloc à des banques créancières, qui avaient donné lieu à une marge négative de -2,8m€. A contrario, les livraisons de 2010 ont principalement porté sur des opérations rentables, permettant de relever le taux moyen de marge brute à 22%.
- ✓ **ZAPF : +9,6m€.** Cette variation est attribuable au changement de méthode de consolidation susmentionné à hauteur de 2,5m€, et la variation de marge à méthode constante serait donc de +7,1m€. A chiffre d'affaires comparable, cette variation résiduelle de marge brute résulte principalement de reprises de provisions sur stocks dotées en 2008, ainsi que de l'amélioration des coûts de production.
- ✓ **France IE : -15,4m€.** Ce recul est lié à la baisse de 48m€ du CA de l'IE, composée avec une forte dégradation de 14,1 points du taux de marge brute. Le taux de marge brute de 2010 représente celui des seuls CPI (contrats de promotion immobilière) de Montevrain, nettement moins rentables que la VEFA du Copernic 2 qui avait représenté l'essentiel de la production de l'IE en 2009.
- ✓ **Concept Bau Premier : -4,3m€** Cette baisse résulte essentiellement de la diminution de chiffre d'affaires de 30m€ entre les deux périodes, le taux de marge brut s'étant bonifié pour sa part de 2 points.
- ✓ **France Résidentiel : +0,7m€.** Stable avec une légère amélioration du taux de marge brute qui reprend 1 point.

RESULTAT OPERATIONNEL COURANT

Le résultat opérationnel courant (« ROC ») accuse une baisse de 8,8m€ entre 2009 et 2010, s'analysant comme suit :

ROC PAR SECTEUR OPERATIONNEL

En millions d'euros HT	<i>en % du CA</i>		<i>en % du CA</i>		Variation (en m€)
	2010		2009		
France	14,7	4,5%	31,2	8,0%	-16,5
dont résidentiel	15,1	5,1%	18,5	6,0%	-3,4
dont immobilier d'entreprise	-0,4	-1,2%	12,7	15,4%	-13,1
Espagne	4,5	10,7%	-3,1	-4,8%	7,6
Allemagne	5,3	3,3%	5,4	2,9%	-0,1
dont Concept Bau-Premier	3,0	5,0%	7	7,8%	-4
dont Zapf *	2,3	2,3%	-1,6	-1,6%	3,9
Autres implantations	-0,4	-4,3%	-0,6	-8,8%	0,2
Total	24,1	4,5%	32,9	5,1%	-8,8

* Zapf consolidé en intégration proportionnelle (50%) jusqu'au 30 avril 2009, puis en intégration globale à partir du 1^{er} mai 2009.

En valeur absolue, les principales variations de ROC concernent l'Espagne (+7,6m€), l'immobilier d'entreprise (-13,1m€) et Concept Bau (-4m€), et sont bien corrélées aux évolutions de marge brute de ces segments commentées plus haut.

L'évolution de la performance de ZAPF est déformée par son changement de méthode de consolidation. Si le résultat des deux années était présenté selon la même méthode de consolidation qu'en 2010, le ROC de ZAPF serait de -5,1m€ en 2009, et la variation entre les deux exercices serait ainsi proche de +7,4m€, identique à la progression de marge brute déterminée sur cette même base.

Concernant la France Résidentiel, la dégradation de ROC de 3,4m€, pour une marge brute en très légère hausse, s'explique par un alourdissement de 4m€ de la masse salariale et des charges opérationnelles, dont près de 60% proviennent de l'entrée en périmètre de Dominium.

CHARGES OPERATIONNELLES NON COURANTES

Aucune charge non courante n'a été comptabilisée en 2010. Pour mémoire, ce poste s'était élevé à -4m€ en 2009, et se répartissait comme suit :

- Restructuration Zapf Wohnen (principalement plan social) : -2,1m€
- Complément de dépréciation des stocks polonais : -1,4m€
- Complément de dépréciation de certains terrains gelés espagnols : -0,5m€

Cette absence de charges non courantes en 2010 permet d'atténuer le repli du résultat opérationnel qui s'inscrit à 23,8m€, en baisse de 5,1m€ par rapport à son niveau de 2009, et représentant une marge opérationnelle de 4,5% du CA.

RESULTAT FINANCIER

Le résultat financier s'élève à -8,4m€ en 2010, contre -12,2m€ en 2009, en réduction de 3,8m€.

Le coût de l'endettement brut s'élève à -7,9m€ en 2010, contre -14,8m€ en 2009, soit une réduction de 6,9m€ ou -47%. L'encours d'endettement brut moyen a été de 162m€ en 2010, contre 291m€ en 2009, soit une baisse de 44% qui justifie l'essentiel de la baisse des intérêts évoquée ci-dessus. Sur cette base, les intérêts d'emprunt et agios s'élèvent à 4,9% en 2010 contre 5,1% en 2009. Entre ces deux périodes le taux Euribor 3m moyen est passé de 1,2% à 0,9% soit à peu près le même différentiel.

Du fait de l'amélioration de la santé financière de Zapf et du rachat par LNC de créances sur cette société anciennement détenues par un investisseur financier, certaines dettes de Zapf exprimées à leur juste valeur ont dû être réévaluées, ce qui a représenté une charge financière complémentaire de 2,9m€ en 2010.

RESULTAT NET

En 2010, l'impôt sur les bénéfices s'élève à -0,2m€ contre -6,3m€ en 2009, se décomposant en un IS exigible de -6,3m€ (essentiellement en France) et un impôt différé de +6,1m€ (activation de déficits reportables et reprise d'impôts différés passifs), dont 4,8m€ chez Zapf.

Les intérêts minoritaires représentent une charge de 0,9m€ en 2010, contre un produit de 0,9m€ en 2009. Ce montant est principalement constitué de la quote-part de profit 2010 des minoritaires de Zapf et des associés aux promotions de Dominium.

Le résultat net part du groupe en 2010 est un profit de 15,1 m€, contre 10,9m€ en 2009. Il est à noter que l'Espagne et Zapf qui avaient dégagé d'importantes pertes en 2009 sont toutes deux bénéficiaires en 2010, ce qui permet de compenser la baisse d'activité et de résultat de l'Immobilier d'entreprise.

f) Bilan synthétique

A fin 2010 et fin 2009, les bilans synthétiques consolidés de LNC se présentent comme ci-dessous, et témoignent, le cas de l'Espagne mis à part, d'une grande solidité financière :

31/12/2010		31/12/2010	
Actifs non courants	49	Capitaux propres	196,3
BFR	148,5	Provisions et autres	<u>36,5</u>
Trésorerie nette	<u>35,3</u>		-
	232,8		232,8

31/12/2009		31/12/2009	
Actifs non courants	48,9	Capitaux propres	188
BFR	<u>271,3</u>	Provisions et autres	52,7
		Endettement net	<u>79,5</u>
	320,2		320,2

g) Besoin en Fonds de Roulement

<i>(En millions d'euros)</i>	31/12/2010	31/12/2009	<i>Variation</i>
Stocks	261,5	339	-77,5
Clients et autres créances	99,5	170	-70,5
Fournisseurs et autres dettes	212,5	237,7	-25,2
TOTAL BFR	148,5	271,3	-122,8

Le BFR est en baisse de 122,8m€ à fin 2010 par rapport à fin 2009. Les deux principaux facteurs de cette baisse du BFR sont :

- Baisse de 77,5m€ des stocks liée au bon niveau de ventes de l'exercice non compensé par des achats de terrains, dont -45m€ en France, -20m€ en Espagne et -9m€ chez Zapf
- Baisse de 70,5m€ des créances, dont -85m€ pour le seul Immobilier d'Entreprise, permis par l'encaissement de 87m€ à la livraison du Copernic 2 en février 2010.

La répartition géographique du BFR à fin 2009 et fin 2010 est comme suit :

	31/12/2010	<i>en %</i>	31/12/2009	<i>en %</i>	<i>variation</i>
France	23,1	16%	114,7	42%	-91,6
Espagne	67,9	46%	96,3	35%	-28,4
Concept Bau Premier	41,3	28%	32,6	12%	8,7
Zapf	5,1	3%	10,2	4%	-5,1
Autres implantations	11,1	7%	17,5	6%	-6,4
Total	148,5	100%	271,3	100%	-122,8

h) Structure financière au 31 décembre 2010

(en millions d'euros)	31/12/2010	31/12/2009	Variation
Dettes financières non courantes	47,5	96,7	-49,2
Dettes financières courantes	102	152,5	-50,5
<i>-retraitement apports promoteurs¹</i>	<i>-12,3</i>	<i>-13,2</i>	<i>0,9</i>
Endettement brut	137,2	236,0	-98,8
Trésorerie *	172,5	156,5	16
Endettement (+) / Trésorerie (-) nets	-35,3	79,5	-114,8
Capitaux propres consolidés	196,3	188	8,3
Endettement net / capitaux propres conso	ns	42%	

* A fin 2010, la trésorerie comprend 52m€ indisponibles laissés au niveau des SCI pendant la durée de la construction (contre 54m€ à fin 2009).

La diminution du BFR de 122,8m€ en 2010 a mécaniquement permis la réduction de 114,8m€ de l'endettement net consolidé du Groupe LNC. Au 31 décembre 2010, celui-ci est totalement désendetté et se retrouve en situation de trésorerie nette à hauteur de 35,3m€, contre une dette nette de 79,5 m€ au 31 décembre 2009.

Cette situation d'endettement(+)/trésorerie(-) se répartit géographiquement comme indiqué dans le tableau qui suit, avec le cas particulier de l'Espagne dont l'endettement, quoiqu'en forte baisse, reste élevé :

(en m€)	31/12/2010	31/12/2009	Variation
France Résidentiel	-122,3	-68,7	-53,6
France IE	-5,4	25,5	-30,9
Espagne	64,6	95,2	-30,6
Concept Bau Premier	16,6	10,5	6,1
Zapf	5,0	4,4	0,6
Autres implantations	6,2	12,6	-6,4
Total Groupe	-35,3	79,5	-114,8

Répartition géographique des capitaux propres consolidés :

Ventilation des capitaux propres consolidés au 31/12/2010	France	Espagne	Concept Bau Premier	ZAPF	Portugal-Pologne-Indonésie	Total
en m€	168,2	2,5	21,7	18,6	-14,7	196,3
<i>en %</i>	<i>86%</i>	<i>1%</i>	<i>11%</i>	<i>9%</i>	<i>-7%</i>	100%

¹ Il s'agit d'apports réalisés par les partenaires du Groupe LNC dans le cadre des opérations de copromotion immobilière et classés en dettes financières non courantes

i) Flux de trésorerie

(En millions d'euros)	2010	2009
Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts	25,2	31,2
Variation du BFR liée à l'activité *	121,9	134,2
Intérêts versés nets et impôts payés	-18,1	-2,4
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles	129,1	163,0
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement	-3,2	2,7
Dividendes payés (actionnaires de LNCSA et minoritaires)	-7,9	-3,4
Variation de l'endettement	-99,8	-90,8
Autres flux liés au financement	<u>-0,4</u>	
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement	-108,2	-94,2
<i>Incidence des variations de change</i>	<i>0,2</i>	<i>0,1</i>
Variation totale de Trésorerie	17,9	71,5
Trésorerie d'ouverture	154,1	82,5
Trésorerie de clôture **	171,9	154,1

* La variation de BFR dans le tableau de flux de trésorerie porte sur des flux réels et ne prend donc pas en compte les variations de périmètre ni les reclassements. Ceci explique l'écart avec l'évolution du BFR présenté au point (g) ci-dessus, dont la variation résulte d'une comparaison des bilans consolidés entre les deux dates de clôtures.

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

L'essentiel de la trésorerie opérationnelle de l'exercice, dont la baisse de BFR représente la majeure partie, a été affectée au remboursement des crédits en place.

1.3. Résultats de LNC SA, de ses filiales et des sociétés contrôlées

Sociétés	Activité	% d'intérêt au 31 décembre 2010	Devise	Capital	Capitaux propres au 31 décembre 2010 *	Valeur comptable du capital détenu au 31 décembre 2010	Provisions titres au 31 décembre 2010	Dividendes encaissés en 2010	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	99,25	EUR	16 072 245	47 638 369	52 806 984	néant	15 950 778	néant	7 537 493	31 décembre 2010	néant
CFHI	Holding gestion de participation dans des sociétés françaises de programmes immobiliers	100	EUR	10 653 600	4 637 080	34 053 543	6 143 915	4 632 000	3 794 476	6 281 683	31 décembre 2010	néant
Dominium	Holding gestion de participation dans des sociétés françaises de programmes immobiliers	100	EUR	75 000	3 054 472	5 145 868	néant	néant	3 154 341	1 796 528	31 décembre 2010	néant
B/ Étrangères												
Allemagne												
Concept Premier (Munich)	Bau- Développement d'opérations GmbH de promotion immobilière de logements	99,25	EUR	51 129	2 667 868	48 000	néant	néant	50 765 759	néant	31 décembre 2010	néant
Concept GmbH (Berlin)	Bau 2 Promotion, construction et vente de logements	99,33	EUR	1 000 000	- 35 672	368 000	51 206	néant	3 326 960	- 476 384	31 décembre 2010	3 714 293
ZAPF (Bayreuth)	GmbH Fabrication, construction et promotion de bâtiments préfabriqués (maisons individuelles et garages)	68,07	EUR	732 110	6 540 269	741 301	451 522	néant	99 067 574	1 605 175	31 décembre 2010	18 523 156

Premier Deutschland GmbH (Frankfurt)		Promotion, construction et vente de logements	100	EUR	25 000	- 24 062	54 801	27 000	néant	néant	- 89 636	31 décembre 2010	441 524
Espagne													
Premier (Barcelone)	Espana	Promotion, construction et vente de logements	99,90	EUR	5 312 994	- 5 843 000	6 407 678	4 144 408	néant	46 470 000	2 811 000	31 décembre 2010	néant
LNC de Inversiones		Promotion, construction et vente de logements	100	EUR	1 000 000	- 1 000	1 000 000	1 000 000	néant	néant	- 1 720 000	31 décembre 2010	6 325 546
Portugal													
LNC Portugal Lda (Lisbonne)	Premier	Promotion, construction et vente de logements	99,99	EUR	1 000 000	- 1 563 875	1 037 130	1 037 130	néant	2 802 500	380 010	31 décembre 2010	3 100 263
Indonésie													
PT Les Constructeurs Premier Property (Jakarta)	Nouveaux Real Indonesia	Développement de programmes en co-promotion de villages de maisons individuelles	99,00	EUR	229 867	- 1 145 007	353 721	353 721	néant	néant	4 611	31 décembre 2010	1 701 100
Pologne													
Premier (Varsovie)	Polska	Promotion, construction et vente de logements	99,99	EUR	1 006 289	- 6 273 240	1 053 691	1 053 691	néant	néant	750 928	31 décembre 2010	9 457 836
Singapour													
Premier Singapour	LNC	Holding	100	EUR	NS	671 339	NS	néant	néant	néant	331 111	31 décembre 2010	2 974 655

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

2 - LES PROGRES REALISES ET LES DIFFICULTES RENCONTREES

Cet aspect est traité ci-dessus dans le paragraphe précédent.

3 - RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT

Les activités du Groupe ne présentent pas de dépendance à l'égard de marques, brevets ou licences, le Groupe utilisant les marques « Les Nouveaux Constructeurs », « Premier » et « CFH », dont LNC est propriétaire, ainsi que la marque « Concept Bau München » à Munich, dont la filiale Concept Bau GmbH est propriétaire et la marque « Dominium » détenue par la filiale. ZAPF GmbH est propriétaire de la marque qui porte son nom.

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

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

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

Elle a dans un second temps créé la marque européenne « Premier » en vue de l'associer à des programmes immobiliers innovants et « haut de gamme », ainsi qu'accompagner son développement international. Cette marque a été enregistrée en Indonésie le 2 février 2009.

L'acquisition des sociétés allemandes Concept Bau et ZAPF a apporté deux nouvelles marques au Groupe.

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

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

Suite à l'acquisition de la société Dominium le 25 novembre 2009, le Groupe dispose de cette nouvelle marque.

Le Groupe est titulaire de l'ensemble de ses marques dont le renouvellement et la protection font l'objet d'un suivi centralisé par la Direction Juridique, associée à des conseils spécialisés.

4 - LES PERSPECTIVES

En 2010, LNC a bénéficié d'un marché français dynamique soutenu par le niveau historiquement bas des taux d'intérêt, par des aides gouvernementales efficaces et par la baisse de l'offre de logements neufs. Dans ce contexte favorable, avec un portefeuille foncier renforcé et renouvelé, la Société s'est efforcée de réduire les délais de lancement de ses programmes, ce qui a permis à son offre à la vente de s'étoffer, avec un rythme de lancements commerciaux en accélération tout au long de l'année. L'activité à l'étranger s'est également bien comportée avec, en particulier, la confirmation du bon positionnement dans les programmes en accession à prix maîtrisés en Espagne. En 2011, LNC reste déterminé à poursuivre ses efforts de développement tout en restant attentifs aux évolutions possibles des marchés et en demeurant très vigilant sur ses critères d'acquisition de terrains.

Au 7 mars 2011 (fin de semaine 9) les réservations nettes au niveau du groupe atteignent 416 unités contre 346 pour la même période un an plus tôt, soit une hausse de 20%.

En France, le nombre de réservations sur les neuf premières semaines de l'année s'élève à 217 unités, stable par rapports aux 216 de la même période de 2010. En accession, la comparaison s'établit à 199 unités contre 216.

A l'étranger, le nombre de réservations sur les neuf premières semaines de l'année s'élève à 199 unités, contre 130 pour la même période de 2010. Parmi les 199 unités réservées, 131 l'ont été en Allemagne (dont 91 ventes en bloc), 20 en Espagne et 48 en Indonésie.

Compte tenu de la volatilité des conditions actuelles de marché, LNC ne communique pas de prévisions de résultat pour l'horizon 2011 – 2013.

5 – EVENEMENTS SIGNIFICATIFS SURVENUS ENTRE LA DATE DE CLOTURE DE L'EXERCICE ET LA DATE D'ETABLISSEMENT DE CE RAPPORT

Néant

6 - PRISES DE PARTICIPATIONS OU PRISES DE CONTROLE SIGNIFICATIVES AU COURS DE L'EXERCICE

CLASSIC GARAGEN

En septembre 2010, Zapf, la filiale allemande de LNC, s'est porté acquéreur des actifs industriels et du fonds de commerce de Classic Garagen, un producteur de garages préfabriqués implanté dans le Bade Wurtemberg. Cette transaction qui s'est élevée à 2,2m€ permet à Zapf d'accroître sa capacité de production et lui donne un accès privilégié aux marchés du Sud Ouest de l'Allemagne et de l'Est de la France.

ZAPF

En décembre 2010, LNC a augmenté sa participation au capital de Zapf de 18,1% à la suite de son acquisition de titres cédés par le dernier investisseur financier actionnaire de Zapf. Suite à cette transaction qui s'est élevée à 450k€, la répartition du capital et des droits de vote de Zapf est désormais la suivante :

Actionnaire	Capital	Droits de vote
LNC SA	68,1%	68,1%
Premier Investissement (*)	25,9%	25,9%
Investisseur Financier	6,0%	6,0%

(*) actionnaire majoritaire de LNC SA

7 - PROPOSITION D'AFFECTATION DU RESULTAT DE LNC SA

Il sera proposé à l'Assemblée de décider d'affecter le résultat de l'exercice, soit un bénéfice de 18 447 169,87 euros de la manière suivante :

- Report à nouveau antérieur	0,00 euros
- Résultat de l'exercice	18 447 169,12 euros
- Dotation de la réserve légale	0,00 euros
TOTAL A AFFECTER	18 447 169,12 euros

Affectation du résultat

A la distribution de 0,50 euros par actions, prélevée sur le bénéfice 2010	7 621 177,00
Au poste « Autres Réserves »	10 825 992,12

Conformément à l'article 243 bis du code général des impôts (CGI), le montant des dividendes mis en distribution et celui de l'avoir fiscal correspondant au titre des trois derniers exercices ont été les suivants :

	Montant	Avoir fiscal	Éligibilité à la réfaction	Dividende versé
2007	0,60 euro	néant	oui	0,60 euro
2008	0,00 euro	néant	Sans objet	0,00 euro
2009	0,50 euro	néant	oui	0,50 euro

8 - RESULTAT 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 - DEPENSES ET CHARGES NON DEDUCTIBLES FISCALEMENT

Une somme de 59 493 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 - INFORMATION SUR LES DELAIS DE PAIEMENT DES FOURNISSEURS

En application de l'article L441-6-1 du Code de commerce, vous trouverez ci-dessous la décomposition par date d'échéance, à la clôture des deux derniers exercices, du solde des dettes à l'égard des fournisseurs de la société.

<i>(en k€)</i>	solde au 31/12/2010	non échu	échu			
			<i>dont: 0-1 mois</i>	<i>1-3 mois</i>	<i>>3 mois</i>	
Dettes fournisseurs (<i>comptes #401</i>)	369,4	365,2	4,2	<i>0,4</i>	<i>3,1</i>	<i>0,7</i>
<i>(en k€)</i>	solde au 31/12/2009	non échu	échu			
			<i>dont: 0-1 mois</i>	<i>1-3 mois</i>	<i>>3 mois</i>	
Dettes fournisseurs (<i>comptes #401</i>)	547,7	417,1	130,6	<i>2,7</i>	<i>37,2</i>	<i>90,7</i>

A fin 2010, la Société n'a pas de montant significatif de dettes fournisseurs échues depuis plus de 3 mois.

11 - DIRECTOIRE ET CONSEIL DE SURVEILLANCE

11.1 Mandats et fonctions exercés par les mandataires sociaux au cours de l'exercice écoulé

11.1.1. Le Directoire était composé de quatre membres au cours de l'exercice 2010 :

Personne concernée	Fonction	Autres mandats au cours des cinq dernières années
Olivier Mitterrand fondateur de LNC SA, occupe la présidence de LNC SA sous sa forme actuelle à Directoire et Conseil de Surveillance depuis le 27 juin 2003, renouvelé par le Conseil de Surveillance du 13 juin 2006 et 26 mai 2009	Président Directoire	<i>Mandats en cours :</i>
		<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 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. ; du • Président de Premier Group Inc. ; • Représentant permanent de Maine Immobilier Inc, Manager de PGI Investissements LLC ; • Membre du Conseil de Surveillance de Premier Polska (Groupe LNC) ; • Director de Premier-LNC Singapore PTE LTD (Groupe LNC) ; • Director de Premier Deutschland GmbH (Groupe LNC) ; • Commissioner de Premier Indonesia (Groupe LNC) ; • Commissioner de Premier Kualitas Indonesia (Groupe LNC).
		<i>Mandats expirés :</i>
		• <i>Président de CFH Investissement (Groupe LNC).</i>

Personne concernée	Fonction	Autres mandats au cours des cinq dernières années
--------------------	----------	---

Guy Welsch Nommé le 27 juin 2003 et renouvelé par le Conseil de Surveillance du 13 juin 2006 et du 26 mai 2009	Directeur Général, Membre du Directoire	<i>Mandats en cours :</i>
		<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) ; • Membre du Conseil de Surveillance de Premier Polska (Groupe LNC) ; • Gérant de LNC Premier Portugal (Groupe LNC) ; • Commissioner de Premier Qualitas Indonesia (Groupe LNC) ; • Gérant de SNDB Sarl et Comepar Sarl (Groupe LNC) ; • Administrateur de Premier Romania ; • Gérant de GW SARL, société qu'il contrôle.
		<i>Mandats expirés :</i>
		<ul style="list-style-type: none"> • Gérant de Concept Bau (Groupe LNC) ; • Director de Premier Deutschland GmbH (Groupe LNC).

Jean Tavernier Nommé le 12 mars 2008 à effet du 1 ^{er} juillet 2008	Membre du Directoire	<i>Mandats en cours :</i>
		<ul style="list-style-type: none"> • Représentant permanent de PREMIER SARL administrateur de Premier Espana (Groupe LNC) ; • Managing Director de PREMIER ESPANA (Groupe LNC) ; • Administrateur de LNC INVERSIONES (Groupe LNC) ; • Gérant de PREMIER Portugal (Groupe LNC).

Fabrice Desrez Nommé le 20 décembre 2007 à effet du 1 ^{er} janvier 2008 et renouvelé par le Conseil de Surveillance du 5 novembre 2010 Nommé le 17 décembre 2010	Membre du Directoire Directeur Général	<i>Mandats en cours :</i>
		<ul style="list-style-type: none"> • Administrateur de LNC Investissement (Groupe LNC) ; • Gérant de PREMIER SARL (Groupe LNC) ; • Gérant de Apex SARL (Groupe LNC).

11.1.2. Le Conseil de Surveillance était composé de 10 membres jusqu'au 21 mai 2010, date à laquelle il a été ramené à 8 membres :

Personne concernée	Fonction	Autres mandats au cours des cinq dernières années
--------------------	----------	---

Philippe Poindron	Président du Conseil de surveillance	<i>Mandats en cours :</i>
		<ul style="list-style-type: none"> • Director et CEO de LNC-US Inc. (Groupe LNC) ; • Director et CEO de Maine Immobilier Inc. (Groupe LNC) ; • Director de Premier Group World Inc. (Groupe LNC) ; • Membre de l'Advisory Board de ZAPF (Groupe LNC) ; • Président-directeur général de Haviland SA (Groupe LNC) ; • Gérant d'Élysées Immobilier ; • Director et CEO de Premier Realty (Groupe LNC) ; • Director de PGI Financial Consultants (Groupe LNC) ; • Vice-Président de Distinguished Prestige Homes Inv (Groupe LNC).

Personne concernée	Fonction	Autres mandats au cours des cinq dernières années
		<p><i>Mandats en cours :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Administrateur de Foncière Euris (société cotée) ▪ Président du Conseil d'administration de Carpinienne de Participations (société cotée) ▪ Président de Pargest Holding ▪ Administrateur de Mercialys (société cotée) ▪ Représentant permanent de Euris SAS au Conseil d'administration de la société Finatis (société cotée)
Pierre Féraud	Vice-Président du Conseil de surveillance	<p><i>Mandats expirés :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Président du Conseil d'Administration de Foncière Euris ▪ Administrateur de Rallye SA (société cotée) ▪ Représentant de Centrum NS, gérant de Manufaktura Luxembourg Sarl ▪ Co- Gérant de Alexa Holding GmbH, Alexa Shopping Centre GmbH, Alexanderplatz Voltairestrasse GmbH, Centrum NS Sarl, Einkaufszentrum am Alex GmbH, Guttenbergstrasse BAB5 GmbH, HBF Königswall, Loop 5 Shopping Centre, SCI Les Deux Lions, SCI Palais des Marchands, SCI Ruban Bleu Saint-Nazaire.
Henri Guitelmacher	Membre du Conseil de Surveillance	<p><i>Mandats en cours :</i></p> <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.
Gérard Margiocchi	Membre du Conseil de Surveillance	<p><i>Mandats en cours :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Président du Conseil d'administration de DTZ Eurexi ; • Président du Directoire de DTZ Holding ; • Président Directeur Général de DTZ Jean Thouard ; • Président Directeur Général de DTZ Consulting & Research ; • Président du Conseil d'Administration de DTZ Codes. <p><i>Mandats expirés :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Administrateur de DTZ SA société devenue DTZ Holding. • Président du Conseil de Surveillance de DTZ Asset Management France.
Michèle Wils	Membre du Conseil de Surveillance	<p><i>Mandats en cours :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Administrateur de CIPL ; • Vice-Présidente de Vitry Coop ; • Administrateur de Sacicap de l'Anjou ; (sociétés du groupe Gambetta) ; • Administrateur de Majestal 1 (société du groupe Perial).
Anne-Charlotte Rousseau	Membre du Conseil de surveillance	<p><i>Mandats en cours :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Associée et Directeur Général de Crèche Attitude ; • Gérante de l'ensemble des filiales du groupe Crèche Attitude ; • Membre du Conseil d'administration de l'association de chefs d'entreprise APM (Association pour le Progrès du management) ; • Président du Directoire de Défi Crèche SAS ; • Membre du Conseil d'Administration de Euromed Management.
Louis-David Mitterrand	Membre du Conseil de surveillance	<p><i>Mandats en cours :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Principal associé et gérant d'Apartia SARL ;

Personne concernée	Fonction	Autres mandats au cours des cinq dernières années
Patrick Bertin	Membre du Conseil de surveillance	<i>Mandats en cours :</i>
		<ul style="list-style-type: none"> • Gérant de PB SARL ; • Gérant de PB Conseil.
Agustín Bou Maqueda	Membre du Conseil de Surveillance	<ul style="list-style-type: none"> • Administrateur de BMA Asesoria de Inversiones, S.L., ABM Planoles S.L., B2AJM Holding S.L., Jausas Legal y Tributario S.L., Jausas Paseo de Gracia S.L. (Espagne) ; • Administrateur de Teknik Invest S.L. (Roumanie).
		<i>Mandats expirés :</i> <ul style="list-style-type: none"> • Membre du Conseil de Surveillance de LNCSA (mandat échu le 21/05/2011).
Thierry Potok	Membre du Conseil de Surveillance	<i>Mandat en cours :</i>
		<ul style="list-style-type: none"> • Gérant de ALKA SARL ; • Gérant de DALKA GmbH (filiale de ALKA SARL) ; • Gérant de Polaris Film Production & Finance ; • Président du Conseil de Surveillance Spieker.mann A.G. Consulting Engineers • Trustee des fonds de pension VDS, VPS et USH du groupe Vivendi au Royaume Uni
		<i>Mandats expirés :</i>
		<ul style="list-style-type: none"> • PDG VIP Mediefonds ; • Co-gérant de ZAPF GmbH (jusqu'au 23 janvier 2008-Groupe LNC) ; • Président-directeur général de Vivendi Deutschland ; • Président-directeur général de Dorsch Consult (société d'ingénierie filiale de la CDC)-Munich, • Membre du Conseil de Surveillance de LNCSA (mandat échu le 21/05/2011).

11.2 Rémunération totale et avantages de toute nature versés durant l'exercice à chaque mandataire social

11.2.1. Les membres du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale du 20 mai 2008 a décidé de fixer le montant global maximum des jetons de présence que le Conseil de Surveillance pourra allouer à ses membres à la somme de 200 000 euros jusqu'à nouvelle décision de l'Assemblée.

Les jetons de présence visent à rémunérer l'assiduité et la participation des membres du Conseil de Surveillance aux réunions du Conseil, du Comité d'audit et du Comité des rémunérations.

Lors de sa réunion du 30 juillet 2010, le Conseil de Surveillance, à la lueur des divers travaux effectués par les membres des Comités, a décidé de rémunérer ces derniers au moyen d'honoraires à raison des services rendus au titre de leurs travaux et non plus au moyen de jetons de présence. Ces conventions ont fait l'objet des autorisations préalables visées par l'article L 225-85 du Code de commerce

Ainsi, les sommes suivantes ont été versées aux membres du Conseil de Surveillance au titre des exercices 2009 et 2010 :

Jetons de présence	2009	2010
Philippe Poindron, Président	37 500 euros	20 000 euros
Pierre Féraud, Vice-Président	12 000 euros	16 000 euros
Patrick Bertin	9 000 euros	12 000 euros
Agustin Bou (mandat échu le 21 mai 2010)	7 500 euros	3 000 euros
Henri Guitelmacher	14 000 euros	12 000 euros
Gérard Margiocchi	28 000 euros	16 000 euros
Louis-David Mitterrand	26 000 euros	16 000 euros
Thierry Potok (mandat échu le 21 mai 2010)	9 000 euros	4 500 euros
Anne-Charlotte Rousseau	16 000 euros	10 000 euros
Michèle Wils	14 000 euros	16 000 euros

Honoraires de prestations de service à raison des travaux nécessaires à la tenue des comités	2009	2010
Philippe Poindron, Président et Président du Comité des Rémunérations	NA	20 000 euros
Gérard Margiocchi, Président du Comité d'Audit	NA	12 000 euros
Louis-David Mitterrand, membre du Comité d'Audit	NA	12 000 euros
Anne-Charlotte Rousseau, membre du Comité d'Audit	NA	8 000 euros
Henri Guitelmacher, membre du Comité des Rémunérations	NA	4 000 euros
Michèle Wils, membre du Comité des Rémunérations	NA	4 000 euros

Par ailleurs, les membres suivants du Conseil de Surveillance ont perçu, directement ou non les sommes suivantes :

- **Philippe Poindron**, en sa qualité de consultant indépendant, immatriculé en tant que tel auprès de l'URSSAF, a perçu un montant total d'honoraires de 558 640,00 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 2010

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
2 646 euros	néant

2) pour la mission de consultant dans le cadre de la prise de participation par LNC dans la société de droit allemand ZAPF et du suivi :

Honoraires HT	Frais HT
374 644 euros	11 225 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.

3) pour diverses missions confiées par Premier Investissement, société contrôlant LNCSA.

Honoraires HT	Frais HT
181 350 euros	néant

- **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 2010, la somme de 542.894,92 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 2010, se rapportent à la programmation du système d'information interne du Groupe, dit « G5 », en vue du traitement informatique des données comptables, administratives, commerciales et juridiques des sociétés du Groupe, les services de maintenance des logiciels, l'installation du système de téléphonie sur IP, la création du site internet LNC, l'installation et l'administration d'équipements réseaux des sociétés du Groupe, du site internet de l'opération Copernic (Noisy-le-Grand – France), l'assistance au recrutement d'informaticiens.

Cette convention a été régulièrement autorisée en application de l'article L. 225-86 du Code de commerce par le Conseil de Surveillance des 19 janvier et 27 mars 2007 et portée à la connaissance des Commissaires aux comptes.

- **Patrick Bertin**, membre du Directoire jusqu'au 31 mars 2008, date à laquelle il a fait valoir ses droits à la retraite, a gardé le suivi de certains dossiers.

Cette convention a été régulièrement autorisée en application de l'article L. 225-86 du Code de commerce par le Conseil de Surveillance du 24 avril 2008 sous la condition suspensive de sa nomination au Conseil de Surveillance, nomination qui a été validée par l'Assemblée Générale du 20 mai 2008.

Patrick Bertin a facturé, au titre de l'exercice 2010, la somme de 9.975 euros HT et 661,40 euros de remboursement de frais.

- **Henri Guitemacher** s'est vu consentir, *via* une société qu'il dirige et contrôle, une rémunération du concours apporté pour la conclusion de l'accord portant sur l'acquisition des titres de la société Dominium pour un montant de 100 000 euros HT. Ce montant lui a été réglé au cours des exercices 2009 et 2010.

Cette convention a été régulièrement autorisée en application de l'article L. 225-86 du Code de commerce par le Conseil de Surveillance du 6 novembre 2009.

Tableau sur les jetons de présence et les autres rémunérations perçues par les mandataires sociaux non dirigeants

Mandataires sociaux non dirigeants	Montants versés au titre de l'exercice 2009	Montant versés au titre de l'exercice 2010
Philippe Poindron		
Jetons de présence	37 500	20 000
Jetons de présence versés par ZAPF filiale de LNCSA	18 000	17 000
Autres rémunérations	403 479	578 640
Pierre Féraud		
Jetons de présence	12 000	16 000
Autres rémunérations		
Patrick Bertin		
Jetons de présence	9 000	12 000
Autres rémunérations	12 826	9 975
Agustin Bou (mandat échu le 21 mai 2010)		
Jetons de présence	7 500	3 000
Autres rémunérations		
Henri Guitelmacher		
Jetons de présence	14 000	12 000
Autres rémunérations	50 000	54 000
Gérard Margiocchi		
Jetons de présence	28 000	16 000
Autres rémunérations		12 000
Louis-David Mitterrand		
Jetons de présence	26 000	16 000
Autres rémunérations	377 081	554 894
Thierry Potok (mandat échu le 21 mai 2010)		
Jetons de présence	9 000	4 500
Autres rémunérations		

Mandataires sociaux non dirigeants	Montants versés au titre de l'exercice 2009	Montant versés au titre de l'exercice 2010
Anne-Charlotte Rousseau		
Jetons de présence	16 000	10 000
Autres rémunérations		8 000
Michèle Wils		
Jetons de présence	14 000	16 000
Autres rémunérations		4 000
TOTAL	1 084 386	1 364 009

11.2.2 Les membres du Directoire

Tableau récapitulatif des rémunérations de chaque dirigeant mandataire social

	Année 2009	Année 2010
Olivier Mitterrand*		
Rémunération fixe	(* ci-dessous)	(* ci-dessous)
Rémunération brute variable en fonction des objectifs		
Prime d'expatriation calculée sur la base de 200 euros par jour pour les déplacements en Europe et de 500 euros par jour pour les déplacements en Amérique et en Asie		
Jetons de présence versés par ZAPF, filiale de LNC SA	18 000	14 000
Prise en charge de deux contrats d'assurance vie contractés à son profit (montant des cotisations)	4 046,84	7 009,66
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	néant	Néant
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	néant	Néant
TOTAL	22 046,84	22 009,66

	Année 2009	Année 2010
Guy Welsch		
Rémunération brute fixe	234 000	234 000
Rémunération brute variable en fonction des objectifs quantitatifs (atteinte du budget de du résultat consolidé de LNC avant impôt sur les sociétés, développement foncier et trésorerie), et qualitatifs (contribution aux décisions majeures et au pilotage des Directeurs de la Société, pilotage du programme de Mandelieu et contribution à l'efficacité commerciale de LNC)	351 000	351 000
Prime d'expatriation calculée sur la base de 250 euros par jour pour les déplacements en Europe et de 500 euros par jour pour les déplacements en Amérique et en Asie	12 350	11 000
Avantage en nature (véhicule de fonction)	4 800	4286
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	néant	Néant
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	323 059	néant
TOTAL	925 209	600 286
Fabrice Desrez		
Rémunération brute fixe	156 000	175 500
Rémunération brute variable en fonction des objectifs quantitatifs tenant aux résultats consolidés du Groupe avant impôt sur les sociétés, au développement foncier et aux résultats du secteur d'activité sous sa responsabilité directe (Île-de-France et immobilier d'Entreprise)	208 000	197 025
Prime d'expatriation calculée sur la base de 250 euros par jour pour les déplacements en Europe et de 500 euros par jour pour les déplacements en Amérique et en Asie	250	0
Avantage en nature (véhicule de fonction)	4 324	4 324
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	néant	néant
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	236 451	néant
TOTAL	605 025	376 849

	Année 2009	Année 2010
Jean Tavernier		
Rémunération brute fixe	162 500	167 050
Rémunération brute variable en fonction des objectifs qualitatifs (encadrement, stabilité et efficacité de l'équipe de développement) et d'objectifs quantitatifs (développement foncier, résultats consolidés du Groupe avant impôt sur les sociétés et résultat de Premier Espana).	113 650	133 574
Prime d'expatriation calculée sur la base de 250 euros par jour pour les déplacements en Europe et de 500 euros par jour pour les déplacements en Amérique et en Asie	5 250	2 750
Avantage en nature (véhicule de fonction)	3 592	3 592
Autre avantage en nature (logement)	53 460	54 906
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	néant	néant
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	112 000	néant
TOTAL	450 452	361 872

(*) 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 Rapport de gestion 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 2010, la refacturation s'est élevée à 1 200 000 euros HT, comprenant la refacturation concernant Olivier Mitterrand, une somme de 280.046 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.

11.3 Opérations réalisées par les dirigeants sur leurs titres

A 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 1.900 actions au cours de l'exercice ;

A la connaissance de la société, les membres du Conseil de Surveillance n'ont pas effectué d'opérations sur titre au cours de l'exercice 2010.

12 - INFORMATIONS SUR LA REPARTITION DU CAPITAL ET DES DROITS DE VOTE DE LA SOCIETE

A 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 2010 sont :

Actionnaires	Pourcentage de détention du capital au 31.12.10	Pourcentage de détention des droits de vote au 31.12.10*
Premier Investissement	80,22%	89,34%

*sur la base de 23 281 248 droits de vote exerçables en Assemblées.

Premier Investissement est une SAS détenue à 99,99 % par Olivier Mitterrand et ses enfants dont il est Président et dont il contrôle personnellement 33,14 % du capital, ses 6 enfants détenant ensemble 66,86 % du capital. Olivier MITTERRAND détient à titre personnel 0,26% du capital social de LNC SA.

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 0,21% du capital social et 0,27% des droits de vote au 31 décembre 2010.

Au 31 décembre 2010, le montant du capital social était de 14.532.169 euros divisé en 14.532.169 actions de un (1) euro chacune de valeur nominale.

Ce montant résulte :

- d'une part de l'augmentation de capital sans droit préférentiel de souscription et appel public à l'épargne dans le cadre de l'Offre à Prix Ouvert et du Placement Global Garanti, d'un montant total de 3.571.428 euros, assortie d'une prime d'émission de 71.428.560 euros, par émission de 3.571.428 actions nouvelles de 1 euro de valeur nominale chacune. Puis, d'une deuxième augmentation de capital sans droit préférentiel de souscription suite à l'exercice par les Coordinateurs Globaux de l'option de sur-allocation, d'un montant nominal de 535.714 euros, assorti d'une prime d'émission de 10.714.280 euros par émission de 535.714 actions nouvelles de 1 euro de valeur nominale chacune et enfin d'une troisième augmentation de capital d'un montant de 35.697 euros réservée aux salariés français et aux salariés des filiales Premier España, Premier Portugal et Concept-Bau Premier, adhérant au plan d'épargne entreprise ou au plan d'épargne international,
- d'autre part de la réduction de capital par annulation des 270.000 actions propres décidée par le Directoire le 23 octobre 2009.

Au 31 décembre 2010, le nombre d'actions à droit de vote double s'élevait à 9.290.029 et le nombre total de droits de vote exerçables en Assemblée à 23.281.248.

13 - PROGRAMME DE RACHAT D' ACTIONS PROPRES PAR LA SOCIETE

L'Assemblée Générale du 26 mai 2009 a autorisé le Directoire, pour une durée de dix-huit (18) mois soit jusqu'au 26 novembre 2010, à animer le marché du titre et à cette fin à racheter des actions de la Société dans la limite de 10 % de son capital social.

Dans le cadre de cette autorisation, LNC SA a signé le 9 avril 2010 un contrat de liquidité avec ODDO & Cie pour une durée de douze mois, renouvelable par tacite reconduction par périodes successives de douze mois. Il est conforme à la charte de déontologie de l'AMAFI (Association Française des Marchés Financiers) approuvée par l'Autorité des Marchés Financiers par décision du 1^{er} octobre 2008.

Ce contrat de liquidité a été doté de 200 000 euros de moyens financiers.

14 - COMPTE RENDU DE L'UTILISATION FAITE DES AUTORISATIONS D'AUGMENTATION DE CAPITAL

Le Directoire en date du 6 avril 2009 a décidé de procéder, sur délégation de l'Assemblée Générale du 20 mai 2008, dans le cadre de l'article L. 225-197-1 du Code de commerce, à une attribution gratuite d'actions et d'actions de performance à émettre au profit des salariés et mandataires sociaux de LNC SA et de ses filiales dans le but :

- d'associer les bénéficiaires aux résultats de l'entreprise et à l'atteinte d'objectifs de production, cruciaux dans un contexte de marché difficile ;
- et de motiver l'ensemble des salariés dans ce même contexte.

L'augmentation de capital par créations d'actions nouvelles en application de ces plans aura lieu le 6 avril 2011.

Le détail de ces plans vous est présenté dans le rapport établi par le Directoire en application de l'Article L 225-197-4 du Code de commerce.

15 - DISPOSITIONS STATUTAIRES ET EXTRA-STATUTAIRES SUSCEPTIBLES D' AVOIR UNE INCIDENCE EN CAS D'OFFRE PUBLIQUE EN APPLICATION DE L'ARTICLE L. 225-100-3 DU CODE DE COMMERCE

15.1 Structure et répartition du capital (cf. point 12 ci-dessus)

15.2 Restrictions statutaires à l'exercice des droits de vote et pactes d'actionnaires

Il n'existe aucune clause statutaire limitative de l'exercice du droit de vote attaché aux actions ou d'interdiction temporaire de cession des actions nominatives hormis l'engagement de conservation pris au moment de l'introduction en bourse exposé ci-après. A la connaissance de la société, il n'existe pas de conventions contenant des clauses portant sur au moins 0,5% des actions ou des droits de vote et prévoyant des conditions préférentielles de cession ou d'acquisition.

Il n'existe pas d'accords conclus par la société qui sont modifiés ou qui prennent fin en cas de changement de contrôle de la société.

Pacte d'actionnaires

Selon acte sous seing privé en date à Paris du 29 juillet 2005, il a été conclu par les actionnaires suivants un engagement collectif de conservation des actions qu'ils possèdent dans LNC, tel que cet engagement est prévu par l'article 787 B du Code général des impôts, acte enregistré le 16 août 2005, à savoir :

Olivier Mitterrand, la société PREMIER INVESTISSEMENT contrôlée par Olivier Mitterrand, Louis-David Mitterrand, Marie Mitterrand épouse Martin, Guillaume Nadd-Mitterrand, Antigone Mitterrand, Moïse Mitterrand, Maël Mitterrand, ses six enfants et la société civile DEPOM contrôlée par Olivier Mitterrand.

Aux termes de cet acte, Olivier Mitterrand pour 5.019 actions, la société PREMIER INVESTISSEMENT pour 1.194.112 actions, la société civile DEPOM pour 5 actions et les autres parties pour une action chacune, soit ensemble représentant 84,37 % du capital de LNC, à l'époque divisé en 1.421.244 actions d'une valeur nominale de 7,5 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, par lequel les signataires du Pacte se sont engagés à conserver, pendant au moins 6 ans, 41 806 actions de catégorie S qu'ils détiennent, et 100 actions de catégorie D appartenant à Monsieur Olivier Mitterrand, sur les 46 256 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. Cet engagement a notamment pour but de permettre à toute mutation à titre gratuit d'Olivier Mitterrand au profit de ses enfants, de bénéficier d'abattements fiscaux aux conditions que la loi prévoit.

Il n'existe pas de possibilité de levée anticipée des engagements de conservation sauf à renoncer aux effets du pacte.

Dans la commune intention des parties l'engagement du 6 novembre 2006 a remplacé tous autres engagements antérieurs qui avaient le même objet.

Il n'existe aucun autre pacte d'actionnaires portant sur les titres de la Société.

15.3 Règles relatives à la nomination et au remplacement des membres du Directoire ainsi qu'à la modification des statuts

Les règles relatives à la nomination et à la révocation des membres du Directoire sont prévues par les articles 11, 12 et 13 des statuts de LNC SA.

La Société est dirigée par un Directoire qui exerce ses fonctions sous le contrôle du Conseil de surveillance.

Le Directoire est composé de deux (2) membres au moins et de cinq (5) membres au plus, nommés par le Conseil de surveillance ; ce nombre peut être porté à sept, si les actions de la Société viennent à être admises aux négociations sur un marché réglementé.

Si un siège est vacant, le Conseil de surveillance doit dans les deux mois de cette vacance, soit modifier le nombre de sièges qu'il avait antérieurement fixé, soit pourvoir à la vacance.

Si le capital est inférieur à 150 000 euros, une seule personne peut être désignée par le Conseil de surveillance pour exercer les fonctions dévolues au Directoire avec le titre de Directeur général unique.

Toutes les dispositions des présents statuts visant le Directoire s'appliquent au Directeur général unique à l'exclusion de celles qui postulent la collégialité du Directoire.

Les membres du Directoire sont obligatoirement des personnes physiques qui peuvent être choisies en dehors des actionnaires.

Ils sont nommés pour une durée de trois (3) ans expirant à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle des actionnaires ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé.

Ils sont toujours rééligibles.

Nul ne peut être nommé membre du Directoire s'il est âgé de soixante dix (70) ans révolus. Le membre du Directoire en fonction venant à dépasser cet âge est réputé démissionnaire d'office à l'issue de la plus prochaine réunion du Conseil de surveillance.

Tout membre du Directoire peut être révoqué par l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires ainsi que par le Conseil de surveillance.

Au cas où l'intéressé aurait conclu avec la Société un contrat de travail, la révocation de ses fonctions de membre du Directoire n'a pas pour effet de résilier ce contrat.

Le règlement intérieur du Directoire ne contient aucune disposition particulière concernant la nomination et révocation des membres du Directoire.

Les règles concernant la modification des statuts sont celles qui sont habituellement fixées par la loi et la réglementation en vigueur.

15.4. Pouvoirs au Directoire en matière d'émission ou de rachat d'actions

Tableau des délégations de compétences et autorisations d'augmentation de capital en cours de validité :

Date d'Autorisation	Montant	Droit préférentiel de souscription	Utilisation	Nature	Expiration de l'autorisation
21 mai 2010 Assemblée générale mixte	5 millions d'euros		Néant	Incorporation de bénéfices, réserves et primes	Assemblée générale qui statuera sur les comptes clos le 31/12/2010 et au plus tard le 21 novembre 2011
21 mai 2010 Assemblée générale mixte	15 millions d'euros	Maintien	Néant	Emission d'actions nouvelles et autres valeurs mobilières	Assemblée générale qui statuera sur les comptes clos le 31/12/2010 et au plus tard le 21 novembre 2011
21 mai 2010 Assemblée générale mixte	15 millions d'euros	Suppression	Néant	Emission d'actions nouvelles et autres valeurs mobilières	Assemblée générale qui statuera sur les comptes clos le 31/12/2010 et au plus tard le 21 novembre 2011
21 mai 2010 Assemblée générale mixte	15 % de l'émission initiale	Maintien ou suppression	Néant	Extension	Assemblée générale qui statuera sur les comptes clos le 31/12/2010 et au plus tard le 21 novembre 2011
21 mai 2010 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 31/12/2010 et au plus tard le 21 novembre 2011

Date d'Autorisation	Montant	Droit préférentiel de souscription	Utilisation	Nature	Expiration de l'autorisation
21 mai 2010 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 31/12/2010 et au plus tard le 21 novembre 2011
21 mai 2010 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 31/12/2010 et au plus tard le 21 novembre 2011

16 - INFORMATIONS SUR LA MANIERE DONT LA SOCIETE PREND EN COMPTE LES CONSEQUENCES SOCIALES ET ENVIRONNEMENTALES DE SON ACTIVITE

16.1. Conséquences environnementales de l'activité

16.1.1 Bilan environnemental

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

Les contraintes environnementales résultent de la réglementation applicable, en la matière, à l'ensemble du Groupe.

16.1.2 Politique environnementale – Développement durable

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

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

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

À la volonté de construire des bâtiments de qualité et de répondre aux attentes de ses clients qui investissent dans l'acquisition d'un bien durable, coûteux et fondamental pour la famille, s'agissant de logements, ou de leurs locataires, s'agissant d'immeubles tertiaires, s'ajoute désormais la préoccupation de répondre aux enjeux essentiels liés à la préservation de l'environnement, à la santé et au confort des résidents.

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

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

16.1.2.1 Labellisation et Certification des programmes résidentiels

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

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

1. management environnemental de l'opération ;
2. chantier propre ;
3. énergie, réduction de l'effet de serre :
 - la certification H & E impose une performance énergétique de niveau THPE (Très Haute Performance Énergétique), caractérisée par une amélioration de 20 % de la réglementation actuelle ;
4. filière constructive, choix des matériaux :
 - recours à des matériaux durables et à impact environnemental contrôlé ;
5. eau :
 - économie au niveau de la consommation d'eau et récupération des eaux pluviales ;
6. confort et santé :
 - imposition de critères minimum en matière de qualité de l'habitat (confort acoustique, confort visuel, confort d'été) ;
7. gestes verts.

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

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

16.1.2.2 Performance énergétique accrue des programmes

Au-delà de la certification H & E (avec la nécessité d'atteindre une performance énergétique de niveau THPE), le Groupe a décidé d'améliorer encore la performance énergétique de ses programmes résidentiels dans la perspective de la mise en place de la Réglementation Thermique 2012 en réalisant pour tous les permis de construire déposés à partir du 1^{er} Juillet 2010 l'ensemble de sa production avec une performance énergétique BBC (Bâtiment Basse Consommation), Effinergie®.

C'est dès lors une perspective à l'horizon 2012/2013 de la livraison aux acquéreurs du groupe de plus de deux mille logements bénéficiant de cette performance en anticipant ainsi la future réglementation thermique applicable en janvier 2013.

16.2 Aspects sociaux

16.2.1 Effectifs

Au 31 décembre 2010, l'effectif total de la Société s'élevait à 215 salariés, contre 198 salariés au 31 décembre 2009, 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 2010 à 871 salariés, à comparer à 911 au 31 décembre 2009.

Le tableau ci-dessous présente la répartition des effectifs au 31 décembre 2010 :

Implantation	Cadres	Employés	Total
France	142	73	215
Siège	27	14	41
Développement	15	01	16
DP Paris	13	10	23
Noisy-Le-Grand	09	05	14
Franconville	08	03	11
CFH	13	10	23
DP Immobilier d'entreprise	07	02	09

Implantation	Cadres	Employés	Total
Lyon	16	08	24
Marseille	14	09	23
Biot	09	09	16
Dominium	07	03	10
Espagne *			28
Barcelone			10
Madrid			18
Valence			00
Portugal *			00
Allemagne *			580
Berlin			12
Munich			26
Francfort			01
Bayreuth (ZAPF)			541
Indonésie *			46
Pologne			02
TOTAUX			911

(*) La distinction entre « cadre » et « employé » n'est pas similaire à celle existante en France.

L'évolution des effectifs du Groupe entre les exercices 2008 et 2009, et jusqu'au 31 décembre 2010 est résumée dans le tableau suivant :

Sites	31.12.2008	31.12.2009	Variation	31.12.2010	Variation
	Effectifs à la	Effectifs au	2008/2009	Effectifs au	2010/2009
	clôture 12/2008	31 décembre 2009		31 décembre 2010	
France	223	198	- 11,2 %	215	+ 8,6 %
International	795	713	- 10,3 %	656	- 8,0 %
Dont ZAPF	643	594	- 7,6 %	594	- 8,9 %
TOTAL GENERAL	1 018	911	- 10,5 %	871	- 4,4 %

Les mesures de baisse des charges opérationnelles initiées par le Groupe au 2nd semestre 2008, et qui se sont poursuivies en 2009 et 2010 de manière ciblée, ont conduit à une réduction sensible des effectifs d'environ 15 % sur 2 ans. En 2010, cette réduction a touché exclusivement l'international, alors qu'en France, les recrutements ont recommencé, de manière limitée et maîtrisée, essentiellement dans le domaine du développement.. L'effectif France a aussi augmenté suite à l'intégration des collaborateurs Dominium. Le Groupe (hors ZAPF) a enregistré, en 2010, 45 départs de collaborateurs tous motifs confondus (dont 33 départs en France) hors fin de CDD de vendeurs en Espagne et en Indonésie

Par ailleurs, en France, l'effectif intérimaire en « équivalent temps plein » a été de 1,7 (contre 0,7] personnes en 2009). 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 32 stagiaires, soit sensiblement plus qu'en 2009.

La Société est régie en France par la convention collective nationale de la promotion-construction en date du 18 mai 1988.

16.2.2 Organisation et durée du temps de travail

Un accord relatif à l'aménagement et à la réduction du temps de travail a été conclu pour l'activité France en août 2000. Il a été convenu avec les représentants du personnel que, pour la majorité du personnel, la durée hebdomadaire décomptée en moyenne serait ramenée de 39 à 38 heures (la force de vente est à 35 heures hebdomadaires).

Par ailleurs, l'effectif à temps partiel au sein de la Société en France comprend 11 salariés au 31 décembre 2010, soit 5 % de l'effectif total.

16.2.3 Rémunérations

Le salaire annuel moyen consolidé LNC France en 2010 s'est élevé à 121 848 euros, à 96 232 euros pour le Groupe (hors ZAPF) et à 56 180 euros avec ZAPF. Ces montants sont calculés en intégrant les charges sociales patronales.

16.2.4 Représentation du personnel et représentation syndicale

La Société a renouvelé en avril 2010, pour une durée de 4 ans, sa délégation unique en France, les membres du Comité d'entreprise exerçant également le mandat de délégués du personnel. Cette institution, composée de 14 membres, arrive donc à échéance en avril 2014. Aucun syndicat n'est représenté et il n'y a pas non plus de délégué syndical.

Concernant les filiales étrangères, aucune institution représentative n'a été mise en place, excepté au sein de société ZAPF GmbH disposant d'une instance représentant le personnel nommée « Betriebsrat » de 13 élus. Cette institution est assimilable à la notion de délégué du personnel telle qu'envisagée en droit français. Il n'y a pas d'instance syndicale au sein de ZAPF.

16.2.5 Conditions d'hygiène et de sécurité

En France, seul le siège sis Tour Montparnasse à Paris comprend plus de 50 salariés. Un Comité d'hygiène, de sécurité et des conditions de Travail a donc été mis en place. Cette instance renouvelée en juin 2010 comprend 3 représentants et se réunit trimestriellement en présence du médecin du travail.

16.2.6 Politique sociale

La politique sociale et de gestion des ressources humaines est au cœur des priorités de LNC. Elle est redéfinie annuellement par la Direction des Ressources Humaines dans le cadre du plan à 3 ans, puis est validée par le Comité de direction et fait l'objet d'une communication auprès des salariés, en France et dans les filiales étrangères. La Direction des Ressources Humaines est ensuite responsable de l'animation de cette stratégie et de sa mise en œuvre. Elle s'appuie sur des relais locaux dans les filiales.

Cette politique se décline en 4 axes principaux :

- motivation et engagement de haut niveau des collaborateurs :
 - responsabilisation,
 - définition et partage des objectifs,
 - communication interne et culture d'entreprise,
 - qualité de l'encadrement ;
- développement et pérennisation du savoir-faire :
 - priorité absolue à la promotion interne,
 - évaluation et progression des collaborateurs,
 - formation interne et fertilisation croisée ;
- dimension sociale de la stratégie de développement durable, pour laquelle le Groupe est déjà très actif ;
- maîtrise des effectifs et des budgets.

En matière de formation, les dépenses se situent en 2010, pour la France, à 1,5 % de la masse salariale brute (plan de formation uniquement). L'effort de formation a porté en 2010 principalement sur les secteurs de l'informatique (21 %), des domaines techniques (20 %), et commercial (9 %), et enfin des langues étrangères (7 %), le complément ayant été affecté essentiellement aux actions individuelles de mise à niveau des connaissances. Le plan de formation de la Société est alimenté par les axes stratégiques décidés par la Direction et par les entretiens annuels d'évaluation, réalisés pour l'ensemble des collaborateurs. Les filiales étrangères de la Société suivent également les axes stratégiques mentionnés ci-dessus.

En parallèle de la formation classique, la Société a mis en place depuis de nombreuses années une politique de transfert de savoir-faire, s'appuyant sur des réunions régulières transversales par métier (commercial, technique, gestion de programmes, administratif et comptable, direction), et ce au niveau de la France et des filiales étrangères. Cette pratique contribue de manière importante à la fertilisation croisée des compétences, méthodes et outils entre implantations. En effet, les actions de formation en interne en France ont représenté 13 % du total des dépenses de formation.

La Société favorise l'apprentissage et l'accès à l'emploi des jeunes diplômés (32 stagiaires au sein des équipes françaises en 2010). Elle s'applique également à respecter le principe de non-discrimination sous toutes ses formes et dans toutes les étapes de la gestion des ressources humaines.

16.2.7 Œuvres sociales

Le montant des subventions versées durant l'année 2010 en France s'est élevé à 38 094 euros, auxquels il convient d'ajouter le budget de fonctionnement du Comité d'entreprise qui s'élève à 25 396 euros.

16.2.8 Intéressement et participation

Participation

Il n'y a pas à ce jour d'accord de participation au sein de la Société.

Intéressement

La Société a mis en place en France depuis 2001 un accord d'intéressement légal au profit de ses salariés, renouvelé en 2010 pour une nouvelle période de 3 ans. La répartition de cet intéressement est effectuée de manière égalitaire et en fonction du temps de travail effectivement réalisé au cours de l'année concernée. Le plafond global de l'intéressement représente 10 % du montant brut de la masse salariale des bénéficiaires, et chaque collaborateur concerné peut se voir attribuer jusqu'au double de son budget d'intéressement. En outre, les collaborateurs de CFH et Dominium sont désormais concernés par cet accord d'intéressement

En Espagne, Premier Espana a mis en place un « plan de pensiones » depuis 2002 également destiné à distribuer une partie des bénéfices aux salariés de la filiale. Cet intéressement est calculé sur la base du résultat financier réalisé avant impôts, dès lors que celui-ci représente au moins 90 % du résultat financier budgété dans le plan annuel de cette filiale. Le montant de l'intéressement est distribué aux collaborateurs éligibles (un an d'ancienneté à la fin de l'année considérée) en fonction de leur rémunération brute annuelle. Les sommes sont versées dans un « Plan de Pensiones » ouvert auprès de l'établissement financier « La Caixa ».

16.2.9 Plan 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'Épargne Groupe (le « PEG ») a été conclu à l'occasion de l'introduction en bourse de la Société. Ont souscrit les filiales étrangères suivantes : Premier España, Premier Portugal et Concept Bau-Premier. Il a été alimenté par les actions acquises dans le cadre de l'Offre Réservée aux Salariés en novembre 2006.

Le PEE est géré par le Crédit Agricole Épargne Salariale et le PEG par la Société Générale depuis le 1^{er} janvier 2008.

Le 18 mars 2011

Le Directoire

Représenté par Olivier MITTERRAND

Président

Annexe 2 : Rapport du Président du Conseil de Surveillance en application de l'article L 225-68 alinéa 7 du Code de Commerce

En application de l'article L. 225-68 alinéa 7 du Code de Commerce, issu de l'article 117 de la loi de Sécurité Financière du 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 2011(art L225-68 al. 11 du Code de commerce) et sera porté à la connaissance du public dans les conditions prévues par l'article 221-3 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF).

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

1. PREPARATION ET ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Depuis la décision prise lors de l'assemblée générale extraordinaire du 27 juin 2003, la société LNC est gérée selon le mode « dualiste », avec Directoire et Conseil de Surveillance, tel que régi par les articles L. 225-57 à L. 225-93 du Code de Commerce.

1.1. COMPOSITION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Suite à l'Assemblée Générale du 21 mai 2010 qui a procédé au renouvellement pour 3 ans du mandat de certains membres du Conseil, celui-ci est composé des 8 membres suivants :

- Philippe POINDRON, Président
- Pierre FERAUD, Vice-président
- Patrick BERTIN
- Henri GUITELMACHER
- Gérard MARGIOCCHI
- Louis-David MITTERRAND
- Anne-Charlotte ROUSSEAU
- Michèle WILS.

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 26 mai 2009 pour une durée expirant à l'issue de l'Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011. Les mandats de Pierre FERAUD, d'Henri GUILTELMACHER, de Gérard MARGIOCCHI, d'Anne -Charlotte ROUSSEAU et de Michèle WILS ont été renouvelés par l'Assemblée Générale du 21 mai 2010 pour une durée expirant à l'issue de l'Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012.

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

- être propriétaire d'au moins 15 actions comme exigé par l'article 14.IV des statuts ;
- ne pas être frappé par une mesure susceptible de lui interdire l'exercice des fonctions de membre du Conseil de Surveillance d'une société anonyme ;
- satisfaire à la limitation requise par la loi en ce qui concerne le nombre de sièges de membres de Conseil de Surveillance ou de Conseil d'Administration de sociétés anonymes que peut occuper une même personne ;
- satisfaire à la limite d'âge de 75 ans fixée par l'article 14.III des statuts.

Le Conseil de Surveillance comporte 4 membres indépendants.

1.2. ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

Le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige et au moins une fois par trimestre. Le Conseil de Surveillance s'est réuni huit fois au cours de l'année 2010 et a recueilli la présence moyenne de plus de 91% de ses membres.

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

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

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

Au cours de l'exercice 2010, le Conseil de Surveillance a pris notamment les décisions suivantes :

- autorisation de conventions réglementées
- fixation des rémunérations des membres du Directoire
- renouvellement de la Vice-Présidence du Conseil
- renouvellement de 2 membres du Comité d'Audit et de 2 membres du Comité des rémunérations
- autorisation de délivrance de garanties
- fixation d'un plafond global de cautions, avals et garanties pouvant être consentis par le Directoire
- et nomination d'un second Directeur Général et de 2 nouveaux membres du Directoire.

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 31/12/2009, et établi les rapports à l'Assemblée Générale relatifs à l'exercice 2009. Il a par ailleurs pris acte des comptes consolidés semestriels au 30/06/2010 arrêtés par le Directoire.

1.3. REGLEMENT INTERIEUR DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

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

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

1.4. COMITES CONSTITUES PAR LE CONSEIL DE SURVEILLANCE

a) Comité d'Audit

La décision de créer un Comité d'Audit a été arrêtée par le Conseil de Surveillance en date du 19 septembre 2006. Le Comité d'Audit est composé de trois membres du Conseil, chacun désigné pour la durée de son mandat de trois ans, et comprend au moins deux membres indépendants.

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

Ses membres sont :

- Gérard MARGIOCCHI, Président, membre indépendant et expert financier du Comité
- Anne-Charlotte ROUSSEAU
- Louis-David MITTERRAND.

Il se réunit au moins deux fois par an et autant que nécessaire à la demande du Président du Conseil de Surveillance. La convocation peut se faire par tous moyens. Le Comité d'Audit s'est réuni six fois en 2010.

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

Le Comité d'Audit peut procéder à l'audition des Commissaires aux Comptes et des Directeurs fonctionnels du siège.

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

b) Comité des Rémunérations

La décision de créer un Comité des Rémunérations a été arrêtée par le Conseil de Surveillance en date du 19 septembre 2006. Le Comité des Rémunérations est composé de trois membres du Conseil, chacun désigné pour la durée de son mandat de trois ans, et comprend au moins deux membres indépendants.

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

Ses membres sont :

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

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 deux fois en 2010 et a procédé à différents travaux lors de réunions informelles.

Le Comité des Rémunérations a pour mission :

- de formuler des propositions au Conseil de Surveillance sur la rémunération des membres du Directoire;
- et d'examiner les plans d'attribution d'actions, quelle qu'en soit la forme, en faveur des membres du Directoire et des principaux collaborateurs.

1.5. REMUNERATION DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Conformément à l'Article L 225-81 alinéa 1 du Code de Commerce, le Président et le Vice-président peuvent percevoir une rémunération spécifique en raison de leur fonction de Président et de Vice-président laquelle, si elle est perçue, est imposée dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers. Aucune rémunération spécifique en raison de leur fonction de Président et de Vice-président n'a été perçue par le Président et le Vice-président du Conseil de Surveillance au titre de l'exercice 2010.

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 exceptionnelles au titre de l'exercice 2010 ont été autorisées conformément à la procédure applicable aux conventions réglementées et ont été portées à la connaissance des Commissaires aux Comptes. Elles incluent désormais les sommes versées à titre d'honoraires aux membres du Comité d'Audit et aux membres du Comité des Rémunérations en rémunération des travaux spécifiques qu'ils effectuent en raison de leur fonction. Elles sont détaillées au § 11 du rapport de gestion annexé au Document de Référence annuel établi par la société et enregistré auprès de l'AMF.

Enfin, 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 2010.

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

1.6. DIRECTOIRE

a) Nomination des membres du Directoire

Les membres du Directoire en fonction au cours de l'exercice 2010 ont été :

- Olivier Mitterrand en qualité de Président : nommé à cette fonction le 27 juin 2003, son mandat a été renouvelé le 13 juin 2006 puis le 26 mai 2009. Son mandat actuel viendra à échéance le 27 juin 2012.
- Guy Welsch en qualité de Directeur Général : nommé à cette fonction le 27 juin 2003, son mandat a été renouvelé le 13 juin 2006 puis le 26 mai 2009. Son mandat actuel prendra fin le 31 mars 2011 en raison de sa demande de bénéficier de ses droits à la retraite à compter de cette date. .
- Fabrice Desrez en qualité de membre : nommé à cette fonction le 20 décembre 2007 à effet du 1^{er} janvier 2008 et renouvelé le 5 novembre 2010. Son mandat viendra à échéance lors de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013.
- Jean Tavernier en qualité de membre : nommé à cette fonction le 12 mars 2008 à compter du 1^{er} juillet 2008. Son mandat viendra à échéance le 30 juin 2011.

Suivant décision du 17 décembre 2010, le Conseil de Surveillance a procédé aux nominations suivantes :

- Fabrice Desrez a été nommé Directeur Général jusqu'à la fin de son mandat de membre du Directoire.
- Ronan Arzel a été nommé membre du Directoire à compter du 1^{er} janvier 2011 pour une durée de 3 ans expirant lors de l'Assemblée Générale d'approbation des comptes clos au 31 décembre 2013.
- Moïse Mitterrand a également été nommé membre du Directoire à compter du 1^{er} janvier 2011 pour une durée de 3 ans expirant lors de l'Assemblée Générale d'approbation des comptes clos au 31 décembre 2013.

Les membres du Directoire disposent d'une expérience confirmée dans la profession de promoteur immobilier et la gestion d'entreprise.

b) Organisation des travaux du Directoire

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

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

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

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

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

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

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

d) Principes et règles arrêtés pour déterminer les rémunérations et avantages de toute nature accordés aux mandataires sociaux

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

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

- rémunération fixe ;
- rémunération variable sur objectifs selon leur fonction opérationnelle ; exemple : nombre de maîtrises foncières nettes, nombre de réservations, résultats d'exploitation de périmètres géographiques définis et/ou résultats consolidés du groupe
- avantages divers :
 - ♦ indemnités d'expatriation ;
 - ♦ voiture de fonction ;
 - ♦ le cas échéant, plans d'attribution d'actions, sous forme d'options d'achat, d'actions gratuites ou autre.

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

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

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

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

2. PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE ET DE GESTION DES RISQUES

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

2.1. PRINCIPES

Le contrôle interne est constitué par un ensemble de moyens adaptés aux caractéristiques propres de la Société :

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

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

- la réalisation effective des objectifs fixés par le Directoire ;

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

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

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

2.2. ORGANISATION GENERALE DU GROUPE

a) Structures du groupe

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

En France, 7 Directions de Programmes (« DP »), composées des équipes commerciales, techniques et administratives de LNC, assurent le montage et la réalisation des programmes immobiliers. Six DP consacrées à l'immobilier résidentiel sont situées dans les grandes agglomérations : Paris, Ile de France (Noisy le Grand, Franconville), Lyon, Marseille, Alpes Maritimes (Biot) ; elles sont complétées par une Direction Immobilier d'Entreprise. LNC détient en outre deux filiales opérationnelles en France, CFH, une société plus spécialement active en promotion de maisons, qui a intégré le groupe en 2007, et Dominium, un promoteur implanté en Languedoc-Roussillon, acquis en novembre 2009.

En 2010, 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), et en Indonésie (Jakarta). En outre, LNC a deux filiales inactives, une au Portugal et une en Pologne, qui portent chacune deux terrains non développés en raison de la crise immobilière qui frappe actuellement ces deux pays.

b) Direction du groupe

□ Comité de Direction

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

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

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

En 2010, le Comité de Direction était composé de huit membres :

- le Président du Directoire, en charge notamment du développement international et de la coordination de l'activité de certaines filiales ;
- le Directeur Général, membre du Directoire, responsable de l'activité promotion immobilière en France et de certaines filiales à l'étranger ;
- le membre du Directoire responsable de l'activité de promotion immobilière en Ile-de-France et de l'immobilier d'entreprise ; il a sous sa direction le Directeur de la Qualité et de l'Innovation ; avec ce dernier, il valide l'ensemble des processus et des procédures relatives à la définition de la qualité et suit l'ensemble des indicateurs correspondants ;
- le membre du Directoire en charge du développement France, responsable de l'ensemble de l'activité développement et maîtrises foncières en France ;
- le Directeur Délégué en charge des Ressources Humaines, de l'Informatique et du Service Juridique ;

- le Directeur Délégué en charge de la Stratégie, des « ventes en bloc » et des relations investisseurs ;
- le Directeur Délégué Finances ;
- le Directeur de la Direction de Programme de Marseille, encadrant aussi la Direction de Programme de Lyon.

☐ *Les autres Directeurs*

Participent également à la direction du groupe pour le siège :

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

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

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

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

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

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

La Direction Financière : son organisation et l'ensemble de ses missions sont détaillées au paragraphe 2.4.2. ci-après. Egalement en charge du contrôle interne, elle en évalue le fonctionnement, en particulier à travers la réalisation d'audits internes, et fait toutes propositions pour son amélioration dans le champ couvert par ses missions.

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

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

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

2.4. CONTENU DU CONTROLE INTERNE

2.4.1. Contenu Général

Le contenu général du contrôle interne est le suivant :

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

- vérification de l'efficacité des procédures en place ;
- mise à jour de l'ensemble des mesures de contrôle interne chaque fois que nécessaire.

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

Le contrôle interne se développe de façon continue :

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

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

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

a) Organisation de la Direction Financière

La Direction Financière est organisée en cinq services.

- **Le Service Comptable** : il tient la comptabilité de LNC et des holdings intermédiaires ; il supervise la gestion comptable des sociétés de programmes ; il intervient également sur les questions fiscales ponctuelles en appui des équipes opérationnelles ; les comptabilités des sociétés étrangères sont tenues par les responsables financiers locaux.
- **La Consolidation** : ce service, qui fait actuellement l'objet d'une sous-traitance à un cabinet comptable spécialisé, prépare les comptes consolidés semestriels et annuels, en application des règles concernant les sociétés cotées sur un marché réglementé.
- **Les Financements** : ce service instruit les propositions de financement des sociétés de programmes françaises, y compris mise en place des Garanties Financières d'Achèvement (GFA), en relation avec les Directions de programmes et la Direction juridique. Il intervient également dans la conduite des relations bancaires, notamment l'optimisation des conditions offertes par les banques travaillant avec le groupe.
- **La Trésorerie** : ce service assure la gestion quotidienne et la planification centralisées de la trésorerie des filiales du groupe LNC, en France et à l'étranger, à l'exception Premier Qualitas Indonesia. Il assure l'ensemble des placements, dans le cadre de règles de prudence arrêtées par le Directoire.
- **Le Contrôle de Gestion** : chaque contrôleur de gestion suit un certain nombre de Directions de programmes en France et/ou une ou plusieurs filiales à l'étranger. Au dernier trimestre de chaque année, le Contrôle de Gestion assure l'élaboration du Plan triennal à partir des données fournies par les entités opérationnelles ; le Plan de l'année en cours est actualisé à mi-année; il est discuté par le management local et par le Directoire pour approbation finale. Le Contrôle de Gestion procède en outre au suivi de la gestion des programmes tout au long de l'année ainsi qu'à la validation, sur une base trimestrielle, du chiffre d'affaires groupe et des budgets d'opérations. Il est également en charge de l'élaboration et de la diffusion périodique des données statistiques financières et commerciales.

Les services Comptable, Consolidation et Financements sont placés sous la responsabilité du Directeur Financier, qui rapporte au Directeur Délégué Finances, lequel suit en direct la Trésorerie, le Contrôle de Gestion et l'Audit Interne.

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

La Société établit des comptes sociaux annuels dans le cadre des lois et règlements en vigueur en France.

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.

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

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

Les comptes sociaux et consolidés achevés font l'objet d'une revue et validation ultime par le Directeur Délégué Finances avant d'être arrêtés par le Directoire.

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

c) Autres éléments

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

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

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

a) La Qualité

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

Diverses procédures encadrent ainsi les étapes du processus de production :

- maîtrise du foncier,
- conception du programme,
- commercialisation de l'opération,
- pilotage de l'exécution (procédures qui vont de la sélection et du suivi des entreprises jusqu'au bilan de fin d'opération),
- service 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 concernée, vérifier le respect des règles fixées et déterminer l'efficacité des méthodes et principes de travail. Un compte-rendu est diffusé au Directoire et au Comité de Direction. Chaque rapport d'audit technique propose des points d'amélioration. Le Directeur de la Qualité et de l'Innovation assure le suivi des actions consécutives à chaque audit technique.

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

b) Les Ressources Humaines

La Direction des Ressources Humaines s'assure que le groupe dispose des effectifs et des compétences adéquats, dans le cadre d'une organisation comportant une définition claire des responsabilités. Elle joue un rôle essentiel dans la communication des normes éthiques et professionnelles en vigueur dans le groupe, en particulier lors de la remise aux nouveaux collaborateurs d'un livret d'accueil comportant : Règlement Intérieur, manuel des Usages de la Société, Charte de Déontologie Boursière et calendrier des périodes d'abstention, et Règles liées à l'utilisation des ressources informatiques.

c) Les systèmes d'information

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

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

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

d) Le juridique

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

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

e) Le Commercial

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

f) L'Audit interne

Le Directeur Délégué Finances peut être amené à faire réaliser des audits internes, soit en réaction à des dysfonctionnements constatés, soit de manière préventive sur des processus particulièrement risqués. Les rapports d'audit interne sont systématiquement communiqués au Comité d'Audit.

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

Pour l'élaboration du présent rapport, le Président du Conseil de Surveillance a mené des entretiens avec le Directoire, le Directeur Délégué Finances, le Directeur Financier et le Directeur Juridique. Le Président du Conseil de Surveillance a assisté à toutes les séances du Comité d'Audit. Le Président du Conseil de Surveillance n'a reçu des Commissaires aux Comptes aucune indication d'une déficience significative dans le contrôle interne.

Le 25 mars 2011

Le Président du Conseil de Surveillance

Rapport des commissaires aux comptes, établi en application de l'article L. 225-235 du Code de commerce, sur le rapport du Président du Conseil de surveillance de la société Les Nouveaux Constructeurs S.A.

Aux 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 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 2010.

Il appartient au Président d'établir et de soumettre à l'approbation du Conseil de surveillance un rapport rendant compte des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place au sein de la société et donnant les autres informations requises par l'article L. 225-68 du Code de commerce relatives notamment au dispositif en matière de gouvernement d'entreprise.

Il nous appartient :

- de vous communiquer les observations qu'appellent de notre part les informations contenues dans le rapport du président, concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, et
- d'attester que ce rapport comporte les autres informations requises par l'article L. 225-68 du Code de commerce, étant précisé qu'il ne nous appartient pas de vérifier la sincérité de ces autres informations.

Nous avons effectué nos travaux conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France.

Informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière

Les normes d'exercice professionnel requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la sincérité des informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du président. Ces diligences consistent notamment à :

- prendre connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière sous-tendant les informations présentées dans le rapport du président ainsi que de la documentation existante ;
- prendre connaissance des travaux ayant permis d'élaborer ces informations et de la documentation existante ;
- déterminer si les déficiences majeures du contrôle interne relatif à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière que nous aurions relevées dans le cadre de notre mission font l'objet d'une information appropriée dans le rapport du président.

Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques de la société relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du président du Conseil de surveillance, établi en application des dispositions de l'article L. 225-68 du Code de commerce.

Autres informations

Nous attestons que le rapport du président du Conseil de surveillance comporte les autres informations requises à l'article L. 225-68 du Code de commerce.

Dijon et Neuilly-sur-Seine, le 6 avril 2011

Les Commissaires aux Comptes

AGM AUDIT LEGAL

ERNST & YOUNG et Autres

Yves LLOBELL

François CARREGA

Sébastien HUET

Annexe 3 : Rapport des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées

Aux Actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions et engagements réglementés.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions et engagements dont nous avons été avisés ou que nous aurions découverts à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions et engagements. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-58 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attache à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 225-58 du Code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions et engagements déjà approuvés par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS SOUMIS A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Conventions et engagements autorisés au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article L. 225-88 du Code de commerce, nous avons été avisés des conventions et engagements suivants qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre Conseil de surveillance.

1. Avec la société **PREMIER POLSKA, société de droit polonais**

Membres du directoire concernés :

MM. Olivier MITTERRAND et Guy WELSCH.

Nature et objet

Convention d'abandon de créances consenti à la société PREMIER POLSKA.

Modalités

Le Conseil de surveillance du 17 décembre 2010 a autorisé un abandon de créances au bénéfice de la société PREMIER POLSKA, dans la limite de M€ 2, de manière à rétablir la situation nette de la filiale.

L'abandon de créances effectivement consenti s'élève à € 1.069.732 au 31 décembre 2010.

2. Avec la société **PREMIER PORTUGAL, société de droit portugais**

Membres du directoire concernés :

MM. Guy WELSCH et Jean TAVERNIER.

Nature et objet

Convention d'abandon de créances consenti à la société PREMIER PORTUGAL.

Modalités

Le Conseil de surveillance du 17 décembre 2010 a autorisé un abandon de créances au bénéfice de la société PREMIER PORTUGAL, dans la limite de M€ 2, de manière à rétablir la situation nette de la filiale.
L'abandon de créances effectivement consenti s'élève à € 1.555.000 au 31 décembre 2010.

3. Avec la société PREMIER DEUTSCHLAND, société de droit allemand

Membre du directoire concerné :

M. Olivier MITTERRAND.

Nature et objet

Convention d'abandon de créances consenti à la société PREMIER DEUTSCHLAND.

Modalités

Le Conseil de surveillance du 17 décembre 2010 a autorisé un abandon de créances au bénéfice de la société PREMIER DEUTSCHLAND dans la limite de M€ 1, de manière à rétablir la situation nette de la filiale.
Cette convention n'a pas eu d'effet sur l'exercice clos le 31 décembre 2010.

4. Avec la société PREMIER QUALITAS INDONESIA, société de droit indonésien

Membres du directoire concernés :

MM. Olivier MITTERRAND et Guy WELSCH.

Nature et objet

Convention de prestations de services conclues entre votre société et la société PREMIER QUALITAS INDONESIA.

Modalités

Le Conseil de surveillance du 19 février 2010 a autorisé la conclusion d'une convention de prestations de services avec la société PREMIER QUALITAS INDONESIA.
Les prestations facturées au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2010 s'élèvent à € 30.000.

5. Avec la société LNC DE INVERSIONES, société de droit espagnol

Membre du directoire concerné :

M. Olivier MITTERRAND.

Nature et objet

Convention de trésorerie conclue entre votre société et la société LNC DE INVERSIONES.

Modalités

La société LNC DE INVERSIONES a mandaté votre société pour organiser, en son nom et pour son compte, un système de coordination d'échanges de trésorerie, étant précisé que les excédents sont rémunérés sur la base du taux EURIBOR 3 mois.
Cette convention a été autorisée par le Conseil de surveillance en date du 19 février 2010.
Les intérêts financiers facturés par votre société au titre de l'exercice 2010, en application de cette convention, s'élèvent à € 30.546.

6. Avec la société DOMINIUM

Membre du directoire concerné :

M. Olivier MITTERRAND.

Nature et objet

Convention de prestations de services conclues entre votre société et la société DOMINIUM.

Modalités

Le Conseil de surveillance du 19 février 2010 a autorisé la conclusion d'une convention de prestations de services avec la société DOMINIUM.

Les prestations facturées au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2010 s'élèvent à € 50.000.

7. Avec la société ZAPF GmbH, société de droit allemand

Personnes concernées :

MM. Olivier MITTERRAND et Philippe POINDRON.

a. Nature et objet

Convention d'abandons de créances consentis à la société ZAPF.

Modalités

Le Conseil de surveillance du 19 février 2010 a autorisé l'abandon de la part d'intérêts de € 635.223 produite en 2009 par le prêt d'associé détenu par LNC à l'encontre de ZAPF.

Cet abandon a été réalisé sous réserve :

- d'un retour à meilleure fortune consistant en ce que la situation nette de ZAPF soit rétablie à hauteur d'au moins € 1.000.000 après nouvelle prise en compte de la dette objet de l'abandon
- et de l'engagement de PREMIER INVESTISSEMENT de restituer le cas échéant à LNC le produit net qu'elle pourrait tirer de la quote-part de situation nette de ZAPF rétablie grâce à l'abandon consenti par LNC.

Dans le cadre de la renégociation des financements long terme consentis par le pool bancaire à la société ZAPF, LNC a également décidé d'abandonner en date du 31 décembre 2010 une partie des créances détenues à l'encontre de ZAPF au titre des prêts d'associés, et correspondant pour une partie à la part d'intérêts de € 714.625 produite en 2010 par ces prêts d'associés, une autre partie de ces créances ayant fait l'objet d'une incorporation dans les réserves de la société ZAPF. Ces conventions sont assorties de l'engagement de la part de PREMIER INVESTISSEMENT de restituer le cas échéant à LNC le produit net qu'elle pourrait tirer de la quote-part de situation nette de ZAPF rétablie grâce à ces opérations.

Ces conventions ont été ratifiées par le Conseil de surveillance du 25 mars 2011.

b. Nature et objet

Convention de trésorerie conclue entre votre société et la société ZAPF.

Modalités

Le Conseil de surveillance en date du 17 décembre 2010 a autorisé la mise en place, entre votre société et la société ZAPF, de la convention de trésorerie en vigueur avec les autres filiales du groupe, convention aux termes de laquelle LNC pourra couvrir les éventuels besoins ponctuels de trésorerie de ZAPF, étant précisé que les excédents sont rémunérés sur la base du taux EURIBOR 3 mois.

Les intérêts financiers facturés par votre société au titre de l'exercice 2010, en application de cette convention, s'élèvent à € 4.422.

8. Avec la société PREMIER SINGAPOUR, société de droit indonésien

Membres du directoire concernés :

MM. Olivier MITTERRAND et Guy WELSCH.

Nature et objet

Rachat par LNC des titres de participation et d'une créance détenus par PREMIER SINGAPOUR dans la filiale indonésienne PREMIER QUALITAS INDONESIA.

Modalités

Dans le cadre de la réorganisation interne au sein du groupe LNC visant à permettre la fermeture de la société PREMIER SINGAPOUR devenue sans objet, le Conseil de surveillance du 17 décembre 2010 a autorisé :

- l'achat d'une participation représentant 51% du capital de la société PREMIER QUALITAS INDONESIA pour un prix de 1 US\$. Il est précisé qu'au 30 septembre 2010 la société PREMIER QUALITAS INDONESIA présentait des fonds propres négatifs de -1,5 million de US\$.

- l'achat d'une créance de US\$ 4.819.759 détenue par PREMIER SINGAPOUR sur PREMIER QUALITAS INDONESIA, constituée d'un montant principal de US\$ 4.625.735 et d'intérêts courus à ce jour de US\$ 194.024, pour un prix de US\$ 3.930.767 soit € 2.727.798. Il est précisé que LNC SA paiera ce prix à PREMIER SINGAPOUR par compensation avec un prêt du même montant consenti au cours des trois dernières années par LNC SA à PREMIER SINGAPOUR. L'écart de US\$ 889.000 entre le montant nominal de la créance acquise et le prix payé se justifie par le recouvrement incertain de cette créance, en raison de la situation nette négative de PREMIER QUALITAS INDONESIA notée ci-avant.

Ces conventions n'ont pas eu d'effet sur l'exercice.

9. Avec les membres du Conseil de surveillance

Nature et objet

Rémunération des membres des Comités d'audit et des rémunérations.

Modalités

Le Conseil de surveillance du 30 juillet 2010 a autorisé la rémunération des membres des comités d'audit et des rémunérations au titre des travaux effectués par ces derniers pour les besoins des réunions desdits Comités selon les modalités suivantes :

- M. Philippe POINDRON € 2.500 par séance de Comité soit une charge de € 20.000 sur l'exercice ;
- M. Gérard MARGIOCCHI € 2.000 par séance de Comité soit une charge de € 12.000 sur l'exercice ;
- M. Henri GUITELMACHER € 2.000 par séance de Comité soit une charge de € 4.000 sur l'exercice ;
- M. Louis-David MITTERRAND € 2.000 par séance de Comité soit une charge de € 12.000 sur l'exercice ;
- Mme Michèle WILS € 2.000 par séance de Comité soit une charge de € 4.000 sur l'exercice ;
- Mme Anne-Charlotte ROUSSEAU € 2.000 par séance de Comité soit une charge de € 8.000 sur l'exercice.

Conventions et engagements autorisés depuis la clôture

Nous avons été avisés des conventions et engagements suivants, autorisés depuis la clôture de l'exercice écoulé, qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre Conseil de surveillance.

Avec la société ZAPF GmbH, société de droit allemand

Personnes concernées :

MM. Olivier MITTERRAND et Philippe POINDRON.

Nature et objet

Convention de prestations de services conclues entre votre société et la société ZAPF.

Modalités

Le Conseil de surveillance du 18 février 2011 a autorisé la conclusion d'une convention de prestations de services avec la société ZAPF.

Les honoraires facturés par LNC au titre des prestations de services fournies à sa filiale dans le cadre de cette convention ont été fixés à € 100.000 pour l'exercice 2011.

CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS DEJA APPROUVES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

Conventions et engagements approuvés au cours d'exercices antérieurs

En application de l'article R. 225-57 du Code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions et engagements suivants, déjà approuvés par l'Assemblée Générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

1. Avec M. Olivier MITTERRAND

Nature et objet

Maintien de la prise en charge de deux contrats d'assurance vie au profit de M. Olivier MITTERRAND.

Modalités

Le Conseil de surveillance du 17 janvier 2006 a maintenu la prise en charge, par votre société, de deux contrats d'assurance vie au profit de M. Olivier MITTERRAND.

Une charge de € 8.009 a été comptabilisée dans les comptes de l'exercice 2010 au titre de ces contrats.

2. Avec la société LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS INVESTISSEMENT S.A.

Nature et objet

Convention de portage conclue avec la société LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS INVESTISSEMENT S.A.

Modalités

Dans le cadre de l'acquisition de la société de droit allemand CONCEPT BAU par LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS INVESTISSEMENT S.A., votre société a conclu avec sa filiale une convention de portage engageant votre société à racheter les titres de la société CONCEPT BAU et le compte courant acquis par LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS INVESTISSEMENT S.A. moyennant un prix correspondant au prix d'acquisition majoré d'un intérêt de portage calculé au taux de 10 % l'an.

L'accord prévoit également la prise en charge par votre société à compter de l'acquisition, soit octobre 2003, des frais et risques liés à cette acquisition. Cette convention de portage a été prorogée jusqu'au 31 décembre 2012, selon autorisation du Conseil de surveillance du 17 décembre 2010.

Dans le cadre de cette convention, les charges enregistrées au titre de l'exercice 2009 se sont élevées à € 799.700.

3. Avec la société PREMIER INVESTISSEMENT

a. Nature et objet

Convention de management conclue entre votre société et sa société mère, PREMIER INVESTISSEMENT.

Modalités

Le Conseil de surveillance du 19 septembre 2006 a résilié une précédente convention de management et l'a remplacée par une nouvelle convention, à effet du 1^{er} octobre 2006, dans laquelle les missions du prestataire ont été restreintes. La rémunération a également été modifiée et consiste désormais en une refacturation de 90 % des salaires et charges sociales attribués par la société PREMIER INVESTISSEMENT à son Président et aux cadres affectés aux missions confiées, ces 90 % étant majorés d'une marge hors taxes de 10 %. En outre, les coûts, fournitures et services extérieurs supportés par la société PREMIER INVESTISSEMENT sont refacturés avec une marge hors taxes de 3 %.

Le budget retenu au titre de l'exercice 2010 dans le cadre de l'application de cette convention a été autorisé par le Conseil de surveillance en date du 19 février 2010. Votre société a ainsi comptabilisé en 2010 une charge de € 1200.000 au titre de cette convention.

b. Nature et objet

Convention de sous-location consentie à la société PREMIER INVESTISSEMENT.

Modalités

Le Conseil de surveillance du 17 octobre 2006 a autorisé la signature d'un bail de sous-location au profit de la société mère pour la période du 1^{er} octobre 2006 jusqu'à l'échéance du bail principal. Ce bail de sous-location porte sur des locaux situés au 49^e étage de la Tour Montparnasse à PARIS (XV^e) d'une superficie de 120 m², moyennant un loyer annuel hors taxes et hors charges initialement fixé à € 42.932 et des charges locatives hors taxes fixées à € 15.066.

Le Conseil de surveillance du 14 mai 2009 a autorisé la prorogation de cette convention de sous-location jusqu'à l'échéance du bail principal avec une réduction de la superficie à 75 m², moyennant un loyer annuel hors taxes de € 28.125 et des charges locatives annuelles de € 9.975.

Ainsi pour l'exercice 2010, les produits liés à ce bail de sous-location se sont élevés à € 28.026 au titre du loyer et à € 11.767 au titre des charges locatives.

c. Nature et objet

Convention de licence de marque consentie à la société PREMIER INVESTISSEMENT.

Modalités

Pour permettre à la société PREMIER INVESTISSEMENT d'utiliser dans sa dénomination sociale, la marque PREMIER, votre société lui avait concédé, le 2 janvier 2002, une licence non exclusive moyennant une somme forfaitaire et unique de € 1, pour une durée de trois ans, renouvelable de plein droit par tacite reconduction.

Le Conseil de surveillance du 17 octobre 2006 a autorisé la signature d'un avenant à cette convention prévoyant de nouvelles conditions de rupture. Ainsi, dans le cas où la participation de M. Olivier MITTERRAND dans le capital de PREMIER INVESTISSEMENT ou bien dans le cas où la participation de la société PREMIER INVESTISSEMENT dans le capital de votre société deviendrait inférieure à 33,33 % des droits de vote, cette convention pourrait être résiliée.

Aucun produit n'a été comptabilisé en 2010 au titre de cette convention.

d. Nature et objet

Convention de compte courant.

Modalités

Selon la convention en date du 6 décembre 2002, il a été convenu que la société PREMIER INVESTISSEMENT pourrait placer auprès de votre société sa trésorerie disponible moyennant une rémunération calculée au taux EURIBOR 3 mois.

Cette convention de trésorerie n'a pas trouvé à s'appliquer en 2010.

4. Avec différentes filiales françaises et étrangères et avec sa société mère

a. Nature et objet

Conventions de prestations de services conclues entre votre société et certaines de ses filiales françaises et étrangères ainsi qu'avec sa société mère.

Modalités

Votre société est amenée à fournir à certaines de ses filiales ainsi qu'à sa société mère une assistance en matière juridique, administrative, financière et commerciale.

Le montant de la rémunération servie à votre société au titre de ces prestations en 2010 est indiqué dans le tableau figurant en annexe 1.

b. Nature et objet

Conventions de trésorerie conclues entre votre société et certaines de ses filiales françaises et étrangères.

Modalités

Certaines filiales françaises et étrangères ont mandaté votre société pour organiser, en leur nom et pour leur compte, un système de coordination d'échanges de trésorerie étant précisé que les excédents sont rémunérés sur la base du taux EURIBOR 3 mois.

Le montant des charges financières comptabilisées par votre société au titre de l'exercice 2010, en application de ces conventions, est indiqué en annexe 2.

5. Avec la société ZAPF GmbH, société de droit allemand

a. Nature et objet

Convention de prêt d'associé consenti par votre société à ZAPF GmbH.

Modalités

Le Conseil de surveillance du 28 juin 2006 a autorisé un prêt d'associé d'un montant de € 6.281.540, remboursable sur décision conjointe des associés, rémunéré au taux de 3,75 % l'an jusqu'au 31 décembre 2008. A compter du 1er 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 2010 se sont élevés à € 635.223. Ces intérêts ont fait l'objet d'un abandon de créances en date du 31 décembre 2010 (cf. convention n°7 dans la première partie du présent rapport).

b. Nature et objet

Convention de prêt mezzanine consenti par votre société à ZAPF GmbH.

Modalités

Le Conseil de surveillance du 28 juin 2006 a autorisé un prêt mezzanine d'un montant de € 7.500.000, rémunéré au taux de 10 % l'an et remboursable pour moitié lors de la livraison de la première tranche de l'opération Netzaberg (remboursement effectif en novembre 2007), et pour l'autre moitié lors du remboursement du prêt bancaire de € 100.000.000. Les intérêts facturés au titre de 2010 se sont élevés à € 380.208.

6. Avec M. Philippe POINDRON

a. Nature et objet

Mission exceptionnelle confiée à un membre du Conseil de surveillance pour le désengagement de l'activité aux Etats-Unis.

Modalités

Dans le cadre de sa stratégie de désengagement de son activité aux Etats-Unis, votre société avait confié, en avril 2000, à M. Philippe POINDRON une mission de recherche d'une association avec un promoteur américain. Cette mission a abouti à la concrétisation d'un accord avec un groupe immobilier dont le suivi avait été confié à un ex-collaborateur de PREMIER GROUP INC.

Ce dernier n'étant plus en mesure d'apporter son assistance, votre société a mandaté M. Philippe POINDRON pour suivre les négociations nécessaires à l'exécution des accords et aboutir au désengagement définitif du groupe des Etats-Unis.

Les honoraires facturés en 2010 par M. Philippe POINDRON en rémunération de cette mission se sont élevés à € 2.646 hors taxes.

b. Nature et objet

Mission exceptionnelle confiée à un membre du Conseil de surveillance pour l'acquisition d'une participation dans la société ZAPF et le suivi des accords signés avec les partenaires financiers.

Modalités

Votre société, qui était en cours de négociation pour l'acquisition d'une participation dans la société allemande ZAPF, a confié, pour l'assister dans les négociations et la recherche de partenaires, une mission à M. Philippe POINDRON et ce, sur autorisation du Conseil de surveillance du 18 octobre 2005. Le renouvellement de cette mission, qui a été complétée d'une mission de suivi des accords signés avec les partenaires financiers, a été autorisé par le Conseil de surveillance du 27 mars 2007.

Les honoraires facturés en 2010 par M. Philippe POINDRON en rémunération de cette mission se sont élevés à € 374.644 hors taxes, auxquels s'ajoute le remboursement des frais engagés pour un montant de € 11.914.

7. Avec la S.A.R.L. APARTIA

Nature et objet

Contrat de prestations de services entre APARTIA et votre société.

Modalités

Selon le contrat signé le 8 mars 2007 à effet du 19 janvier 2007, votre société a confié à la société APARTIA des missions d'assistance technique et de conseil en achats de matériels informatiques. Ce contrat a été autorisé par les Conseils de surveillance des 19 janvier 2007 et 27 mars 2007.

Les honoraires facturés à votre société en 2010 se sont élevés à € 542.894 hors taxes.

8. Avec M. Patrick BERTIN

Nature et objet

Missions de suivi de plusieurs dossiers de développements fonciers.

Modalités

Le Conseil de surveillance du 24 avril 2008 a confié à M. Patrick BERTIN une mission de suivi de certains dossiers de développements fonciers, moyennant une rémunération journalière forfaitaire de € 1.500 hors taxes.

Les honoraires versés en 2010 à M. Patrick BERTIN en application de cette convention se sont élevés à €9.975 hors taxes, auxquels s'ajoute le remboursement des frais engagés pour un montant de € 661.

9. Avec la société A2L FRANCE

Nature et objet

Convention de licence de marque LNC FINANCEMENT à la S.A.S. A2L FRANCE.

Modalités

Le Conseil de surveillance du 24 avril 2008 a autorisé votre société à consentir à la S.A.S. A2L France, qui a pour objet le courtage en matière de financements et le courtage d'assurance accessoires aux financements et crédits, une licence lui permettant d'utiliser la marque LNC FINANCEMENT, afin de proposer aux clients LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS ses services de courtage. Cette licence est rémunérée moyennant une redevance annuelle égale à 20 % hors taxes du chiffre d'affaires hors taxes réalisé par le licencié au titre de l'exploitation de la marque concédée.

Aucun produit n'a été comptabilisé dans les comptes de l'exercice 2010 au titre de cette convention de licence.

10. Avec la société AXCI

Nature et objet

Convention avec la société AXCI détenue et gérée par M. Henri GUITELMACHER.

Modalités

Le Conseil de surveillance du 6 novembre 2009 a autorisé la conclusion d'une convention avec la société AXCI dans le cadre de l'acquisition de la société DOMINIUM. Cette convention prévoit :

- la rémunération du concours apporté par la société AXCI dans le cadre de cette opération de croissance externe pour un montant de € 100.000 hors taxes. Au cours de l'exercice 2009, des honoraires avaient été facturés à votre société par la société AXCI pour un montant de € 50.000 hors taxes et une charge à payer de même montant avait été comptabilisée. Ces honoraires ont été facturés à votre société au cours de l'exercice 2010.
- la possibilité pour la société AXCI :
 - de participer, jusqu'à 10 % de son capital, à une ou deux opérations de promotion immobilière réalisée par la société DOMINIUM sur un ou des terrains qu'elle acquerrait de la Société d'Équipement de la Région de Montpellier (SERM), opérations représentant un chiffre d'affaires de M€ 10 hors taxes,
 - et de percevoir des honoraires de montage d'un montant égal à 0,5 % hors taxes du chiffre d'affaires hors taxes prévisionnel de cette ou ces opération(s).

Cette convention n'a pas eu d'effet sur l'exercice.

Dijon et Neuilly-sur-Seine, le 6 avril 2011

Les Commissaires aux Comptes

AGM AUDIT LEGAL

ERNST & YOUNG et Autres

Yves LLOBELL

François CARREGA

Sébastien HUET

Annexe 1**Facturation des prestations de services 2010****Annexe 2**

Entités	Modalités de rémunération	Total facturé (hors taxes)
PREMIER INVESTISSEMENT	Fixe	€ 15. 000
LNC INVESTISSEMENT	Fixe	€ 100. 000
ERA NUEVA	Fixe	€ 6. 000
CONCEPT BAU	Fixe	€ 100.000
C.F.H.	Fixe	€ 150.000
DOMINIUM	Fixe	€ 50.000
PREMIER ESPANA	Fixe	€ 50.000
PREMIER QUALITAS INDONESIA	Fixe	€ 30.000
TOTAL		€ 501.000

**Charges et (produits) financiers comptabilisés en 2010
en application des conventions de trésorerie**

Entités	Conditions de rémunération	Charges et (produits) financiers
LNC INVESTISSEMENT	Taux EURIBOR 3 mois	€ 328.506
PREMIER ESPANA	Taux EURIBOR 3 mois	€ 19.667
PREMIER PORTUGAL (1)	Taux EURIBOR 3 mois	-
CONCEPT BAU	Taux EURIBOR 3 mois	€ 36.690
PREMIER POLSKA (1)	Taux EURIBOR 3 mois	-
C.F.H	Taux EURIBOR 3 mois	€ 113.235
PREMIER DEUTSCHLAND (1)	Taux EURIBOR 3 mois	-
DOMINIUM	Taux EURIBOR 3 mois	€ 4.206
LNC DE INVERSIONES	Taux EURIBOR 3 mois	(€ 30.546)
ZAPF	Taux EURIBOR 3 mois	(€ 4.422)
TOTAL		€ 467.336

(1) Pour ces sociétés, la convention de trésorerie n'a pas eu d'effet sur l'exercice 2010.

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.