

# NEXITY

Société anonyme au capital de 262.811.065 euros  
Siège social : 1, terrasse Bellini – TSA 48200 – 92919 Paris La Défense Cedex  
444 346 795 RCS Nanterre

## DOCUMENT DE RÉFÉRENCE



Le présent document de référence a été déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 25 avril 2008, conformément à l'article 212-13 du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers.

Il ne peut être utilisé à l'appui d'une opération financière que s'il est complété par une note d'opération visée par l'Autorité des marchés financiers.

*Des exemplaires du présent document de référence sont disponibles sans frais auprès de Nexity, 1, terrasse Bellini – TSA 48200 – 92919 Paris La Défense Cedex, ainsi que sur les sites Internet de Nexity ([www.nexity.fr](http://www.nexity.fr)) et de l'Autorité des marchés financiers ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)).*



<b>CHAPITRE 1 :</b>	
<b>PERSONNES RESPONSABLES DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE . . . . . 7</b>	
1.1	Responsable des informations . . . . . 7
1.2	Attestation du responsable . . . . . 7
<b>CHAPITRE 2 :</b>	
<b>CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES . . . . . 8</b>	
2.1	Commissaires aux comptes titulaires . . . . . 8
2.2	Commissaires aux comptes suppléants . . . . . 8
2.3	Honoraires des contrôleurs légaux des comptes et des membres de leurs réseaux . . . . . 9
<b>CHAPITRE 3 :</b>	
<b>INFORMATIONS FINANCIÈRES SÉLECTIONNÉES . . . . . 10</b>	
<b>CHAPITRE 4 :</b>	
<b>FACTEURS DE RISQUES . . . . . 12</b>	
4.1	Risques liés au marché de l'immobilier . . . . . 12
4.2	Risques liés aux activités du Groupe et risques industriels . . . . . 13
4.3	Risques liés au rapprochement avec le Groupe Caisse d'Épargne . . . . . 16
4.4	Risques liés aux participations minoritaires détenues par le Groupe . . . . . 16
4.5	Gestion des risques . . . . . 18
4.5.1	Politique de gestion des risques . . . . . 18
4.5.2	Politique en matière d'assurances . . . . . 18
4.5.3	Principaux contrats d'assurance . . . . . 19
<b>CHAPITRE 5 :</b>	
<b>INFORMATIONS CONCERNANT L'ÉMETTEUR . . . . . 22</b>	
5.1	Histoire et évolution de la Société . . . . . 22
5.1.1	Dénomination sociale . . . . . 22
5.1.2	Registre du commerce et des sociétés . . . . . 22
5.1.3	Date de constitution et durée . . . . . 22
5.1.4	Siège social, forme juridique et législation applicable . . . . . 22
5.1.5	Historique de la Société . . . . . 22
5.2	Investissements . . . . . 23
<b>CHAPITRE 6 :</b>	
<b>APERÇU DES ACTIVITÉS . . . . . 25</b>	
6.1	Présentation générale des activités . . . . . 25
6.1.1	Description générale de l'activité de Nexity . . . . . 25
6.1.2	Stratégie . . . . . 26
6.2	Présentation du marché immobilier en France . . . . . 29
6.2.1	Présentation générale du marché . . . . . 29
6.2.2	Le marché du logement en France . . . . . 29
6.2.3	Le marché de l'immobilier tertiaire en France . . . . . 33
6.3	Description des principales activités de Nexity . . . . . 39
6.3.1	Logement . . . . . 39
6.3.2	Tertiaire . . . . . 54
6.3.3	Services . . . . . 66
6.3.4	Distribution . . . . . 74
6.3.5	Nexity-Villes & Projets . . . . . 77
6.3.6	Pôle Investissements . . . . . 78
6.3.7	Participations financières . . . . . 80
6.4	Nantissements d'actifs de la Société . . . . . 84
6.5	Concurrence . . . . . 84
6.6	Environnement législatif et réglementaire . . . . . 86
6.7	Environnement et développement durable . . . . . 89
6.7.1	Bilan environnemental . . . . . 89
6.7.2	Politique environnementale . . . . . 90
6.7.3	Engagements pour l'avenir . . . . . 96

<b>CHAPITRE 7 :</b>	
<b>ORGANIGRAMME</b> .....	<b>98</b>
<b>CHAPITRE 8 :</b>	
<b>PROPRIÉTÉS IMMOBILIÈRES</b> .....	<b>100</b>
8.1 Principaux établissements et propriété foncière .....	100
8.2 Contraintes environnementales pouvant influencer l'utilisation faite par Nexity de ses immobilisations ....	100
<b>CHAPITRE 9 :</b>	
<b>EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIÈRE ET DU RÉSULTAT</b> .....	<b>101</b>
9.1 Présentation générale .....	101
9.1.1 Chiffres clés .....	102
9.1.2 Synthèse générale .....	104
9.2 Comparaison des exercices clos le 31 décembre 2006 et 31 décembre 2007 .....	112
9.2.1 Chiffre d'affaires .....	113
9.2.2 Résultat opérationnel .....	116
9.2.3 Résultat net .....	118
9.3 Comparaison des exercices clos les 31 décembre 2005 et 31 décembre 2006 .....	120
9.3.1 Chiffre d'affaires .....	120
9.3.2 Résultat opérationnel .....	123
9.3.3 Résultat net .....	125
<b>CHAPITRE 10 :</b>	
<b>TRÉSORERIE ET CAPITAUX</b> .....	<b>126</b>
10.1 Trésorerie .....	126
10.1.1 Flux de trésorerie liés à l'activité .....	126
10.1.2 Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissements .....	127
10.1.3 Flux de trésorerie liés aux opérations de financement .....	127
10.2 Financement .....	127
10.3 Engagements hors bilan .....	129
10.4 Principaux risques et incertitudes auxquels est exposé le Groupe .....	130
10.4.1 Risque de liquidité .....	130
10.4.2 Risque de taux d'intérêt .....	131
10.4.3 Risque de change .....	131
<b>CHAPITRE 11 :</b>	
<b>RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT, PROPRIÉTÉ INTELLECTUELLE</b> .....	<b>132</b>
11.1 Recherche et développement .....	132
11.2 Propriété intellectuelle .....	132
<b>CHAPITRE 12 :</b>	
<b>INFORMATIONS SUR LES TENDANCES</b> .....	<b>133</b>
12.1 Évolutions récentes .....	133
12.2 Perspectives d'avenir .....	133
<b>CHAPITRE 13 :</b>	
<b>PRÉVISIONS OU ESTIMATIONS DU BÉNÉFICE</b> .....	<b>134</b>
13.1 Informations prévisionnelles .....	134
13.2 Rapport des commissaires aux comptes sur les informations prévisionnelles .....	136
<b>CHAPITRE 14 :</b>	
<b>ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION, DE SURVEILLANCE ET DE DIRECTION GÉNÉRALE</b> .....	<b>137</b>
14.1 Conseil d'administration et principaux dirigeants .....	137
14.1.1 Les membres du Conseil d'administration .....	137
14.1.2 Les principaux dirigeants .....	149
14.1.3 Déclarations relatives aux membres du Conseil d'administration et de la direction .....	150
14.2 Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration et de direction .....	150

## CHAPITRE 15 :

<b>RÉMUNÉRATION ET AVANTAGES DES DIRIGEANTS</b> . . . . .	<b>151</b>
15.1 Rémunération et avantages versés aux dirigeants de Nexity en 2007 . . . . .	151
15.2 Retraites et autres avantages . . . . .	152

## CHAPITRE 16 :

<b>FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE</b> . . . . .	<b>153</b>
16.1 Fonctionnement des organes d'administration et de direction . . . . .	153
16.1.1 Le Conseil d'administration . . . . .	153
16.1.2 La Direction générale . . . . .	155
16.2 Fonctionnement des organes de surveillance . . . . .	156
16.2.1 Fonctionnement du Comité des comptes . . . . .	156
16.2.2 Fonctionnement du Comité des rémunérations . . . . .	157
16.2.3 Fonctionnement du Comité d'investissement . . . . .	158
16.3 Informations sur les contrats de services liant les membres du Conseil d'administration, de la direction et des organes de surveillance à la Société ou à l'une quelconque de ses filiales . . . . .	158
16.4 Déclaration relative au gouvernement d'entreprise . . . . .	158

## CHAPITRE 17 :

<b>SALARIÉS – RESSOURCES HUMAINES</b> . . . . .	<b>159</b>
17.1 Ressources humaines . . . . .	159
17.1.1 Bilan social . . . . .	159
17.1.2 Politique sociale . . . . .	166
17.2 Participation des mandataires sociaux et stock-options . . . . .	166
17.3 Intéressement – participation – plan épargne groupe . . . . .	167
17.3.1 Participation . . . . .	167
17.3.2 Intéressement . . . . .	167
17.3.3 Plan d'Épargne Groupe . . . . .	168
17.3.4 Options de souscription et d'achat d'actions . . . . .	168
17.3.5 Attribution gratuite d'actions . . . . .	170

## CHAPITRE 18 :

<b>PRINCIPAUX ACTIONNAIRES</b> . . . . .	<b>171</b>
18.1 Actionnariat de la Société . . . . .	171
18.1.1 Répartition du capital au 31 décembre 2007 . . . . .	171
18.1.2 Évolution de l'actionnariat au cours des trois dernières années . . . . .	171
18.1.3 Pacte d'actionnaires . . . . .	172
18.2 Contrôle de la Société . . . . .	173
18.3 Accord pouvant entraîner un changement de contrôle de la Société . . . . .	173

## CHAPITRE 19 :

<b>OPÉRATIONS AVEC DES APPARENTÉS</b> . . . . .	<b>174</b>
---	------------

## CHAPITRE 20 :

<b>INFORMATIONS FINANCIÈRES CONCERNANT LE PATRIMOINE,</b>	
<b>LA SITUATION FINANCIÈRE ET LES RÉSULTATS DE NEXITY</b> . . . . .	<b>175</b>
20.1 Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de Nexity . . . . .	175
20.2 Politique de distribution des dividendes . . . . .	175
20.2.1 Politique de distribution . . . . .	175
20.2.2 Dividendes par action au cours des cinq derniers exercices . . . . .	175
20.2.3 Délai de prescription . . . . .	175
20.3 Procédures judiciaires et d'arbitrage . . . . .	175
20.4 Changement significatif de la situation financière ou commerciale . . . . .	176

<b>CHAPITRE 21 :</b>	
<b>INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES CONCERNANT LE CAPITAL SOCIAL ET DISPOSITIONS STATUTAIRES . . . .</b>	<b>177</b>
<b>21.1 Informations concernant le capital social . . . . .</b>	<b>177</b>
21.1.1 Capital social . . . . .	177
21.1.2 Titres non représentatifs du capital . . . . .	177
21.1.3 Titres autodétenus . . . . .	177
21.1.4 Autres titres donnant accès au capital . . . . .	179
21.1.5 Nantissements d'actions . . . . .	179
21.1.6 Options ou accords conditionnels ou inconditionnels sur le capital de tout membre du Groupe . . . .	180
21.1.7 Évolution du capital de la Société au cours des trois derniers exercices . . . . .	180
<b>21.2 Dispositions statutaires . . . . .</b>	<b>181</b>
21.2.1 Objet social (article 2 des statuts) . . . . .	181
21.2.2 Exercice social (article 22 des statuts) . . . . .	181
21.2.3 Dispositions statutaires relatives aux organes d'administration et de direction (règlement intérieur du Conseil d'administration) . . . . .	181
21.2.4 Répartition statutaire des bénéfices (articles 10, 23 et 24 des statuts) . . . . .	181
21.2.5 Modification du capital et des droits de vote attachés aux actions . . . . .	182
21.2.6 Assemblées générales (articles 10, 19 et 20 des statuts) . . . . .	182
21.2.7 Forme des actions et identification des actionnaires (article 8 des statuts) . . . . .	183
21.2.8 Franchissements de seuils (article 10 des statuts) . . . . .	184
<b>CHAPITRE 22 :</b>	
<b>CONTRATS IMPORTANTS . . . . .</b>	<b>185</b>
<b>CHAPITRE 23 :</b>	
<b>INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DÉCLARATIONS D'EXPERTS ET DÉCLARATIONS D'INTÉRÊTS . . . . .</b>	<b>187</b>
<b>CHAPITRE 24 :</b>	
<b>DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC . . . . .</b>	<b>188</b>
<b>CHAPITRE 25 :</b>	
<b>INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS . . . . .</b>	<b>189</b>
<b>ANNEXES : . . . . .</b>	<b>190</b>

## CHAPITRE 1 : PERSONNES RESPONSABLES DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE

---

### 1.1 RESPONSABLE DES INFORMATIONS

Monsieur Alain Dinin, Président-Directeur général de Nexity (ci-après la “Société” ou “Nexity”).

### 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, et que le rapport de gestion (voir aux chapitres 4, 6, 9, 10, 15, 16, 17, 18, 20 et 21) 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 donnés dans le présent document de référence ainsi qu’à la lecture d’ensemble du document.

Les informations financières historiques présentées dans le présent document de référence ont fait l’objet de rapports des contrôleurs légaux figurant aux pages 240 et 241 du présent document de référence, et les informations financières historiques incorporées par référence pour les exercices 2006 et 2005 ont fait l’objet de rapports des contrôleurs légaux figurant respectivement aux pages 42 à 44 de l’annexe 1 du document de référence 2006 (enregistré le 26 avril 2007 sous le numéro R.07-044) et aux pages 202 et 203 du document de référence 2005 (enregistré le 4 mai 2006 sous le numéro R.06-049).

Les informations prévisionnelles présentées dans le présent document de référence ont fait l’objet d’un rapport des contrôleurs légaux figurant en page 136 du présent document de référence.

Paris, le 25 avril 2008

Alain Dinin

Président-Directeur général

## CHAPITRE 2 : CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES

---

### 2.1 COMMISSAIRES AUX COMPTES TITULAIRES

- **Salustro Reydel**  
Membre de KPMG International  
1, cours Valmy  
92923 Paris La Défense Cedex

Société représentée par Messieurs Philippe Mathis et Bernard Cattenoz.

Nommé par l'Assemblée générale mixte en date du 16 octobre 2003 (première nomination), pour le temps restant à courir du mandat de son prédécesseur, soit jusqu'à l'Assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2007.

- **Conseil Audit & Synthèse**  
Commissariat aux comptes  
5, rue Alfred de Vigny  
75008 Paris

Société représentée par Monsieur Jean-François Nadaud.

Nommé par l'Assemblée générale mixte en date du 16 octobre 2003 (première nomination), pour une durée expirant à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2008.

### 2.2 COMMISSAIRES AUX COMPTES SUPPLÉANTS

- **Monsieur Henri Baetz**  
1, cours Valmy  
92923 Paris La Défense Cedex

Nommé par l'Assemblée générale mixte en date du 16 octobre 2003 (première nomination), pour le temps restant à courir du mandat de son prédécesseur, soit jusqu'à l'Assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2007.

- **Monsieur Yves Canac**  
5, rue Alfred de Vigny  
75008 Paris

Nommé par l'Assemblée générale mixte en date du 16 octobre 2003 (première nomination), pour une durée expirant à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2008.



## 2.3 HONORAIRES DES CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES ET DES MEMBRES DE LEURS RÉSEAUX

Exercices couverts : 2007 et 2006 <sup>(1)</sup>	KPMG				Conseil Audit & Synthèse			
	Montant (HT)		%		Montant (HT)		%	
<i>en milliers d'euros</i>	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006
<b>Audit</b>								
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés <sup>(2)</sup>								
Émetteur : Nexity SA	646	605	30%	35%	348	325	76%	100%
Filiales intégrées globalement	1.295	1.056	59%	61%				
Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes <sup>(3)</sup>								
Émetteur : Nexity SA diligences relatives à la transition aux IFRS		78		4%				
Diligences relatives aux apports CNCE	248		11%		107		24%	
Filiales intégrées globalement			0%	0%			0%	0%
<b>Sous-total</b>	<b>2.189</b>	<b>1.739</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>455</b>	<b>325</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
<b>Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement<sup>(4)</sup></b>								
Juridique, fiscal, social			0%	0%			0%	0%
Autres			0%	0%			0%	0%
(à préciser si > 10% des honoraires d'audit)								
<b>Sous-total</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>2.189</b>	<b>1.739</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>455</b>	<b>325</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

(1) Concernant la période à considérer, il s'agit des prestations effectuées au titre d'un exercice comptable prises en charge au compte de résultat.

(2) Y compris les prestations des experts indépendants ou membres du réseau du commissaire aux comptes, auxquels celui-ci a recours dans le cadre de la certification des comptes.

(3) Cette rubrique reprend les diligences et prestations directement liées, rendues à l'émetteur ou à ses filiales :

- par le commissaire aux comptes dans le respect des dispositions de l'article 10 du code de déontologie ;
- par un membre du réseau dans le respect des dispositions des articles 23 et 24 du code de déontologie.

(4) Il s'agit des prestations hors audit rendues, dans le respect des dispositions de l'article 24 du code de déontologie, par un membre du réseau aux filiales de l'émetteur dont les comptes sont certifiés.

Les honoraires des autres commissaires aux comptes sur les filiales intégrées globalement représentent 766.000 euros en 2007 et 235.000 euros en 2006.

## CHAPITRE 3 : INFORMATIONS FINANCIÈRES SÉLECTIONNÉES

### Résumé des principales activités de Nexity

Nexity est un acteur majeur dans les principaux segments du marché immobilier en France.

L'activité du Groupe s'organise autour des pôles suivants :

- Logement, comprenant la promotion de logements neufs et de lots de terrains à bâtir (lotissement) ;
- Tertiaire, orienté principalement sur la promotion d'immeubles de bureaux, d'immeubles de grande hauteur (IGH), de parcs d'activités, de plates-formes logistiques et de centres commerciaux ;
- Services Immobiliers et Distribution, comprenant principalement l'administration de biens de logements et de bureaux, et la transaction, tant avec des clients particuliers qu'avec des professionnels, la gestion, l'animation et le développement de réseaux de franchises immobilières ; et
- les autres activités qui regroupent notamment Nexity-Villes & Projets, les activités d'investissements et les participations dans Crédit Foncier de France et Eurosic.

### Informations financières sélectionnées

Les tableaux ci-dessous présentent des données résumées des comptes consolidés de Nexity (le "Groupe") pour les exercices clos les 31 décembre 2005, 2006 et 2007. En application du Règlement européen 1606/2002 du 19 juillet 2002 sur les normes internationales, les comptes consolidés de Nexity sont établis conformément au référentiel IFRS (*International Financial Reporting Standards*) tel qu'adopté dans l'Union européenne. Ces principales données comptables et financières doivent être lues en relation avec le chapitre 9 "Examen de la situation financière et du résultat". Les comptes consolidés pour les exercices 2006 et 2007, établis selon le référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne ainsi que les notes y afférentes figurent au chapitre 20 "Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de Nexity".

En date du 23 juillet 2007, l'Assemblée générale de Nexity a approuvé les apports par la Caisse Nationale des Caisses d'Épargne et de Prévoyance des actifs suivants :

- 25% des actions du Crédit Foncier de France, le solde du capital du Crédit Foncier de France, soit 75 %, restant détenu par la CNCE ;
- 100% des actions de GCE Immobilier ;
- 31,9% des actions d'Eurosic.

Ces apports ont été consolidés dans le compte de résultat consolidé du Groupe à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2007, pour le seul second semestre.

### COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ RÉSUMÉ (NORMES IFRS)<sup>(1)</sup>

<i>(en millions d'euros)</i>	2007	2006	2005
Chiffre d'affaires	2.394,7	1.854,9	1.577,8
Résultat opérationnel	330,4	265,6	252,2
Résultat opérationnel (hors Eurobarajas) <sup>(2)</sup>	330,4	265,6	220,0
Résultat net (part du Groupe)	212,0	170,2	151,7
Résultat net courant (part du Groupe) <sup>(3)</sup>	212,0	170,2	128,4

(1) L'activité des franchises est consolidée dans le Groupe depuis le second semestre 2006 ; elle a contribué au chiffre d'affaires à hauteur de 15,5 millions d'euros et au résultat opérationnel à hauteur de 5,5 millions d'euros. Au 1<sup>er</sup> semestre 2006, l'activité des franchises représentait un chiffre d'affaires de 15,6 millions d'euros et un résultat opérationnel de 4,3 millions d'euros.

(2) Retraité de l'opération Eurobarajas : la totalité des résultats de cette opération a été constatée à sa livraison en 2005 contrairement au chiffre d'affaires reconnu à l'avancement.

(3) Retraité de l'opération Eurobarajas et du résultat des activités abandonnées en 2005.

Pour donner une image du Groupe en année pleine, un compte de résultat *pro forma* 2007 a été établi en simulant l'effet de l'acquisition des activités apportées par la CNCE à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2007 (voir paragraphe 9.2.3.6 "Compte de résultat *pro forma* 2007"). Les soldes principaux de ce compte de résultat *pro forma* sont par ailleurs mentionnés en conclusion des sections présentant le compte de résultat consolidé 2007. Voir paragraphe 9.2 "Comparaison des exercices clos le 31 décembre 2006 et 31 décembre 2007".

## BILAN CONSOLIDÉ RÉSUMÉ (NORMES IFRS)

### ACTIF

<i>(en millions d'euros)</i>	2007	2006	2005
<b>Actifs non courants</b>	<b>2.133,9</b>	<b>525,8</b>	<b>353,2</b>
<b>Actifs courants</b>	<b>3.042,1</b>	<b>1.833,2</b>	<b>1.399,8</b>
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>5.176,1</b>	<b>2.359,0</b>	<b>1.753,0</b>

### PASSIF ET CAPITAUX PROPRES

<i>(en millions d'euros)</i>	2007	2006	2005
<b>Capitaux propres consolidés</b>	<b>2.104,1</b>	<b>603,6</b>	<b>404,0</b>
Intérêts minoritaires	5,4	5,6	20,1
<b>Capitaux propres de l'ensemble</b>	<b>2.109,4</b>	<b>609,2</b>	<b>424,1</b>
<b>Passifs non courants</b>	<b>210,9</b>	<b>77,7</b>	<b>80,8</b>
Passifs courants	2.855,7	1.672,1	1.248,1
<b>TOTAL DU PASSIF ET DES CAPITAUX PROPRES</b>	<b>5.176,1</b>	<b>2.359,0</b>	<b>1.753,0</b>

## TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE

<i>(en millions d'euros)</i>	2007	2006	2005
Capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts	229,3	172,3	163,9
Variation du BFR et des impôts différés	(327,9)	(89,0)	(190,4)
<b>Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles</b>	<b>(98,7)</b>	<b>83,3</b>	<b>(26,5)</b>
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement	87,1	(57,2)	1,4
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement	85,9	(16,3)	(149,1)
<b>Variations de trésorerie de période</b>	<b>74,4</b>	<b>9,8</b>	<b>(174,2)</b>

## CHAPITRE 4 : FACTEURS DE RISQUES

Le Groupe exerce ses activités dans un environnement cyclique, qui connaît une évolution rapide et fait naître pour le Groupe de nombreux risques dont certains échappent à sa maîtrise. Les risques et incertitudes présentés ci-dessous ne sont pas les seuls auxquels Nexity doit faire face. D'autres risques et incertitudes dont Nexity n'a pas actuellement connaissance ou qu'elle tient pour négligeables pourraient également avoir une incidence négative sur son activité.

### 4.1 RISQUES LIÉS AU MARCHÉ DE L'IMMOBILIER

#### *Le marché de l'immobilier pourrait être affecté à court et à moyen terme par le contexte économique actuel*

Après plusieurs années de croissance caractérisées par une forte demande, des prix de vente à la hausse et des taux d'intérêt bas, le marché de l'immobilier est entré dans une phase d'incertitude liée notamment à la conjoncture économique et au resserrement des conditions de crédit. Si ces tendances se poursuivent, les activités et les résultats du Groupe pourraient être impactés, notamment par les facteurs suivants :

- la demande de logements neufs pourrait se contracter et les délais de commercialisation des logements s'allonger, ce qui aurait un impact négatif sur le volume d'activité du Groupe et se traduirait par un accroissement de son besoin en fonds de roulement ; en outre, il pourrait s'avérer plus difficile pour le Groupe de trouver des nouveaux projets susceptibles de satisfaire ses critères de rendement et ses autres critères d'investissement ;
- le marché de l'immobilier tertiaire, historiquement sensible aux variations des conditions économiques, pourrait voir une diminution des prises à bail, une baisse de demande liée notamment à une pression sur les loyers de marché et des conditions de financement moins favorables ;
- l'impact indirect d'une baisse du niveau d'investissement ou d'une réduction du nombre de transactions dans le marché pourrait influencer de façon négative l'activité des pôles Services et Distribution ;
- la rentabilité finale attendue des opérations d'investissement d'immobilier tertiaire dans lesquelles le Groupe a pris une participation pourrait ne pas être conforme aux hypothèses du fait de l'évolution des marchés immobiliers.

À la date du présent document de référence, le Groupe n'a pas d'information lui permettant de savoir si l'impact de ces facteurs sur son activité et ses résultats sera important ou si les conditions actuelles perdureront (ou se dégraderont). Néanmoins, il est probable que les conditions dans les mois à venir seront moins favorables que celles observées ces dernières années.

Les paragraphes qui suivent décrivent de manière plus générale l'impact potentiel des principaux facteurs de marché sur l'activité et les résultats du Groupe.

#### *Les conditions économiques pourraient impacter de façon significative les résultats du Groupe*

Les activités du Groupe peuvent être influencées par les conditions économiques internationales, nationales et/ou régionales. Les activités du Groupe peuvent particulièrement être influencées par le niveau de croissance économique, le taux de chômage et l'évolution du pouvoir d'achat en France ainsi que par le niveau de confiance des consommateurs français. Tandis que le marché des logements neufs (surtout le marché des accédants à la propriété) est historiquement relativement stable, le marché de l'immobilier tertiaire est par nature cyclique ; les valeurs des immeubles et les loyers, la demande locative et le taux moyen de vacance et donc la demande des grands investisseurs institutionnels peuvent connaître des variations importantes. Bien que le positionnement du Groupe sur plusieurs segments du marché de l'immobilier (logements neufs, tertiaire, services et distribution) lui procure une certaine résistance aux variations des conditions économiques, le marché de l'immobilier est ainsi influencé par un certain nombre de facteurs macroéconomiques qui pourraient avoir un impact sur les résultats du Groupe, notamment à travers une diminution de la demande pour ses projets d'immobilier tertiaire et/ou ses programmes de logements neufs.

***La demande pour les logements neufs proposés par le Groupe pourrait être affectée par une détérioration de la solvabilité des ménages***

L'activité du Groupe dépend largement de la capacité des personnes qui souhaitent acheter des logements à faire face aux obligations au titre des prêts contractés pour réaliser leurs achats. Sur les dernières années, le Groupe a bénéficié d'un environnement favorable caractérisé notamment par des taux d'intérêt bas et l'allongement de la durée des crédits offerts. Sur une période plus récente, l'achat d'un logement neuf est devenu difficile (voire impossible) pour une portion de la population (notamment les jeunes qui forment le socle des primo-accédants) en raison de la forte augmentation des prix de logements constatée ces dernières années et par une augmentation des taux d'intérêt et le resserrement des conditions de crédit. Si la solvabilité des ménages devait être impactée par des conditions de marché ou du crédit, la demande pour les logements proposés par le Groupe pourrait être affectée.

***Le Groupe est exposé aux risques liés aux taux d'intérêt***

Outre l'impact d'une éventuelle hausse des taux d'intérêt sur la solvabilité des ménages, les résultats du Groupe pourraient être affectés par une augmentation des taux d'intérêt pour deux raisons :

- le rendement sur les investissements locatifs et dans l'immobilier est lié aux taux d'intérêt, ces investissements étant financés en grande partie par des emprunts. En outre, une augmentation des taux d'intérêt pourrait améliorer l'attractivité d'autres investissements (notamment des obligations) par rapport à l'immobilier ;
- les taux d'intérêt ont un impact direct sur les frais financiers du Groupe. Bien qu'une stratégie de couverture de taux d'intérêt ait été adoptée par le Groupe afin de limiter cet impact, ces couvertures pourraient s'avérer insuffisantes pour couvrir l'ensemble des risques relatifs aux taux d'intérêt.

Toutefois, l'impact d'une hausse de 1 % des taux sur le coût de financement du Groupe ne serait pas significatif au regard de son résultat global.

Voir également paragraphe 10.4.2 "Risque de taux d'intérêt".

***Le Groupe doit faire face à une concurrence forte sur les différents marchés de l'immobilier***

En 2007, le Groupe est un des principaux acteurs des différents marchés de l'immobilier en France. Ces marchés connaissent une concurrence forte entre les différents acteurs. Les concurrents du Groupe comprennent des sociétés nationales et régionales. La concurrence s'exerce aussi bien au niveau de l'acquisition des terrains ou des immeubles qu'au niveau des prix de vente des produits et de l'accès aux sous-traitants. Le marché de revente des appartements et des maisons constitue également une source de concurrence pour l'activité de promotion de logements neufs du Groupe. Si le Groupe n'est pas en mesure de faire face de façon efficace à cette concurrence, il pourrait perdre des parts de marché et sa rentabilité pourrait être affectée. Voir paragraphe 6.5 "Concurrence".

**4.2 RISQUES LIÉS AUX ACTIVITÉS DU GROUPE ET RISQUES INDUSTRIELS*****Le développement de l'activité du Groupe dépend de son accès à des sources de financement externes et pourrait être impacté par ses engagements au titre de ses conventions de crédit***

Nexity finance ses projets de logements et d'immobilier tertiaire au travers de crédits bancaires et d'avances reçues de la part de ses clients, ainsi que de ses ressources propres. Il anticipe des besoins croissants de financement, en raison notamment de la progression de son besoin en fonds de roulement et, dans le pôle Tertiaire, d'une diminution anticipée des avances de paiement de ses clients.

Le Groupe doit également faire face à ses obligations au titre d'une convention de crédit affecté d'un montant global de 200 millions d'euros pour l'activité logement et d'un crédit revolving corporate de 150 millions d'euros pour Nexity, tous deux à échéance en juin 2011. Si les ressources internes ne permettaient pas de rembourser les montants dus, Nexity aurait besoin d'autres sources de financement externe, qui pourraient ne pas être disponibles à des conditions favorables au Groupe.

Les conventions de crédit susvisées auxquelles le Groupe est partie imposent un encadrement de l'activité du Groupe et lui imposent également de respecter certains ratios ou engagements financiers prédéfinis. Ces emprunts prévoient également des cas d'exigibilité anticipée dans l'hypothèse de certaines opérations de cession d'actifs ou de changement de contrôle. Voir paragraphes 10.2 "Financement" et 10.4.1 "Risque de liquidité". En cas de non-respect de ces engagements, les prêteurs peuvent exiger le remboursement anticipé du montant de ce prêt et le Groupe pourrait ne pas être en mesure d'effectuer un tel remboursement. Le Groupe pourrait également rencontrer des difficultés pour trouver de nouveaux financements pour couvrir des besoins d'exploitation complémentaires ou pour faire face aux engagements pris.

***L'activité future du Groupe dépend de la réussite de sa recherche foncière***

Les activités des pôles Logement et Tertiaire sont subordonnées à la disponibilité de terrains d'une qualité et d'une superficie suffisantes pour pouvoir développer les projets de ces secteurs selon les exigences de Nexity. L'intensification de la concurrence et la raréfaction des terrains en vente dans des sites pouvant répondre aux normes établies par le Groupe et à la réglementation applicable pourraient avoir des conséquences importantes sur l'activité et la rentabilité future du Groupe.

***Le Groupe est exposé à certains risques inhérents à l'activité de promotion immobilière***

L'activité de promotion immobilière, aussi bien dans le domaine du logement que dans celui du tertiaire, est sujette à certains risques qui découlent notamment de la complexité des projets et de la réglementation applicable, de la multiplicité des intervenants et des autorisations administratives nécessaires. Ces risques comprennent notamment l'abandon de projets dont l'étude a généré des coûts pour le Groupe. Ces risques sont particulièrement lourds pour les opérations complexes dites "Nexity-Villes & Projets" qui nécessitent la coordination des activités de multiples acteurs, la mise en place de plusieurs autorisations administratives (et notamment la modification du plan local d'urbanisme) et un temps élevé entre la conception initiale et la mise en œuvre d'un projet.

Par ailleurs, en dépit de l'attention portée par Nexity au choix des intervenants sur ses opérations et aux études techniques, de marché et de coût préalables à leur lancement, le Groupe peut être exposé à des risques affectant la rentabilité de ses opérations tels que des dépassements de budget, des surcoûts entraînés par un retard de livraison, prix ou rythme de vente moindre que celui escompté. Dans certains cas, le Groupe peut être exposé à des actions judiciaires visant des vices structurels ou des désordres affectant certains des immeubles qu'il fait réaliser, même si la plupart de ces défauts sont susceptibles d'être couverts par les assurances légalement obligatoires ou relèvent principalement d'autres intervenants à l'acte de construction. Enfin, le Groupe ou ses dirigeants pourraient potentiellement faire l'objet d'actions administratives et/ou judiciaires du fait de certaines réglementations, notamment en ce qui concerne le travail clandestin, bien que le Groupe s'assure auprès des entrepreneurs cocontractants qu'ils n'emploient pas de main d'œuvre dissimulée.

***Les contraintes réglementaires ou les modifications des régimes fiscaux pourraient avoir une influence négative sur le résultat du Groupe***

Dans la conduite de son activité, le Groupe est tenu de respecter de nombreuses réglementations dont la modification pourrait avoir des conséquences financières importantes. Ainsi, le durcissement des normes de construction, d'environnement, de protection des consommateurs ou de délivrance des permis de construire ou des contraintes législatives encadrant les activités de services réglementées (administrateur de biens, gérance, transaction) pourrait avoir une influence négative sur la rentabilité du Groupe. De même, la modification de la réglementation fiscale, et plus particulièrement la suppression ou la limitation de certains avantages fiscaux en faveur de l'investissement locatif dans des logements neufs, pourrait avoir une influence importante sur le marché de l'immobilier et, par conséquent, influencer sur la situation financière du Groupe.

***Des problèmes liés à la pollution et à la qualité des sols pourraient avoir des effets négatifs sur le déroulement d'un projet et la situation financière du Groupe***

Le Groupe procède généralement, avant toute acquisition d'un terrain ou d'un immeuble, à une étude sur la qualité et la pollution des sols et des sous-sols, sur le passé foncier du site et à une recherche d'amiante pour les immeubles à rénover ou restructurer. Le Groupe peut néanmoins rencontrer des difficultés

liées à la pollution ou à la qualité des sols pendant ou après les travaux. Bien qu'aux termes des contrats de vente la responsabilité du vendeur du terrain ou de l'immeuble puisse être mise en jeu, la découverte de pollution sur un terrain ou dans un immeuble peut entraîner des délais et des coûts supplémentaires, et avoir des conséquences financières importantes si le vendeur de l'immeuble ou du terrain se révélait insolvable. À ce jour, il n'existe pas de recours contre Nexity en matière de respect des normes d'environnement et le Groupe n'a pas connu de recours significatifs sur ce fondement dans le passé. Les risques rencontrés par le Groupe liés à l'amiante sont marginaux et sont pris en compte dans la conclusion des promesses d'achat de terrains ou d'immeubles.

***La découverte de vestiges archéologiques peut provoquer des délais ou la suspension des travaux sur les sols concernés***

Le Groupe s'assure avant toute acquisition d'un terrain ou d'un immeuble que ceux-ci ne sont pas concernés par les plans d'archéologie. Néanmoins, des vestiges ou objets archéologiques peuvent être découverts pendant les travaux. Une telle découverte pourrait avoir pour conséquence la suspension des travaux, voire le classement du site, qui pourrait entraîner des conséquences financières pour l'opération en question.

***Le Groupe est exposé à certains risques liés à son développement à l'étranger***

Le Groupe prévoit d'augmenter de manière sélective sa présence sur certains segments du marché de l'immobilier en Europe. Le Groupe pourrait connaître des difficultés liées à l'expansion de ses activités internationales, et notamment du fait :

- des risques liés à une mauvaise appréhension des particularités en matière de réglementation et de législation fiscale locale ;
- des risques liés aux difficultés pour recruter du personnel de qualité et pour gérer les entités situées à l'étranger ;
- de la présence des concurrents locaux connaissant mieux leurs marchés et qui ont des réputations établies dans leurs propres pays ; et
- dans les cas d'activités exercées en dehors de la zone euro, des risques liés aux variations de taux de change.

***Le Groupe est exposé aux risques liés à l'insolvabilité de sous-traitants et fournisseurs***

L'activité du Groupe repose sur de nombreux sous-traitants et fournisseurs. Bien qu'il ne soit dépendant d'aucuns d'eux (voir paragraphe 6.3.1.6 "Déroulement des projets et gestion des risques" – "Sous-traitants et fournisseurs ") la cessation des paiements de certains de ces sous-traitants ou fournisseurs pourrait avoir des conséquences sur l'activité du Groupe et, plus particulièrement, ralentir ses chantiers et en accroître le coût. L'insolvabilité d'un sous-traitant ou d'un fournisseur pourrait aussi avoir des conséquences sur le bon déroulement des mises en jeu de garanties.

***Le Groupe est exposé aux risques liés aux coûts de construction***

Le Groupe confie la construction des immeubles qu'il réalise à des entreprises tierces. Le Groupe a constaté une hausse des coûts de construction depuis plusieurs années, accentuée par une réglementation de plus en plus stricte en matière de sécurité et d'environnement. Le Groupe encourt le risque de ne pas pouvoir répercuter l'intégralité de la hausse des prix de construction sur le prix de vente des immeubles.

***Le Groupe est exposé aux risques liés au coût des assurances et à la couverture qu'elles offrent***

Bien que les assurances dont la souscription par le Groupe est imposée par la réglementation ainsi que les assurances facultatives qu'il estime nécessaires de souscrire ne représentent qu'une part limitée du coût de ses opérations, et malgré le placement des risques auprès de plusieurs compagnies afin de n'être

dépendant d'aucune d'elles en particulier, le Groupe encourt un risque d'augmentation significative du coût de ces assurances. De même, le Groupe est exposé à un risque de moindre couverture du fait d'un plafonnement des couvertures ou d'une extension des clauses d'exclusion dans le cadre des polices d'assurances.

***Le Groupe est dépendant de certains cadres dirigeants***

Le Groupe dépend de certains dirigeants clefs dont le départ pourrait nuire à la réalisation de ses objectifs de développement. L'équipe dirigeante bénéficie d'une très grande expérience du marché dans lequel le Groupe exerce son activité. Le départ d'un ou plusieurs de ces dirigeants pourrait avoir un effet négatif significatif sur l'activité, la situation financière, les perspectives et les résultats du Groupe.

### 4.3 RISQUES LIÉS AU RAPPROCHEMENT AVEC LE GROUPE CAISSE D'ÉPARGNE

***Nexity pourrait ne pas réaliser les synergies attendues du rapprochement avec le Groupe Caisse d'Épargne***

La Caisse Nationale des Caisses d'Épargne (CNCE) a apporté en 2007 à Nexity 25% du Crédit Foncier de France, 100% de GCE Immobilier et 31,9% d'Eurosic. Nexity pourrait rencontrer des difficultés ou des retards dans la mise en œuvre des synergies liées à l'opération et ne pas atteindre les objectifs de développement escomptés, notamment en matière de coopération industrielle avec le Groupe Caisse d'Épargne, ce qui pourrait avoir un effet significatif défavorable sur le Groupe, son activité, sa situation financière, ses résultats, ses perspectives ainsi que sur le cours de l'action Nexity.

***Nexity a un actionnaire de référence qui maintiendra un degré d'influence significatif à l'avenir sur certaines décisions sociales***

La CNCE détient 39,83% du capital et des droits de vote de Nexity au 31 décembre 2007 et est donc en position d'exercer une influence significative sur la nomination des mandataires sociaux et dirigeants de Nexity ainsi que toute autre mesure nécessitant l'approbation des actionnaires. Dans l'hypothèse d'un désaccord entre la CNCE et Nexity concernant certaines décisions essentielles, l'activité de Nexity pourrait être exposée à des perturbations significatives.

***Les résultats et la situation financière présentés dans les états financiers pro forma de Nexity pourraient ne pas refléter les performances futures***

Des états financiers *pro forma* de Nexity ont été présentés afin d'illustrer l'impact de la réalisation des opérations de rapprochement avec un effet rétroactif au 1<sup>er</sup> janvier 2007. Les états financiers *pro forma* de Nexity se fondent sur un certain nombre d'hypothèses et ne reflètent pas les résultats que Nexity aurait obtenus si les opérations de rapprochement avaient réellement eu lieu au 1<sup>er</sup> janvier 2007. Par ailleurs, les résultats indiqués dans les états financiers *pro forma* ne sont pas nécessairement représentatifs de la performance ou des résultats futurs de Nexity.

### 4.4 RISQUES LIÉS AUX PARTICIPATIONS MINORITAIRES DÉTENUES PAR LE GROUPE

***Les résultats et la situation financière de Nexity pourraient être impactés par une évolution non conforme aux attentes des résultats du Crédit Foncier de France***

La participation du Groupe à hauteur de 25% dans le capital du Crédit Foncier de France fait l'objet d'une consolidation par mise en équivalence. Ces droits ne permettent pas à Nexity de disposer d'un contrôle sur la direction du Crédit Foncier de France. Par conséquent, la capacité de Nexity à orienter le développement futur du Crédit Foncier de France est limitée à celle d'un actionnaire minoritaire. Cette participation implique une exposition du Groupe aux risques encourus par le Crédit Foncier de France et aux risques inhérents aux activités bancaires.

Les risques inhérents aux activités bancaires diffèrent des risques liés au marché de l'immobilier et aux activités opérationnelles du Groupe.



Il existe trois grandes catégories de risques inhérents aux activités du Crédit Foncier de France qui sont résumées ci-dessous. Les facteurs de risques décrits dans les paragraphes suivants détaillent ou illustrent par des exemples spécifiques ces différents types de risques et décrivent également d'autres risques auxquels le Crédit Foncier de France est exposé.

**Risque de crédit.** Le risque de crédit représente le risque de perte financière du fait de l'incapacité d'un débiteur à honorer ses obligations contractuelles. Le risque de crédit concerne les activités de prêt ainsi que d'autres activités exposant le Crédit Foncier de France au risque de défaut du cocontractant, notamment les négociations d'instruments financiers sur les marchés de capitaux et les opérations de règlement-livraison. Dans le souci de renforcer la maîtrise des risques de crédit dans le secteur des prêts à taux révisable, le Crédit Foncier de France, dans le contexte des marchés financiers depuis l'été 2007, et compte tenu de l'inquiétude exprimée par des emprunteurs ayant contracté un prêt à taux révisable devant la hausse brutale des taux d'intérêt, a annoncé des mesures visant notamment à plafonner les taux d'intérêt des clients détenant un prêt réglementé (prêts d'accession sociale ou prêts conventionnés à taux révisable) et à garantir pour les clients détenant un prêt à taux révisable non réglementé une évolution des mensualités limitée à l'inflation en cas de hausse des taux. Ces mesures sont proposées aux clients par voie d'avenants et mises en place après acceptation écrite du client. Elles interviendront de manières éventuellement rétroactives, à compter des révisions postérieures au 1<sup>er</sup> août 2007.

La sélection et le suivi des engagements du Crédit Foncier de France reposent sur les cinq piliers suivants : un dispositif d'appréciation de la solvabilité de l'emprunteur, un schéma délégataire d'octroi intégrant la notation des demandes de financement conforme aux normes dites "Bâle II", la contre-analyse, des limites fixées au niveau du groupe Crédit Foncier et du Groupe Caisse d'Epargne pour les contreparties communes et enfin un dispositif de surveillance des risques.

**Risque de marché, de liquidité et de financement.** Le risque de marché est le risque que fait peser sur les bénéfices toute fluctuation défavorable des paramètres de marché. Ces paramètres incluent notamment les taux de change, les valeurs des obligations, les taux d'intérêt, les cours des valeurs mobilières et des matières premières, les cours des instruments financiers dérivés et les prix de tous les autres actifs, notamment l'immobilier.

La liquidité des actifs constitue également une composante importante du risque de marché. En cas de liquidité insuffisante ou inexistante, il peut être difficile voire impossible de négocier un instrument financier ou tout autre actif négociable à sa valeur estimée. L'absence de liquidité peut refléter un accès réduit aux marchés de capitaux, des exigences imprévues en matière de trésorerie ou de capitaux ou des restrictions juridiques.

Le risque de marché concerne le portefeuille de négociation ainsi que les portefeuilles d'investissement de la banque, en ce compris les portefeuilles de créances hypothécaires. Le Crédit Foncier de France ne gère pas de façon active des positions significatives en portefeuille de négociation. Celui-ci comprend presque exclusivement des valeurs peu risquées gérées par une filiale dans le cadre d'une limite de sensibilité extrêmement faible suivie quotidiennement.

Le risque de financement concerne la capacité pour la banque de refinancer sa production et ses encours. Le refinancement du Crédit Foncier de France est essentiellement assuré par le biais de l'émission d'obligations foncières à travers sa société de crédit foncier, la Compagnie de Financement Foncier.

**Risque opérationnel.** Le risque opérationnel représente le risque de perte résultant de l'inadéquation ou de la défaillance de processus internes, ou d'événements extérieurs, qu'ils soient délibérés, accidentels ou naturels. Les procédures internes incluent notamment les ressources humaines et les systèmes informatiques. Les événements extérieurs comprennent, entre autres, les inondations, les incendies, les tremblements de terre ou encore les attentats.

**Les résultats et la situation financière de Nexity pourraient être impactés par les résultats non conformes aux attentes d'Eurosic**

Eurosic est une société foncière ayant opté pour le régime fiscal SIIC qui a vocation à exercer ses activités en France. Elle est présente dans l'immobilier de bureaux, de loisirs et de la logistique. Elle a pour stratégie d'investir dans des actifs à forte valeur ajoutée et de constituer une base d'actifs générant des revenus à long terme. La participation du Groupe à hauteur de 31,9 % dans le capital d'Eurosic fait l'objet d'une consolidation par mise en équivalence. Ces droits ne permettent pas à Nexity de disposer d'un contrôle

sur la direction d'Eurosic. Par conséquent, la capacité de Nexity à orienter le développement futur d'Eurosic est limitée. Cette participation implique une exposition du Groupe aux risques inhérents aux activités d'Eurosic. Ces risques sont pour partie similaires aux risques liés au marché de l'immobilier et aux activités opérationnelles du Groupe, notamment concernant l'environnement économique et les taux d'intérêt mais comportent également certains risques spécifiques à l'activité d'Eurosic liés à son activité d'exploitation (paiement des loyers), aux actifs détenus et, le cas échéant, la perte des bénéficiaires du régime fiscal des SIIC.

## 4.5 GESTION DES RISQUES

### 4.5.1 *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 (voir le rapport du Président du Conseil d'administration sur les conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'administration et sur les procédures de contrôle interne, figurant en Annexe 3 du présent document de référence).

**Risque action.** Le Groupe ne détient pas d'actions cotées en portefeuille autres que celles d'Eurosic et ne dispose que d'un pourcentage faible d'actions autodétenues, lié à la mise en place d'un contrat de liquidité. Le Groupe estime donc que, à ce jour, il n'est pas exposé à un risque action significatif.

**Risques opérationnels.** Le Groupe dispose d'un comité d'engagement qui intervient sur tout nouveau projet immobilier résidentiel ou tertiaire en amont de toute prise d'engagements et d'acquisitions par le Groupe. Par ailleurs, le Conseil d'administration de la Société a mis en place un Comité d'investissement qui se prononce sur tout investissement de la Société dépassant un montant de 50 millions d'euros.

**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 participe activement à ce processus. Pour les programmes immobiliers, la procédure inclut notamment la revue par les juristes internes au Groupe des aspects juridiques de tout projet significatif qui se rapporte à la mise en place de ces programmes ainsi que tous documents relatifs aux financements. En outre, pour ce qui concerne les contentieux, une dotation aux provisions a lieu dès que le risque est reconnu comme avéré (réception d'une assignation et analyse de la mesure du risque par le service juridique).

**Risques financiers.** L'évolution des taux d'intérêt a un impact direct sur le coût de l'endettement du Groupe. Afin de prévenir ce risque, le Groupe a mis en place une stratégie de couverture de taux d'intérêt avec pour objectif de limiter cet impact.

Compte tenu des lignes de crédit en place ou en cours de négociation, le Groupe a les moyens de faire face à ses engagements sur l'exercice à venir.

Par ailleurs, l'activité du Groupe se situant essentiellement dans la zone euro, le Groupe est peu exposé au risque de taux de change Voir paragraphe 10.1 "Trésorerie".

### 4.5.2 *Politique en matière d'assurances*

#### *Placement diversifié des assurances*

Le Groupe est assuré aujourd'hui auprès de cinq compagnies principales et ce par l'intermédiaire de trois courtiers. Cette démarche a pour objectif la pérennisation de la couverture des risques, la possibilité de négocier au mieux la tarification, la rapidité dans l'adaptation de la couverture des risques en cas de modifications intragroupe, ainsi que le développement d'une relation suivie avec les courtiers tant en termes de souscription que de gestion des sinistres.

Aujourd'hui, le Groupe et ses filiales opérationnelles font généralement appel aux trois courtiers suivants : le cabinet Marsh & McLennan, le cabinet Gras Savoye et le cabinet Deleplanque. Les principales compagnies d'assurances couvrant la responsabilité civile professionnelle du Groupe sont GERLING, SMABTP (Société mutuelle assurance bâtiments et travaux publics), AGF, AXA et GAN. SMABTP et AGF interviennent également comme principaux assureurs du risque construction dans le logement, ce risque dans le tertiaire étant assuré principalement par AGF.

### **Prévention des risques**

La politique de couverture des risques du Groupe est adaptée selon les principaux risques identifiés dans les domaines du logement, de l'immobilier tertiaire, de la gestion et transaction immobilière, de l'investissement immobilier et du suivi de ses participations financières. Face à la survenance de nouveaux risques, tels que les risques technologiques, l'obligation de résultat de sécurité de l'employeur, l'amiante, la mise en cause de la responsabilité des dirigeants ou encore la pénalisation de la législation, le Groupe tente d'en limiter l'impact en sensibilisant les compagnies d'assurances ainsi que les courtiers à sa politique de prévention des risques.

Ainsi, le Groupe a mis en place un système de délégation de pouvoirs et engagé une action de sensibilisation des responsables opérationnels aux différentes incriminations relatives à l'activité de promotion immobilière pour limiter la mise en jeu de la responsabilité pénale au niveau du Groupe dans son ensemble.

En matière de polices "Dommages-Ouvrages", le Groupe a mis en place un service après-vente (SAV) avec pour objectif de maintenir les taux de primes actuelles. La durée du SAV est de deux ans après la réception des travaux. Les modalités de mise en œuvre du SAV spécifique au pôle Logement sont les suivantes : le plafond de prise en charge d'environ 1.800 à 2.000 euros par sinistre. Le coût du SAV est intégré au coût d'exploitation des filiales, qui enregistrent une provision de 1,5 % du prix de l'opération au moment de la livraison afin de couvrir le coût de la franchise, cette provision étant reprise à hauteur de 0,5 % la première année, le solde de 1 % étant repris la deuxième année.

### **4.5.3 Principaux contrats d'assurance**

Le Groupe bénéficie de couverture d'assurances pour le risque de construction, dont deux assurances obligatoires, ainsi que d'assurances couvrant le risque de responsabilité civile. Par ailleurs, le Groupe a souscrit une assurance couvrant les risques informatiques par l'intermédiaire de Marsh & McLennan.

#### **Assurances légalement obligatoires**

Dans le cadre de la réglementation liée à l'activité de promotion de logement et d'immobilier tertiaire décrite aux paragraphes 6.3.1 "Logement" et 6.3.2 "Tertiaire", les sociétés du Groupe souscrivent les assurances obligatoires instituées par la loi n°78-12 du 4 janvier 1978 couvrant d'une part l'ouvrage exécuté (assurance dite "Dommages-Ouvrages") et d'autre part la responsabilité du maître d'ouvrage (assurance dite "Constructeur Non Réalisateur" ou "CNR"). Le défaut de souscription de ces assurances est sanctionné pénalement.

Pour ce qui concerne l'activité logement, il a été décidé à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2007 de répartir, pour une optimisation du placement de nos risques, les assurances et notamment celles obligatoires, jusqu'alors toutes souscrites auprès de la SMABTP par l'intermédiaire du cabinet Deleplanque, entre deux compagnies et deux courtiers : la SMABTP et le cabinet Deleplanque d'une part et les AGF et le cabinet Gras Savoye d'autre part.

Les assurances Dommages-Ouvrages et CNR font l'objet d'un protocole annuel de tarification avec la SMABTP comme avec les AGF, permettant d'obtenir un taux de prime très compétitif par rapport aux taux pratiqués sur le marché en raison notamment de la mise en place du SAV (voir paragraphe 4.5.2 "Politique en matière d'assurances"). Il est précisé que le premier protocole signé avec les AGF, à effet du 1<sup>er</sup> janvier 2007, prévoit un maintien du taux au moins pour deux années (les polices d'assurance Dommages-Ouvrages et CNR ont représenté un coût de 11 millions d'euros pour l'exercice clos le 31 décembre 2005, de 13,7 millions d'euros pour l'exercice 2006 et de 13,4 millions d'euros pour l'exercice clos le 31 décembre 2007).

*Assurance Dommages-Ouvrages.* L'assurance Dommages-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 de dommages immatériels consécutifs. Le bénéfice de cette couverture est transféré aux clients dès la réception et se transmet à leurs successeurs en cas de vente de leur logement. Cette assurance porte sur les frais de réparation 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 l'un de leurs éléments d'équipement, les rendant impropres à leur destination ou qui affectent la solidité des éléments d'équipement indissociables de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos et couvert au sens de l'article 1792-2 du Code civil. L'assurance Dommages-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 avec les entreprises. Postérieurement à cette indemnisation, et au-delà d'un plafond fixé (appelé ticket modérateur) par une convention de règlement entre assureurs, l'assureur au titre d'une police Dommages-Ouvrages se retourne contre les assureurs des constructeurs, afin de recouvrer les sommes avancées. Le plafond de la garantie Dommages-Ouvrages est le coût de construction définitif de l'opération.

*Assurance CNR.* Les sociétés du Groupe qui réalisent des opérations de promotion immobilière sont couvertes par l'assurance de responsabilité décennale des constructeurs non réalisateurs dite assurance 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, à propos de travaux de bâtiment et dans la limite de cette responsabilité. Le plafond de cette garantie est le coût de construction définitif de l'opération.

*Assurance décennale "Maîtrise d'œuvre".* Les sociétés du Groupe qui assurent des missions de maîtrise d'œuvre sont couvertes par une police décennale "Ingénieurs-Conseil". 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.

*Assurance décennale "Aménageur-Lotisseur".* Les filiales du Groupe intervenant en qualité de lotisseur-aménageur souscrivent auprès de la SMABTP une police "Globale Aménageur" incluant, en particulier, la couverture de leur responsabilité décennale (articles 1792 et suivants du Code civil) en cas de dommages apparus après la réception des ouvrages.

S'agissant des immeubles tertiaires, ces garanties légales sont souscrites par l'intermédiaire de Marsh & McLennan, au travers de contrats Dommages-Ouvrages/Constructeur Non Réalisateur, les polices uniques de chantier ne trouvant plus, depuis plusieurs années, à être placées sur le marché de l'assurance.

Pour les opérations développées à l'étranger, la responsabilité civile exploitation et professionnelle est couverte depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2007 par le GAN par l'intermédiaire de Marsh & Mc Lennan en complément des polices locales de premier rang qui seront désormais le plus souvent possible placées auprès du bureau local du GAN. Les polices construction sont souscrites dans chaque pays considéré par l'intermédiaire de courtiers locaux, avec des garanties conformes au minimum à la législation applicable.

#### **Assurances couvrant le risque de construction hors assurances obligatoires**

Le type de garanties mises en place par les assurances de construction couvre, en plus des assurances légales, la responsabilité civile du promoteur à l'égard des tiers, les risques d'incendie ou de catastrophes naturelles. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2007, une assurance tous risques chantier est souscrite systématiquement par les filiales. Au-delà de la couverture des responsabilités légales, les assurances de construction couvrent également les risques découlant de l'activité de maîtrise d'œuvre de certaines filiales opérationnelles, au titre de la responsabilité civile générale et des garanties complémentaires que sont l'erreur, l'omission ou la négligence.

#### **Assurances de responsabilité civile**

*Assurance de responsabilité civile professionnelle.* Le Groupe bénéficie d'une protection large avec des plafonds de garantie élevés en raison de l'importance des risques relatifs à l'activité de promotion immobilière. Cette approche est dictée à titre principal par la responsabilité résiduelle qui pèse sur le promoteur-maître d'ouvrage en l'absence de toute faute imputable aux locataires d'ouvrages, responsabilité sans faute pesant sur le donneur d'ordres bénéficiaire de l'opération. L'importance de la couverture de risque est due également à la réalisation d'immeubles en milieu urbain.

Les assurances de responsabilité civile couvrent chaque société du Groupe. En outre, une police commune à l'ensemble des sociétés, dite "programme Umbrella", est souscrite auprès de GERLING, et couvre la responsabilité des sociétés du Groupe au-delà des premières lignes de garantie souscrites par chaque entité pour des montants différenciés. Le montant des plafonds de garantie applicables aux sociétés est déterminé en fonction de la nature et de l'importance des risques pesant sur chacune d'elles, ou encore en fonction du montant de couverture classiquement admis dans le secteur d'activité considéré, ou enfin, compte tenu de l'impossibilité ponctuelle de négociation en raison d'une atonie du marché, d'une augmentation des

taux. Le plafond de la garantie de responsabilité civile du “programme *Umbrella*” s’élève à 45.735.000 euros par sinistre et par année. La franchise de cette police correspond au montant des polices sous-jacentes ou à 305.000 euros en cas d’intervention au premier euro.

*Assurance de responsabilité civile des mandataires sociaux.* Les risques du fait de la responsabilité civile des mandataires sociaux sont couverts par une police souscrite auprès de AIG au 1<sup>er</sup> janvier 2003 (cette police a fait l’objet de six déclarations de sinistre depuis sa souscription). L’assurance couvre deux volets :

- la responsabilité civile des mandataires sociaux proprement dite ; cette assurance couvre la défense civile et pénale des dirigeants de fait et de droit français et étrangers, avec une garantie s’élevant à 15.245.000 euros ; et
- la garantie des rapports sociaux, qui couvre la responsabilité civile des dirigeants ou des salariés agissant dans le cadre de leurs fonctions suite à une mise en jeu de leur responsabilité civile personnelle ou solidaire imputable à toute violation des règles relatives aux rapports sociaux, telles que le licenciement abusif ou encore toute discrimination. Les garanties au titre de cette police s’élèvent à 3 millions d’euros, avec une franchise de 45.000 euros (50.000 dollars américains si la réclamation relève des juridictions américaines ou canadiennes).

*Autres assurances de responsabilité.* Le Groupe a par ailleurs souscrit cinq types d’assurances couvrant sa responsabilité :

- une assurance du parc automobile couvrant la responsabilité civile et les dommages ;
- une assurance multirisques immeuble couvrant la responsabilité civile de propriétaire ou de locataire doublée d’une couverture des dommages ;
- une assurance de responsabilité civile obligatoire au titre des activités de gestion et transaction immobilière, conformément à la loi du 2 janvier 1970 ;
- une assurance de responsabilité civile d’opérateur Internet ; et
- des assurances de responsabilité civile au titre de la souscription de contrats de franchise.

## CHAPITRE 5 : INFORMATIONS CONCERNANT L'ÉMETTEUR

### 5.1 HISTOIRE ET ÉVOLUTION DE LA SOCIÉTÉ

#### 5.1.1 *Dénomination sociale*

La Société a pour dénomination sociale Nexity.

#### 5.1.2 *Registre du commerce et des sociétés*

La Société est immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 444 346 795.

Le numéro SIRET de la Société est 444 346 79500040. Le code NAF de la Société est 741 J.

#### 5.1.3 *Date de constitution et durée*

La Société a été constituée le 21 novembre 2002 sous la forme d'une société par actions simplifiée sous la dénomination Maine Equity Capital 10, et immatriculée au registre du commerce et des sociétés le 5 décembre 2002.

La Société a une durée de quatre-vingt-dix-neuf ans à compter de la date de son immatriculation, sauf dissolution anticipée ou prorogation.

#### 5.1.4 *Siège social, forme juridique et législation applicable*

Le siège social de la Société est situé 1, terrasse Bellini – TSA 48200 – 92919 Paris La Défense Cedex.

La Société est une société anonyme de droit français à Conseil d'administration, soumise notamment aux dispositions du Livre II du Code de commerce.

#### 5.1.5 *Historique de la Société*

Nexity est née du regroupement en 1995 au sein de la Compagnie générale d'immobilier et des services (CGIS), filiale de la Compagnie générale des eaux (devenue Vivendi en 1998), de plusieurs sociétés ou activités immobilières spécialisées dans la promotion de logements et d'immobilier tertiaire dont certaines exerçaient leur activité depuis plus de vingt-cinq ans.

Dans sa forme actuelle, Nexity est issue de la cession par Vivendi en 2000 d'une partie des activités de la CGIS, réunies dans la société Nexity SA. Cette cession, décidée par Vivendi pour des raisons stratégiques, a été faite sous forme d'opération à effet de levier (Leveraged Buy Out ou LBO) auprès de certains dirigeants de la CGIS aux côtés de trois investisseurs financiers, CDC Entreprises FCPR, LBO France et Lehman Brothers. Nexity a ensuite mené deux opérations de refinancement, dont la dernière (en octobre 2003) a eu pour conséquence de faire de Nexity la société mère du Groupe.

À la suite du LBO de 2000, le Groupe s'est recentré sur ses métiers de promotion et développement dans l'immobilier en cédant en 2001 ses filiales Gymnase Club et Maeva, ainsi qu'un portefeuille d'actifs immobiliers provenant du groupe Vivendi. En 2003, le Groupe a cédé sa filiale Coteba, spécialisée dans les activités d'ingénierie et de conseil.

Parallèlement à ces opérations, le Groupe a mis en œuvre une politique de renforcement de ses métiers qui s'est concrétisée par un développement de sa couverture territoriale et de ses produits et par la réalisation d'acquisitions destinées à compléter ses domaines d'activités. Cette démarche s'est traduite notamment par :

- l'intégration de Foncier Conseil, société spécialisée dans l'aménagement de terrains à bâtir et le lotissement, dans Nexity-Logement (ex-George V) ;
- l'acquisition en 2001 de Ruggieri, promoteur de logements individuels, groupés et collectifs dans Toulouse et sa région ;

- la création d'agences régionales pour la promotion et/ou la commercialisation de logements ;
- l'acquisition en 2000 de Geprim qui a permis au Groupe de développer sa présence sur le segment de la logistique et des parcs d'activités, avec notamment une forte présence géographique en Rhône-Alpes.

Depuis 2000, le Groupe a créé de nouvelles implantations en régions. Enfin, depuis quelques années, le Groupe se développe dans l'immobilier tertiaire dans quelques grandes villes européennes au travers de filiales locales en Espagne, au Portugal, en Belgique et plus récemment en Italie.

En 2004, le Groupe a poursuivi sa stratégie de développement dans les services avec l'acquisition de Saggel, un acteur majeur dans les services à l'immobilier résidentiel. L'année 2005 a été marquée par le rapprochement des activités de Nexity-Services et de Saggel afin de constituer un pôle homogène capable de mieux répondre aux attentes des clients tant dans le domaine de la gestion (locative ou copropriété) que la transaction.

En 2006, Nexity a réalisé deux prises de participation significatives dans le domaine des franchises immobilières pour constituer le premier acteur économique de ce secteur.

En 2007, le 23 juillet, l'Assemblée générale de Nexity a approuvé les apports par la CNCE des actifs suivants :

- 25 % des actions du Crédit Foncier de France, le solde du capital du Crédit Foncier de France, soit 75 %, restant détenu par la CNCE ;
- 100 % des actions de GCEI ; et
- 31,9 % des actions d'Eurosic.

À la suite de ces apports, la CNCE est devenue le premier actionnaire de Nexity et détient 39,83% du capital et des droits de vote au 31 décembre 2007.

## 5.2 INVESTISSEMENTS

Hormis les prises de participations mentionnées par la suite, les investissements les plus importants du Groupe consistent en des achats de terrains et la construction de logements et d'immeubles d'entreprises qu'il commercialise auprès de ses clients.

Pour de plus amples détails sur les investissements réalisés sur les années récentes par le Groupe, ainsi que sur les acquisitions foncières sous promesse. Voir paragraphes 6.3.1.3 "Produits", 6.3.2.3 "Produits" et 6.3.2.6 "Portefeuille de projets".

En 2005, le Groupe a notamment fait l'acquisition en octobre de 100% de BMI, promoteur immobilier de la région nantaise, et de 100% des activités cannoises de gestion privée du cabinet Bazin, en septembre.

En 2006, Nexity-Franchises a pris le contrôle de deux réseaux de franchises intervenant dans toute la France : 70% de Century 21 France, en mai 2006, et 60% de Guy Hoquet l'Immobilier, en mai 2006. Le Groupe dispose d'options valables jusqu'en 2016 pour Century 21 France pour porter sa participation à 100%, et valables jusqu'en 2011 pour Guy Hoquet l'Immobilier pour porter sa participation à 95%. Les vendeurs ont également des options pour céder leurs participations selon un échéancier similaire.

Nexity-Saggel a poursuivi son développement, en acquérant, en janvier 2006, 100% des activités parisiennes de gestion privée du cabinet Bazin et, en mai 2006, 100% du cabinet Algeca intervenant à Toulouse.

Nexity-Logement a acquis 100% d'Eprim Ouest, promoteur immobilier intervenant en Bretagne, en novembre 2006.

En 2007, le Groupe a réalisé les opérations de croissance externe listées ci-dessous pour un montant global de 1.377 millions d'euros :

- 100% de GCE Immobilier (GCEI) ; GCEI détient notamment 67,5% de Lamy, 100% de Keops, 34% de Iselection, 33,6% d'Aegide, 45% de Ciloger, 22,7% d'Arthur Communication, 100% de GCEI Reim et 100% de GCEI Conseil Immobilier ;

- 25% du Crédit Foncier de France (les 75 % restant sont détenus par la CNCE) ; le Crédit Foncier de France est un acteur majeur du financement de l'immobilier en France. Il propose aux particuliers et aux entreprises des solutions de financement et des services immobiliers ;
- 31,9% d'Eurosic, société d'investissements immobiliers cotée (SIIC) ; et
- divers cabinets immobiliers intervenant en France et à l'étranger.

Le Groupe a également créé une *joint-venture* en Italie pour y réaliser des opérations de logement.

Voir également paragraphe 12.1 "Évolutions récentes" pour les investissements ayant fait l'objet d'engagements fermes de la part des organes de direction.



## CHAPITRE 6 : APERÇU DES ACTIVITÉS

### 6.1 PRÉSENTATION GÉNÉRALE DES ACTIVITÉS

#### 6.1.1 Description générale de l'activité de Nexity

Le Groupe Nexity est le premier groupe immobilier français intégré intervenant sur l'ensemble des métiers de l'immobilier (promotion, services, distribution, régénération urbaine, financement spécialisé et gestion d'actifs) et ayant une présence forte sur l'ensemble des cycles (court, moyen et long terme). Fort de plus de 25 ans d'expérience avec des marques de référence telles que "George V" (logement), "Nexity-Entreprises" (bureaux) et "Nexity-Saggel" (services) et des équipes de direction très expérimentées dans chacun de ses pôles d'activités, le Groupe s'est renforcé en 2007 au travers de l'apport de la totalité des activités immobilières concurrentielles du Groupe Caisse d'Epargne (GCEI), d'une participation de 25% dans le Crédit Foncier de France et de 31,9% dans la foncière Eurosic.

Le Groupe apporte une réponse globale à l'ensemble des besoins des clients particuliers, entreprises et collectivités locales en permettant d'offrir :

- aux particuliers : une large gamme de logements en accession et en investissement locatif ainsi qu'une offre de crédit diversifiée avec une proximité renforcée ;
- aux entreprises : une offre nouvelle et complétée sur l'ensemble du territoire pour mieux accompagner leur développement ;
- aux collectivités locales : une capacité et une force de proposition renforcées pour la conception, la réalisation et le financement de grands projets ; et
- à l'ensemble des clients, une offre complète de services à l'immobilier.

Le Groupe figure en 2007 parmi les premiers acteurs français de l'immobilier. Il bénéficie d'une clientèle diversifiée (particuliers accédants ou investisseurs dans le logement, investisseurs institutionnels, entreprises) et d'un maillage territorial équilibré entre l'Île-de-France et les autres régions françaises. Le Groupe a en outre progressivement étendu son activité à la réalisation de projets d'immobilier tertiaire dans de grandes villes européennes tout en poursuivant le développement de son implantation territoriale en France, ses interventions dans des projets complexes d'urbanisation, l'élargissement de ses prestations en matière de services immobiliers et de distribution de produits immobiliers et son entrée dans le domaine de l'investissement immobilier.

En 2007, le Groupe a réalisé un chiffre d'affaires consolidé de 2.394,7 millions d'euros (dont 1,6% hors de France), en hausse de 29,1% par rapport à 2006. Cette progression résulte notamment de la consolidation au 1<sup>er</sup> juillet 2007 des activités de services du pôle Immobilier du Groupe Caisse d'Epargne (GCEI, incluant notamment Lamy). À périmètre constant, la croissance du chiffre d'affaires de Nexity s'établit à 17,1%. Son résultat opérationnel consolidé s'est élevé à 330,4 millions d'euros et son résultat net, part du Groupe, à 212,0 millions d'euros. Au 31 décembre 2007, le Groupe comptait 6.653 salariés, dont 6% hors de France.

Le Groupe présente une organisation originale qui offre aux entités du Groupe une autonomie significative en matière opérationnelle et de management de leurs équipes tout en conservant un contrôle centralisé au niveau du Groupe qui permet une approche très stricte du contrôle des risques et de l'allocation des ressources financières. Cette forte centralisation des fonctions et ressources communes au Groupe, notamment en matière de finance, marketing, juridique et ressources humaines, permet aux équipes opérationnelles des entités du Groupe de se concentrer sur le développement des projets de manière spécialisée tout en favorisant, grâce à des initiatives mises en place par le Groupe, les évolutions au sein du Groupe et le partage du savoir-faire propre aux différents métiers du Groupe.

L'activité du Groupe s'organise autour des pôles suivants :

- Logement, comprenant la promotion de logements neufs et de lots de terrains à bâtir (lotissement) ;
- Tertiaire, orienté principalement sur la promotion d'immeubles de bureaux, d'IGH, de parcs d'activités, de plates-formes logistiques et de centres commerciaux ;

- Services immobiliers et Distribution, comprenant principalement l'administration de biens de logements et de bureaux, la transaction, tant avec des clients particuliers qu'avec des professionnels, la gestion, l'animation et le développement de réseaux de franchises immobilières ; et
- les autres activités qui regroupent notamment Nexity-Villes & Projets, les activités d'investissements et les participations dans le Crédit Foncier de France et Eurosic.

### 6.1.2 Stratégie

En moins d'une dizaine d'années, le Groupe a construit un modèle original d'opérateur immobilier intégré, présent sur l'ensemble de la chaîne de valeur ajoutée du secteur et disposant d'une position de leader ou d'acteur majeur sur chacun des secteurs d'activité où il est présent. Au-delà de son cœur de métier historique dans la promotion de logement et, dans une moindre mesure, dans la promotion tertiaire, le groupe a successivement étendu ses compétences à de nouveaux domaines (ensemblier urbain avec Nexity-Villes & Projets, services pour l'immobilier résidentiel et tertiaire, distribution avec les réseaux de franchise Century 21 et Guy Hoquet l'Immobilier), de nouveaux produits ou de nouvelles approches (logistique et parcs d'activité, commerces, coinvestissement dans des opérations tertiaires) tout en étendant sa présence sur de nouvelles zones géographiques (marchés régionaux de l'immobilier résidentiel en France, promotion immobilière tertiaire dans certaines grandes métropoles européennes). Le partenariat industriel scellé avec le Groupe Caisse d'Épargne en juillet 2007 et concrétisé notamment par la réalisation des apports de GCEI et ses filiales et de participations dans le Crédit Foncier de France et Eurosic vient finaliser cette construction en complétant la présence du Groupe sur des segments dont celui-ci était absent ou sur lesquels celui-ci était faiblement présent et, principalement, les services immobiliers à destination des particuliers avec Lamy, la commercialisation en immobilier tertiaire avec Keops, l'investissement immobilier avec Eurosic et Ciloger, le financement immobilier avec le Crédit Foncier de France.

Au terme de ces apports, le Groupe dispose désormais d'une présence inégalée sur l'ensemble des métiers de la chaîne de l'immobilier en France. Sans être dépendant d'un seul secteur d'activité ou d'une seule catégorie de clientèle, le Groupe s'appuie sur chacun de ses métiers pour développer et diversifier ses sources d'approvisionnement, renforcer son offre à destination de ses différentes clientèles (particuliers, entreprises et investisseurs, collectivités locales), rendre celle-ci toujours plus compétitive, notamment en développant des offres originales (telles que, par exemple, des offres rassemblant immobilier et financement ou encore immobilier et services) conformes aux attentes du marché, et en bénéficiant de réseaux de distribution larges, diversifiés et complémentaires.

Le cœur de la stratégie du Groupe consiste à poursuivre sa croissance sur l'ensemble des segments du marché immobilier sur lesquels il opère en France et en Europe, dans la mesure où les opérations présentent des rentabilités conformes à ses objectifs et des profils de risque acceptables. Pour atteindre cet objectif en dépit de conditions de marché plus difficiles que celles qui ont prévalu sur les dernières années, le Groupe peut s'appuyer sur la résilience accrue que lui confère son modèle diversifié, qui lui permet d'amortir l'impact des cycles de marché en augmentant notamment la part des revenus d'activité peu ou moins exposés aux cycles, et sur les synergies (notamment en termes d'apports d'affaires ou de vente croisée) que lui permet de dégager, d'une part, son modèle intégré entre chacun de ses métiers et, d'autre part, son partenariat avec le groupe et le réseau des Caisses d'Épargne.

Le Groupe continuera de saisir les opportunités de croissance interne et externe, tout en poursuivant son modèle historique de limitation de risques et de génération de *cash-flows* et profits significatifs.

L'ambition du Groupe se décline de la manière suivante :

- **dans le logement, faire croître sa part de marché en élargissant la gamme de produits et en bénéficiant de capacités d'approvisionnement et de distribution accrues :**
  - élargir la gamme de ses produits en poursuivant sa stratégie d'innovation et la diversification de son offre, tant sur le plan de la clientèle (accédants à la propriété, et notamment les primo-accédants ; investisseurs particuliers et institutionnels) que sur le plan des produits (immeubles d'habitation, maisons individuelles en villages, lotissements, résidences gérées et notamment les résidences pour seniors, habitat favorisant la mixité sociale et notamment développement dans les quartiers rénovés dans le cadre du programme de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU), logements s'inscrivant dans le contexte du développement durable) ;

- proposer des produits immobiliers "assemblés", bénéficiant de couplage avec des offres de financement spécifiques et attractives proposées par le Crédit Foncier de France ou les Caisses d'Epargne, susceptibles d'apporter une réponse adéquate aux problèmes de solvabilité rencontrés par une portion croissante de la clientèle de particuliers ;
- poursuivre ou renforcer son implantation géographique dans les régions ou dans les grandes métropoles régionales dans lesquelles le Groupe est susceptible de faire progresser ses parts de marché, à travers des agences et filiales gérées par des professionnels locaux offrant un accès privilégié aux ressources foncières et un réel savoir-faire en matière d'obtention des autorisations administratives et d'adaptation de l'offre commerciale du Groupe aux caractéristiques locales, ou, le cas échéant, par des acquisitions ponctuelles de portefeuilles fonciers, des associations avec des promoteurs locaux ou l'acquisition de ceux-ci ;
- bénéficier de capacités d'approvisionnement foncier accrues par le biais des opérations complexes développées par Nexity-Villes & Projets et des apports d'affaires réalisés par les franchises immobilières des réseaux animés par le Groupe ou par le biais des Caisses régionales des Caisses d'Epargne ; et
- s'appuyer sur des réseaux de distribution larges et diversifiés, que ce soit au sein du Groupe (agences de vente locales, force de vente centralisée, agences locales des filiales d'administration de biens, agences immobilières franchisées formées à la vente d'immobilier neuf) ou par le réseau des agences locales du Crédit Foncier et des Caisses d'Epargne, par le biais de ventes croisées générées par ces agences pour les accédants ou par les accords d'exclusivité dont bénéficie l'selection pour le placement de produits d'investissement locatifs. L'assemblage et la vente croisée de nouveaux produits doivent permettre à Nexity de distribuer un volume significatif de logements supplémentaires en s'appuyant sur l'accord de coopération industrielle avec le Groupe Caisse d'Epargne. Ainsi, Nexity sera en mesure de proposer une offre intégrée de qualité, capitalisant sur des marques fortes (Nexity, Crédit Foncier de France et Caisses d'Epargne).

• **de manière ciblée, bénéficier de la dynamique du marché de l'immobilier tertiaire en France :**

- poursuivre son développement de nouveaux produits à l'image de la création de Nexity-Commerces en 2005 ;
- participer, à travers Nexity-Investissement, au processus de création de valeur au côté des investisseurs, par des prises de participation minoritaires dans des opérations de développement sur un horizon de trois à cinq ans ;
- renforcer la synergie avec Nexity-Villes & Projets sur la réalisation d'opérations complexes ;
- en Île-de-France, son principal marché, concentrer ses interventions sur des zones à fort potentiel de développement telles que certains marchés non encore matures de la première couronne parisienne ; et
- se positionner plus activement en régions en s'appuyant notamment sur des synergies avec les filiales régionales de Nexity-Logement et sur les capacités élargies de sourcing en amont de nouveaux fonciers ou de nouvelles opérations apportées par le partenariat avec le Groupe Caisse d'Epargne.

• **développer son pôle Services et améliorer sa rentabilité.**

Dans les services immobiliers, le Groupe dispose maintenant d'une réelle taille critique avec le nouvel ensemble composé de Lamy et de Saggel. Il entend avant tout améliorer la rentabilité de celui-ci, par le biais d'une spécialisation de chacune de ses deux filiales sur des cibles de clientèle spécifiques (les particuliers d'une part et les institutionnels d'autre part), d'une mise en commun de moyens, d'une redynamisation commerciale, de l'industrialisation de certains processus et d'une refonte de l'organisation et des systèmes d'information. Lamy poursuivra une politique de croissance externe mesurée et ciblée en France et en Europe.

• **développer son activité de franchise immobilière en renforçant synergies et ventes croisées.**

Le Groupe vise à poursuivre la croissance des réseaux de franchise immobilière Century 21 France et Guy Hoquet l'Immobilier acquis en 2006, tout en développant les synergies avec les activités du pôle Logement et du pôle Services : distribution de logements neufs, identification de terrains, obtention de mandats de gestion locative. Le Groupe a par ailleurs mis en place une plate-forme de services aux acquéreurs de biens immobiliers (Solutions Clés Nexity), et plus précisément de courtage de crédit

dans un premier temps, à destination des clients acquéreurs de logements neufs ou ancien à travers Nexity-Logement, Century 21 France et Guy Hoquet l'Immobilier. Le Groupe a par ailleurs repris le développement d'un troisième réseau de franchises issu des apports de la CNCE sous l'enseigne de "Keops Résidentiel".

- **tirer profit de la complémentarité de ses compétences au travers de Nexity-Villes & Projets et du réseau des Caisses d'Épargne pour devenir le leader de la régénération urbaine**

Au travers de son activité Nexity-Villes & Projets, le Groupe a pour objectif de s'appuyer sur la pluralité de ses expertises dans les métiers du logement, de l'immobilier tertiaire et des services afin d'intervenir très en amont en partenariat avec les collectivités locales sur des projets de renouvellement urbain offrant des opportunités de réalisation d'opérations pour les différents pôles du Groupe, avec l'ambition à moyen et long termes de sécuriser des sources de croissance future. Pour ce faire, Nexity s'appuiera notamment sur les relations du Groupe Caisse d'Épargne avec les collectivités locales pour accompagner celles-ci dans leurs problématiques de développement urbain. Le Groupe Caisse d'Épargne a en effet tissé des liens forts avec les collectivités locales et les partenaires locaux de développement urbain en devenant la première banque des opérateurs de logement social. Ces liens permettent d'identifier très tôt des projets de régénération urbaine. Nexity sera en mesure d'offrir aux collectivités locales, en plus de son expertise de promoteur déjà développée à travers sa division Nexity-Villes & Projets, ses nouvelles compétences sur le financement et les services, une offre globale intégrée de partenariat public/privé et des solutions pour les logements sociaux, les ensembles tertiaires et le développement d'infrastructures collectives. Nexity entend ainsi devenir le leader de la régénération urbaine en France.

- **poursuivre sa politique de développement maîtrisé à l'international**

D'une part en s'appuyant sur ses filiales locales actuelles présentes dans les métiers de la promotion tertiaire en Belgique, en Espagne, au Portugal et en Italie et, d'autre part, en initiant le développement d'une activité de promotion de logements neufs en Belgique et, par le biais de coentreprises avec des partenaires locaux, en Italie du Nord et en République tchèque.

- **développer une nouvelle compétence dans les métiers de l'investissement**

D'une part en renforçant l'activité de coinvestissement dans des opérations à valeur ajoutée dont la partie développement est confiée au groupe, activité historiquement initiée par Nexity-Investissement et complétée par l'apport de GCEI Reim, et d'autre part en développant une compétence d'investissements immobiliers par une foncière (Eurosic) ou la gestion d'investissements immobiliers pour compte de tiers, qu'il s'agisse de fonds immobiliers réservés à des investisseurs expérimentés ou de fonds réglementés tels que SCPI ou OPCI (notamment avec GCEI Reim et Ciloger).

- **privilégier des opérations générant des cash-flows et un taux de marge nette significatifs**

Le Groupe entend ne réaliser que des opérations dont l'examen approfondi de la faisabilité technique, des caractéristiques commerciales et des données budgétaires permettent d'anticiper des niveaux de marge nette après frais financiers d'au moins 9% sur les opérations du pôle Logement et d'au moins 8%, sauf exception, sur les opérations du pôle Tertiaire. Il poursuivra sa politique financière actuelle visant à générer des cash-flows significatifs et à privilégier la rentabilité de ses opérations par rapport au volume d'affaires.

- **poursuivre une politique de maîtrise des risques en respectant des règles prudentielles strictes, avec notamment :**

- une organisation fondée sur un contrôle centralisé au niveau du Groupe des risques et de l'allocation de ressources financières, tout en dotant les unités opérationnelles d'une autonomie significative en matière commerciale et de gestion des projets et des équipes ; et
- une gestion des risques comprenant notamment l'approbation de chacun des projets par un Comité d'engagement composé notamment du Président-Directeur général et/ou du Directeur général délégué, l'assujettissement systématique des achats de terrains à l'obtention des autorisations administratives et, le cas échéant, la réalisation des études sur la pollution et la constructibilité des sols, et l'assujettissement du démarrage des travaux à la précommercialisation d'une partie importante de ses projets (au moins 30 % des logements réservés avant le démarrage des travaux sur un projet ou une tranche ; projets d'immobilier tertiaire presque toujours précommercialisés aux investisseurs avant construction).

## 6.2 PRÉSENTATION DU MARCHÉ IMMOBILIER EN FRANCE

### 6.2.1 *Présentation générale du marché*

L'activité logement de Nexity s'inscrit dans le cadre d'un marché actuellement actif, avec un nombre de logements neufs réservés auprès de développeurs-promoteurs privés de 127.400 en 2007 contre 126.300 en 2006 et 121.500 en 2005 (source : *Ministère de l'Écologie, du Développement et de l'Aménagement durables*). Bien que le nombre total de réservations de logements neufs ait progressé au total sur 2007 de près de 1% en comparaison de 2006, le marché a connu une inflexion certaine au cours du second semestre 2007 avec un nombre total de réservations en retrait de -9,6% par rapport au second semestre 2006 alors que le premier semestre 2007 marquait encore une progression de plus de 11,8% sur le premier semestre 2006. La remontée des taux d'intérêt et le niveau atteint par les prix ont porté atteinte à la solvabilité d'une partie de la clientèle. Malgré une conjoncture économique moins favorable, le marché du logement neuf en France apparaît toujours comme structurellement demandeur, avec un niveau d'activité soutenu notamment par les facteurs suivants :

- un besoin structurel de logements provenant notamment de facteurs démographiques et flux migratoires favorables ;
- un contexte de crédit attractif avec des taux d'intérêt qui, bien qu'en progression sur l'année précédente, restent à un niveau historique encore bas et un allongement de la durée moyenne des crédits ;
- un cadre fiscal français incitatif et qui favorise l'investissement locatif, transformant l'investissement dans le logement neuf en produit d'épargne ; et
- une prise en compte récente, au niveau des politiques économiques, de l'influence du secteur du logement sur la croissance.

Le secteur de l'immobilier tertiaire est directement influencé par la tertiarisation de l'économie et la bonne santé financière des entreprises. Après avoir été affecté entre 2001 et 2003 par une conjoncture économique défavorable, ce marché a montré les premiers signes de reprise en 2004, confirmés depuis 2005. Le contexte de marché est aujourd'hui sain et présente les caractéristiques suivantes :

- un marché français marqué par un investissement en immobilier tertiaire historiquement élevé en 2007, du fait notamment de l'abondance des liquidités, des taux de rendement nets attractifs et de la hausse des valeurs locatives ;
- une très bonne tenue du niveau des surfaces placées de bureaux en Île-de-France, ainsi qu'en régions ;
- un taux moyen de vacance sur le marché des bureaux en Île-de-France encore en baisse de 0,4 point pour atteindre 4,8% en 2007, soit un niveau inférieur au taux de 6% considéré par les principaux acteurs du marché comme le taux d'équilibre du marché ; et
- un marché de la logistique en croissance, et un marché des centres commerciaux très actif.

### 6.2.2 *Le marché du logement en France*

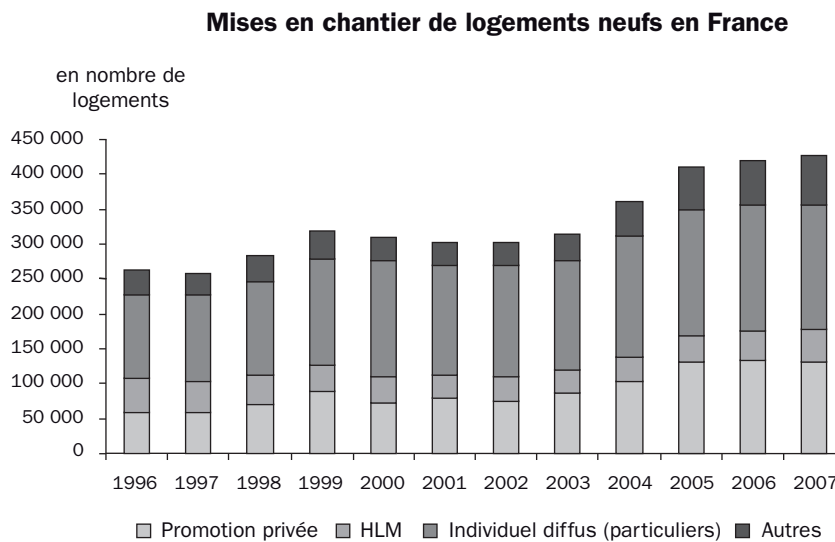
Le marché du logement neuf en France apparaît comme structurellement demandeur, quelle que soit la conjoncture économique, avec un niveau d'activité soutenu notamment par des facteurs démographiques, un retard cumulé de constructions neuves, des conditions de crédit attractives et des dispositifs fiscaux favorisant l'investissement locatif.

#### *L'activité de construction de logements neufs*

Le nombre de mises en chantier de logements neufs poursuit sa progression en 2007 avec 425.000 unités, après une année 2006 très active avec 420.000 logements (source : *Ministère de l'Écologie, du Développement et de l'Aménagement durables*).

Sur l'ensemble des logements mis en chantier, environ 31% sont le fait de programmes de promoteurs privés, 11% d'organismes HLM et 42% correspondent à l'individuel diffus (logements individuels dont la construction est initiée par leur propriétaire). Les 16% restants rassemblent notamment les maisons de retraite et les résidences pour étudiants réalisées par les CROUS.

Le graphique suivant présente la décomposition depuis 1996 du nombre de logements neufs mis en chantier en France selon ces catégories :



Source : Ministère de l'Écologie, du Développement et de l'Aménagement durables/FPC

Le Groupe est présent principalement sur le marché de la promotion privée, et dans une moindre mesure sur le marché de l'individuel diffus au travers de son activité de lotissement (37% des maisons individuelles neuves en France sont construites sur des terrains ayant fait l'objet d'opérations d'aménagement-lotissement) (source : *Caron Marketing*).

### **Facteurs favorisant une demande structurelle de logements**

La demande de logements neufs est structurellement portée par les facteurs démographiques. Selon l'INSEE, la France compte 63,8 millions d'habitants au 1<sup>er</sup> janvier 2008, correspondant à un rythme de croissance de la population plus soutenu entre 2000 et 2008 (+0,65% par an) qu'au cours de la période 1990-1999 (+0,40% par an).

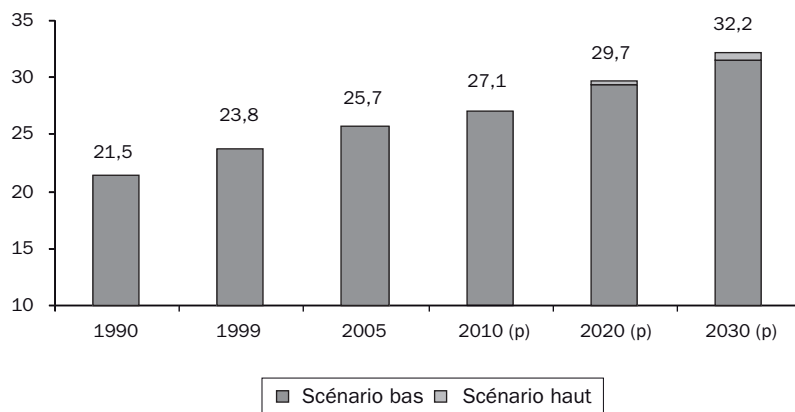
La France se maintient au 2<sup>e</sup> rang des pays les plus peuplés de l'Union européenne des 27, derrière l'Allemagne (82,3 millions d'habitants) et devant le Royaume-Uni et l'Italie (60,9 et 59,1 millions d'habitants).

L'augmentation du nombre de ménages a été encore plus importante, en raison de la baisse de la taille des ménages résultant de facteurs sociologiques tels que l'éclatement de la cellule familiale, l'érosion des modes traditionnels de cohabitation et le vieillissement de la population.

Le nombre moyen de personnes par ménage a baissé depuis 1990 ; il est passé de 2,57 personnes en 1990 à 2,40 personnes en 1999 et 2,31 personnes en 2005. Il pourrait atteindre 2,24 personnes par ménage en 2010 et 2,14 en 2020 selon les projections de l'INSEE.

Le graphique suivant présente les données historiques et les projections du nombre de ménages en France (selon la définition de l'INSEE, un ménage est l'ensemble des personnes qui partagent la même résidence principale) :

### Nombre de ménages en France (en millions)



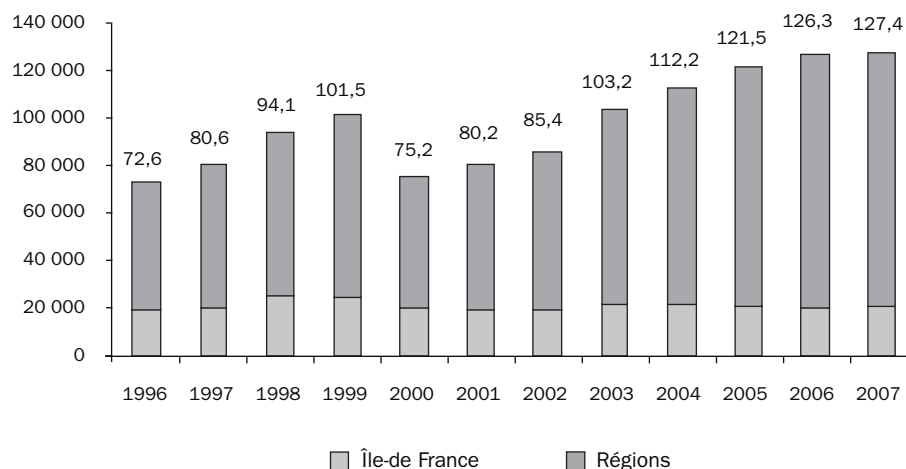
Source : INSEE

La demande de logements neufs est également soutenue par la proportion de plus en plus importante des personnes de 60 ans et plus dans la population française : elle était de 18,5% en 1982, elle a atteint 21,6% au 1<sup>er</sup> janvier 2008 et devrait augmenter sensiblement dans les années à venir (29,3% en 2030 - source : INSEE) en raison de l'impact des générations du baby boom. La croissance des tranches d'âge proches de la retraite, possédant encore une longue espérance de vie, soutient notamment la demande pour des résidences secondaires, en particulier dans les régions du Sud et de l'Ouest de la France.

### L'offre et la demande dans le segment de la promotion privé

Le graphique suivant présente l'évolution des réservations de logements neufs dans le segment de la promotion privé en France depuis 1996 (étant précisé que les réservations précèdent les mises en chantier des logements, ce qui explique le décalage entre les données du graphique ci-après et celles du graphique présenté ci-dessus).

### Nombre de réservations de logements neufs en France



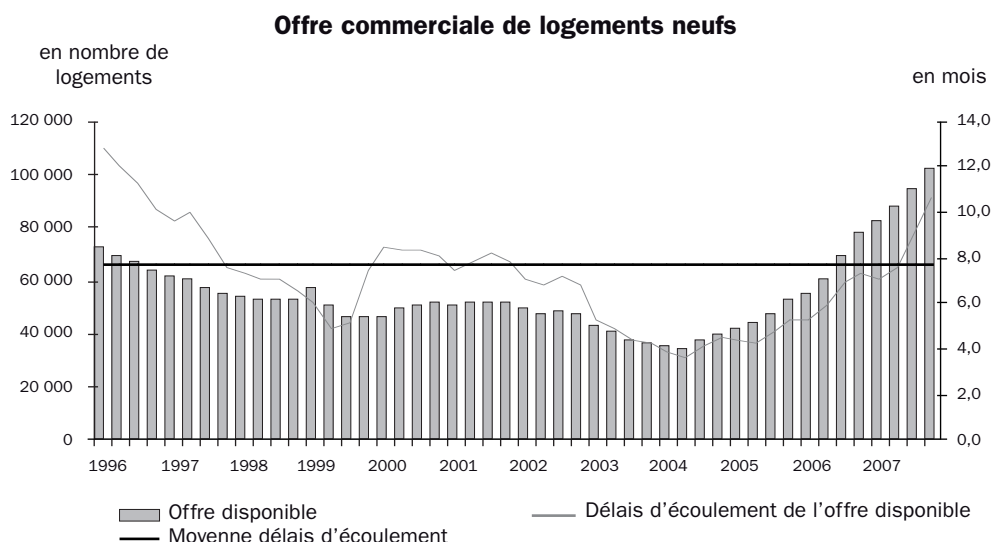
Source : Ministère de l'Écologie, du Développement et de l'Aménagement durables

Le marché du logement neuf en France connaît une croissance ininterrompue depuis 2001. En 2007, le nombre de réservations se stabilise à haut niveau avec 127.400 logements, correspondant à la meilleure année depuis 1985.

## 6 APERÇU DES ACTIVITÉS

Après une année record en 2006, le nombre de logements neufs mis en vente est en léger recul en 2007, avec 148.300 unités. Ce volume demeurant supérieur au nombre de réservations enregistrées, l'offre disponible poursuit sa progression et atteint les 102.600 logements fin 2007. Les délais d'écoulement de l'offre passent de six mois en 2006 à neuf mois en moyenne en 2007.

Le graphique suivant illustre le volume de l'offre de logements neufs en commercialisation ainsi que les délais d'écoulement de l'offre disponible :

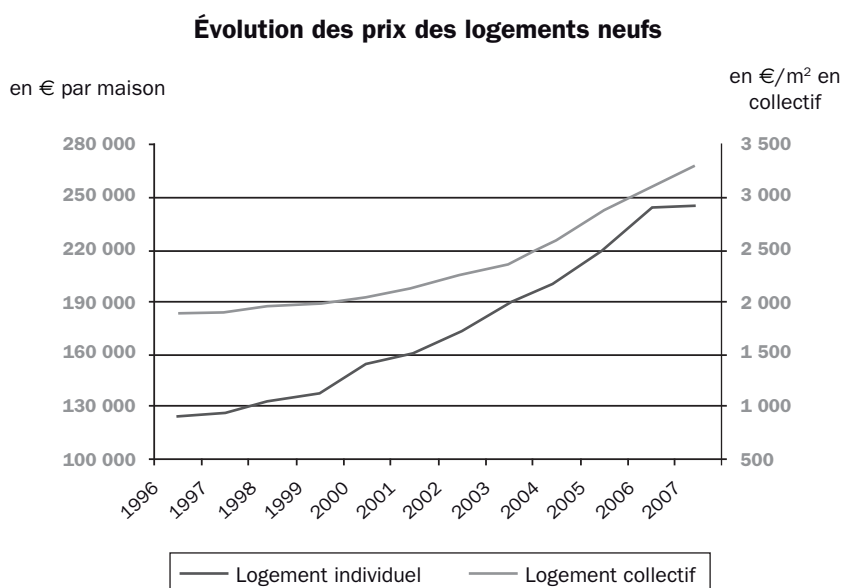


Source : Ministère de l'Écologie, du Développement et de l'Aménagement durables

L'augmentation des prix des logements collectifs (prix par mètre carré) se poursuit à un rythme plus modéré que les années précédentes : + 6,8% pour atteindre 3.279 euros/mètre carré. En individuel groupé, les prix (prix par logement) se stabilisent (+ 1,1%) à hauteur de 244,8 milliers d'euros.

Entre 1996 et 2007, l'augmentation moyenne des prix est d'environ 75% pour le logement collectif (prix/mètre carré) et de près de 100% pour l'individuel groupé (prix par logement).

Le graphique suivant présente l'évolution des prix des logements collectifs neufs par mètre carré et des logements individuels groupés neufs en France depuis 1996 :



Source : Ministère de l'Écologie, du Développement et de l'Aménagement durables



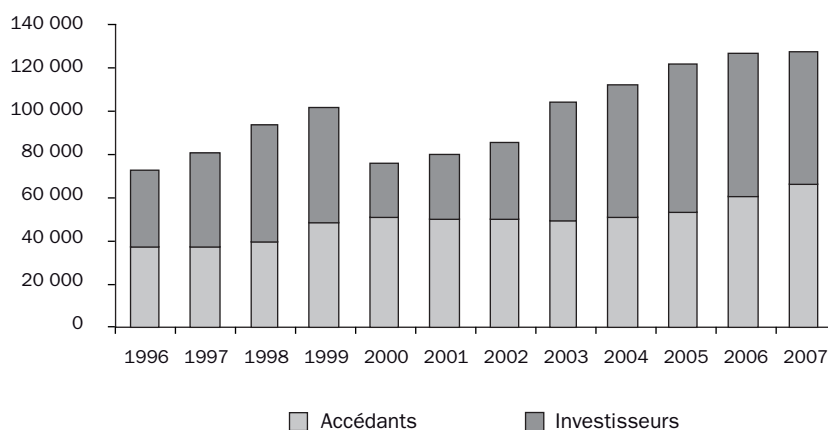
### Les acquéreurs de logements neufs en France

Les acquéreurs de logements neufs se répartissent en deux grandes catégories : les accédants à la propriété (propriétaires occupants) et les investisseurs locatifs. Entre 1996 et 2007, le nombre d'accédants à la propriété est passé de 37.000 à 66.000. Ils redeviennent majoritaires avec 52% des réservations en 2007 (source : FPC).

En 2006 et 2007, la croissance des volumes de marché est portée par la forte présence de la clientèle accédante. Cette clientèle prend ainsi le relais des particuliers investisseurs, qui ont assuré la croissance du marché au cours de la période 2000-2005.

Le graphique suivant présente la ventilation, entre accédants à la propriété et investisseurs, des réservations de logements neufs en France :

**Nombre de réservations de logements neufs en France (en milliers)**



Source : Fédération des Promoteurs Constructeurs

La forte intervention des investisseurs particuliers sur le marché depuis 2000 est motivée par des rentabilités locatives attractives (aux environs de 4,3% avant impôts, source : Nexity) et par les dispositifs fiscaux incitatifs (dispositifs "Robien recentré" et "Borloo"). Outre le fait que l'investissement locatif est aujourd'hui considéré comme un produit d'épargne retraite à part entière, il est aussi l'un des seuls qui puisse être aisément réalisé par les particuliers en utilisant l'effet de levier procuré par le recours au crédit bancaire.

### 6.2.3 Le marché de l'immobilier tertiaire en France

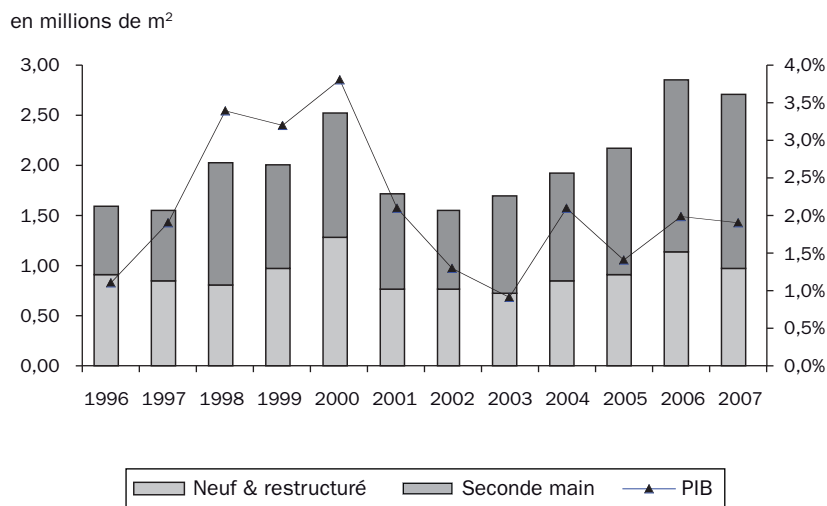
Le secteur de l'immobilier tertiaire est influencé par l'environnement macroéconomique, mais surtout par la tertiarisation de l'économie et la bonne santé financière des entreprises. Ce marché présente les caractéristiques suivantes :

- un marché français marqué par un investissement en immobilier tertiaire historiquement élevé en 2007 (27 milliards d'euros) du fait notamment de l'abondance des liquidités, de taux de rendement attractifs et de valeurs locatives encore en hausse ;
- en Île-de-France, des volumes de surfaces placées élevés depuis 2003 et un délai d'écoulement de l'offre en baisse ;
- un taux moyen de vacance sur le marché des bureaux en Île-de-France encore en baisse de 0,4 point pour atteindre 4,8% en 2007, soit un niveau inférieur au taux de 6% considéré par les principaux acteurs du marché comme le taux d'équilibre du marché ;
- un marché de la logistique très porteur ; et
- un marché des centres commerciaux très actif.

## Demande placée et offre de bureaux en Île-de-France

Le graphique ci-dessous montre l'évolution de la demande placée de bureaux en Île-de-France sur la période 1996-2007 (la demande placée correspond à l'ensemble des transactions, à la vente ou à la location, réalisées par des utilisateurs finaux) :

### Demande placée de bureaux en Île-de-France (en millions de m<sup>2</sup>)



Source : CBRE

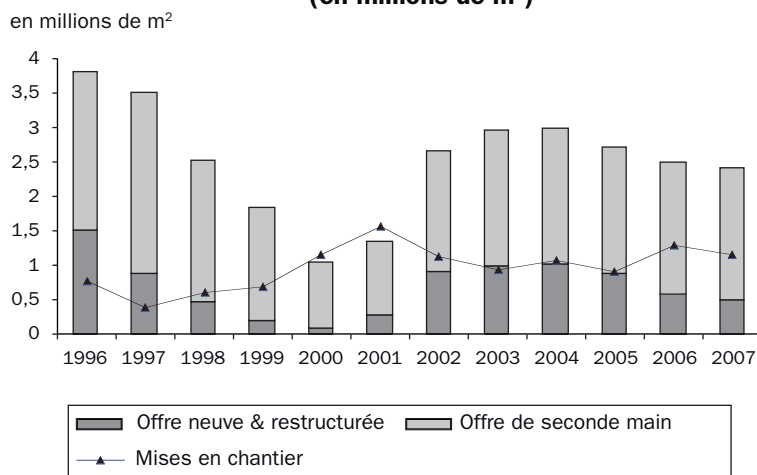
Avec 2,7 millions de mètres carrés de bureaux placés en 2007, soit un recul de 5,1% par rapport au niveau exceptionnel de 2006, ce marché confirme sa bonne tenue sur l'année malgré un contexte économique perturbé au second semestre.

36% des surfaces placées en 2007 ont porté sur des bâtiments neufs ou restructurés (soit une baisse de 14,7% en volume), en raison d'une contrainte d'offre.

Si les transactions de plus de 5.000 mètres carrés ont été moins nombreuses qu'en 2006, elles se maintiennent à bon niveau et constituent 37% des surfaces placées en 2007, soit près d'un million de mètres carrés.

Le graphique suivant montre l'évolution de l'offre de locaux immédiatement disponibles entre 1996 et 2007 en Île-de-France en distinguant les bureaux neufs (immeuble ou partie d'immeuble construit depuis moins de cinq ans et n'ayant jamais été occupé) et l'offre dite de "seconde main" :

### Offre immédiate en Île-de-France (en millions de m<sup>2</sup>)



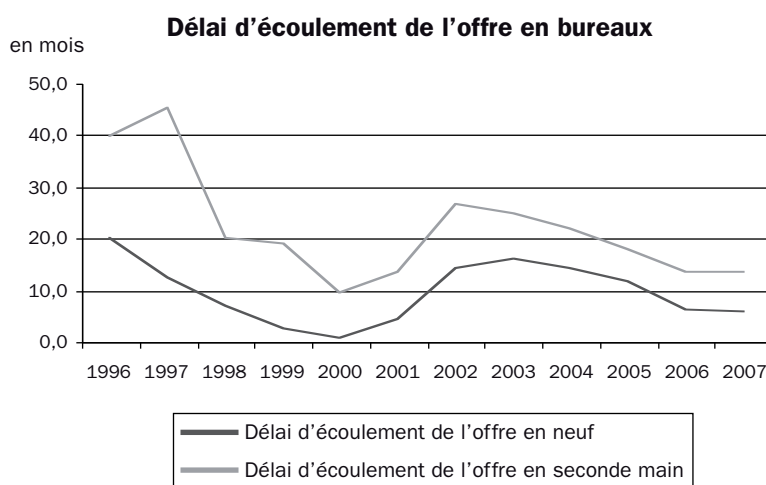
Source : CBRE/DAEI

L'offre immédiate globale poursuit sa décrue en 2007 (- 3,2%) et s'établit à 2,4 millions de mètres carrés. Le volume d'offre neuve baisse depuis 2005, alors que l'offre de seconde main reste globalement stable. L'offre neuve et restructurée ne correspond plus qu'à 20% du stock immédiat.

Le volume des mises en chantier de bureaux s'est ajusté au ralentissement économique avec une baisse de 10,3% environ en 2007, permettant d'écarter tout risque de sur-offre.

En 2007, l'offre de bureaux neufs représente seulement six mois de demande placée de bureaux neufs, à comparer à une offre de bureaux de seconde main représentant 13,4 mois de demande placée de bureaux de seconde main (source : *Ministère de l'Écologie, du Développement et de l'Aménagement durables*).

Si le rapport offre disponible/demande placée de bureaux de seconde main s'équilibre depuis 2006, on assiste à une raréfaction de l'offre en neuf, comme le montre le graphique ci-après :



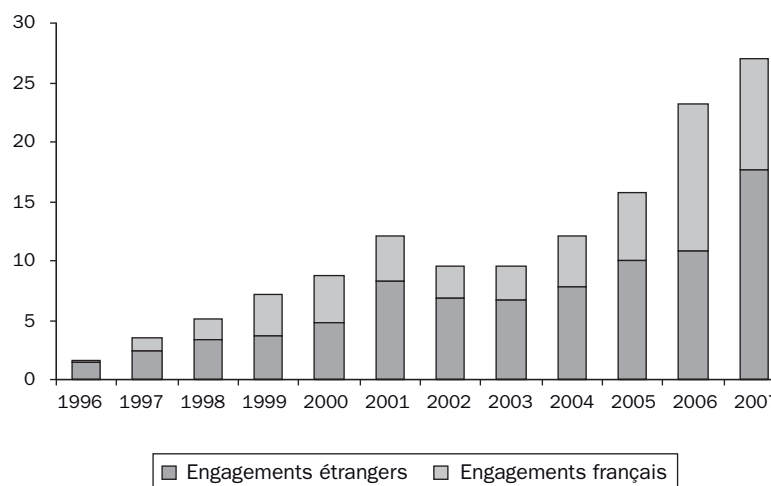
Le taux de vacance en Île-de-France poursuit sa baisse et atteint le seuil très bas de 4,8% en 2007, contre 5,2% en 2006 et 5,8% en 2005.

## L'investissement en France

Le marché français bénéficie d'un investissement en immobilier tertiaire historiquement élevé en 2007 avec 27 milliards d'euros (soit environ +16,9% par rapport à 2006) comme le montre le graphique ci-après :

### Investissement en immobilier d'entreprise en France

en milliards d'€



Source : CBRE

Si le bureau demeure le produit phare avec 74% des engagements, la part des commerces augmente de 8% à 14% des investissements et la part des entrepôts progresse de 8 à 12% des investissements.

L'Île-de-France reste la localisation privilégiée des investisseurs avec 85% des engagements.

Les ventes d'utilisateurs ont connu une forte poussée dans une logique d'externalisations et les ventes par des promoteurs poursuivent leur progression (elles passent de 17% à 21%).

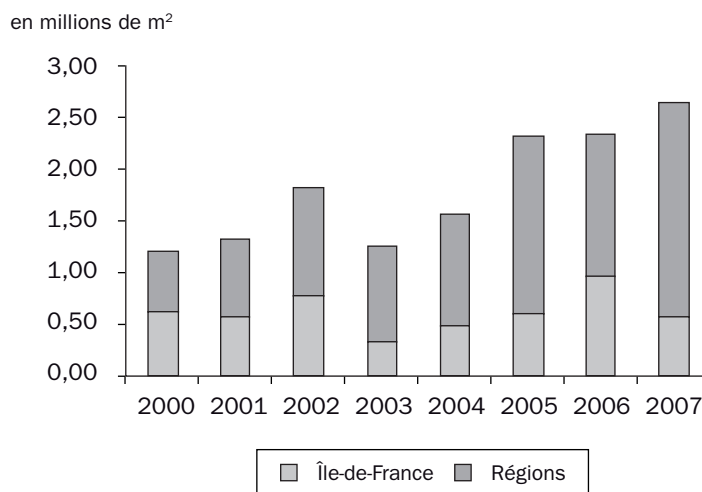
L'excellent niveau d'investissement a été soutenu par l'abondance des capitaux à placer, la rentabilité offerte et la hausse des valeurs locatives.

La conjonction de liquidités disponibles très importantes et de la rareté d'une offre de qualité sur le marché français a exercé une pression sur les taux de rendement, qui a touché l'ensemble des produits et des secteurs géographiques. Stables jusqu'au 3<sup>e</sup> trimestre, les taux de rendement ont enregistré une hausse en fin d'année. Le taux "prime" pour les bureaux à Paris QCA est de 4% au 1<sup>er</sup> janvier 2008 (source : CBRE). La valeur et la hiérarchie des taux se trouvent désormais plus conformes à la prise de risque. Cette augmentation des taux impacte logiquement les valeurs vénales à la baisse.

**Marché de la logistique**

La demande placée sur le marché de la logistique s'est stabilisée à hauteur de 2,6 millions de mètres carrés en 2007. Le marché atteint ainsi le meilleur niveau de la période 2000-2007 :

**Demande placée d'entrepôts  
de + de 10 000 m<sup>2</sup> en France (en millions de m<sup>2</sup>)**



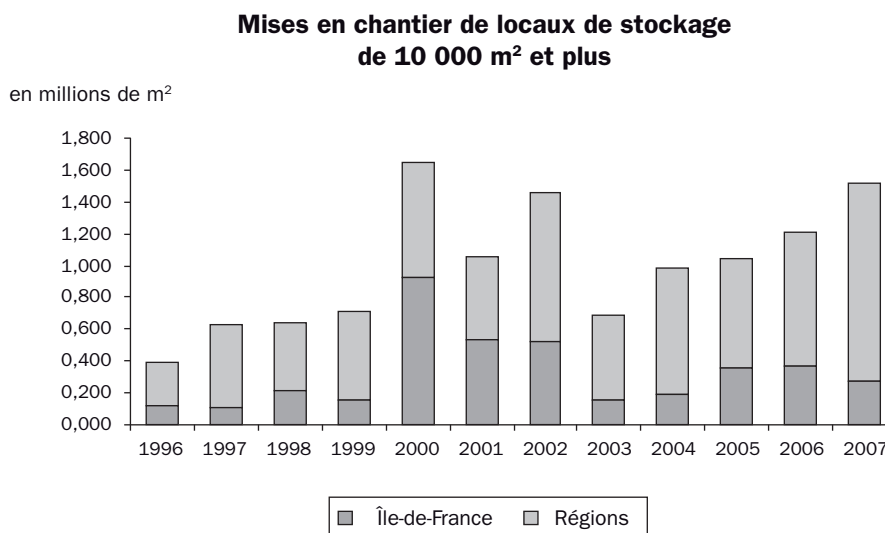
En 2007, le marché de la logistique a changé de visage : la demande placée en grands entrepôts a été extrêmement active en régions (+52%) alors qu'elle a connu un net recul en Île-de-France (-42%). Au global, la hausse du marché atteint 13%. Le marché du Nord-Pas-de-Calais (24% du total) dépasse celui de l'Île-de-France (21% du total). Suivent les marchés de Rhône-Alpes (14%) et du Centre (13%).

La demande placée émane pour moitié des chargeurs et pour moitié des logisticiens. Elle a porté à 96% sur des surfaces neuves.

Le stock immédiat est faible (1,3 million de mètres carrés) et souvent obsolète. On recense quelques projets en blanc (0,8 million de mètres carrés) et beaucoup de projets en gris (1,8 million de mètres carrés) (source : CBRE).

## 6 APERÇU DES ACTIVITÉS

Les surfaces de locaux de stockage de 10.000 mètres carrés et plus, mises en chantier en 2007, confirment le regain d'activité de ce secteur, après le net ralentissement connu en 2003 :

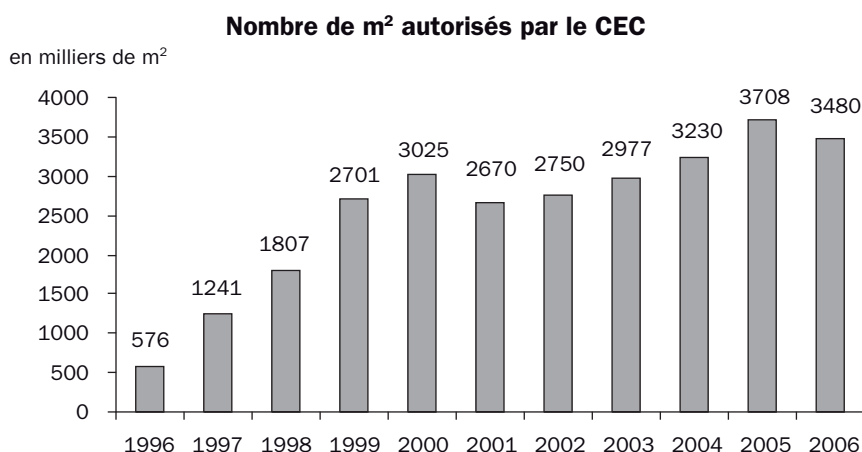


Source : Ministère de l'Écologie, du Développement et de l'Aménagement durables

Le développement des mises en chantier de bâtiments de stockage de 10.000 mètres carrés et plus atteint 1,5 million de mètres carrés, soit une progression de 47,5% en un an. L'activité a été particulièrement soutenue en régions où le nombre de mètres carrés mis en chantier s'est accru de 47,5%, alors qu'elle a reculé de 25,3% en Île-de-France.

### Marché des centres commerciaux

Le graphique suivant présente les surfaces de locaux commerciaux autorisées par les commissions d'équipement commercial (CDEC et CNEC) :



Source : DCASPL estimation Mail & Market

Les projets autorisés, exprimés en surface, connaissent une progression continue depuis 2002. En 2006, environ 3,5 millions de mètres carrés ont été autorisés par les Commissions d'équipement commercial, soit une baisse de 6,1% par rapport à 2005.

### 6.3 DESCRIPTION DES PRINCIPALES ACTIVITÉS DE NEXITY

Nexity est un acteur majeur dans les principaux segments du marché immobilier en France.

L'activité du Groupe s'organise autour des pôles suivants :

- Logement, comprenant la promotion de logements neufs et de lots de terrains à bâtir (lotissement) ;
- Tertiaire, orienté principalement sur la promotion d'immeubles de bureaux, d'IGH, de parcs d'activités, de plates-formes logistiques et de centres commerciaux ;
- Services immobilier et Distribution, comprenant principalement l'administration de biens de logements et de bureaux, la transaction, tant avec des clients particuliers qu'avec des professionnels, la gestion, l'animation et le développement de réseaux de franchises immobilières ; et
- les autres activités qui regroupent notamment Nexity-Villes & Projets, les activités d'investissements et les participations dans Crédit Foncier de France et Eurosic.

#### 6.3.1 Logement

##### 6.3.1.1 Résumé des activités de logement

Nexity est un acteur majeur en France dans les métiers du développement et de la promotion de logements neufs et de lots de terrains à bâtir. Avec 10.919 réservations de logements neufs en 2007 auxquelles s'ajoutent 3.784 réservations de lots de terrains et plus de 25 ans d'expérience au travers des marques de référence "George V" et "Foncier Conseil", le Groupe est le premier développeur-promoteur privé de logements en France. Le Groupe a enregistré 8,6% des 127.400 réservations de logements neufs sur le marché français en 2007 dans un environnement de marché fortement atomisé (source : *Ministère de l'Écologie, du Développement et de l'Aménagement durables*).

Le Groupe exerce ses activités de développement et de promotion sur l'ensemble du territoire français. Les réservations de logements neufs du Groupe en 2007 se répartissent (en nombre) à raison de 29% en Île-de-France et de 71% en régions à partir de 33 implantations territoriales. Les réservations de lots de terrains du Groupe en 2007 se répartissent (en nombre) à raison de 15% en Île-de-France et 85% en régions à partir de 28 agences. Cette répartition résulte de la volonté historique du Groupe de se développer sur tous les métiers aussi bien en Île-de-France que dans les régions.

Le Groupe offre une large gamme de produits de logements neufs, vendus à une clientèle d'accédants à la propriété (résidences principales et secondaires) et d'investisseurs locatifs. Pour les accédants, un effort de développement a été fait sur la primo-accession et en particulier, dans les quartiers rénovés dans le cadre du programme de l'ANRU et leur périmètre étendu. Les projets bénéficient entre autre d'un taux de TVA à 5,5%. Les investisseurs locatifs bénéficient d'avantages fiscaux accordés régulièrement en France depuis de nombreuses années et renouvelés en juillet 2003 avec le dispositif "de Robien" et en 2006 avec le dispositif "Borloo Populaire". Voir paragraphe 6.6 "Environnement législatif et réglementaire" pour une description des principaux dispositifs fiscaux applicables à l'investissement locatif en France. L'activité de lotissement permet au Groupe d'être présent sur le segment des maisons individuelles en diffus et d'élargir la gamme de produits offerts à ses clients particuliers.

Le tableau suivant présente les réservations du pôle Logement pour les exercices clos le 31 décembre 2005, 2006 et 2007 :

Au 31 décembre	2005	2006	2007
Réservations (nombre de logements ou de lots)			
Logements	9.046	10.553	10.919
Lots de terrains	3.047	3.446	3.784
<b>Total</b>	<b>12.093</b>	<b>13.999</b>	<b>14.703</b>

### 6.3.1.2 Stratégie de développement du pôle Logement

L'objectif du Groupe est d'accroître sa part de marché en France. Pour réaliser cet objectif, le Groupe a pour stratégie :

- d'accroître et de consolider son maillage territorial, afin d'assurer une couverture plus fine du territoire français. Ce renforcement se fait par :
  - la croissance de ses implantations existantes,
  - des acquisitions ponctuelles de portefeuilles fonciers, des associations avec des promoteurs locaux et/ou éventuellement des opérations de croissance externe,
  - le développement de la synergie entre l'activité de lotissement et celle de logements neufs, notamment dans les régions où la taille du marché local ne permet pas de justifier l'implantation directe permanente d'une filiale pour l'activité de logements neufs,
  - le développement de synergies avec les réseaux de franchises immobilières animées par le Groupe, tant en termes d'apports d'opportunités foncières que de renforcement de la capacité de distribution de nos produits, et
  - le développement des synergies induites par le rapprochement avec le Groupe Caisse d'Epargne, notamment en matière d'apport foncier et une capacité de distribution supplémentaire grâce à l'élégance (dont le cœur de métier est la sélection de programmes immobiliers auprès de promoteurs sur l'ensemble du territoire, la vente de ces programmes étant ensuite confiée à différents canaux de distribution), ainsi qu'une ouverture sur une large palette de financement notamment, pour la primo-accession, et une meilleure appréhension du territoire au travers du réseau des 4.352 agences en connexion directe avec les collectivités locales ;
- d'élargir sa gamme de produits en poursuivant :
  - le développement de résidences avec services : résidences urbaines, résidences de tourisme, résidences étudiants, résidences seniors au travers d'un partenariat avec Emera, Aegide et DomusVi,
  - une croissance de la production adaptée aux primo-accédants (propriétaires occupants achetant pour la première fois leur résidence principale),
  - l'élaboration d'une offre globale adaptée aux besoins des clients investisseurs avec une proposition commerciale comprenant, au-delà du logement, une gamme de services incluant notamment le financement, la gestion et l'assurance du bien immobilier, et
  - le développement de logements selon les principes du développement durable ;
- et de bénéficier, notamment en Île-de-France, des opportunités foncières dans le cadre du renouvellement urbain avec les actions de Nexity-Villes & Projets (décrit ci-dessous au paragraphe 6.3.5 Nexity-Villes & Projets).

### 6.3.1.3 Produits

#### **Logements neufs**

Le Groupe propose plusieurs types de logements neufs : maisons en village, appartements, duplex, lofts et résidences avec services. La gamme de logements proposée par le Groupe est très large (standing, milieu de gamme, entrée de gamme), mais Nexity se positionne principalement sur le milieu de gamme (en termes d'emplacement, de taille et de prix) qui correspond à la demande la plus forte et la plus stable.

Le Groupe propose toutes les tailles de logements (du studio à l'appartement de plus de cinq pièces, des maisons de deux à plus de cinq pièces) et des logements avec balcon, terrasse, loggia ou jardin privatif. Les parties communes des logements collectifs peuvent inclure des parcs et piscines privés.

Les programmes du Groupe sont assez différenciés, respectant à la fois les particularités locales et les standards du Groupe. Chaque programme offre aux clients la possibilité de personnaliser leur logement parmi des choix limités, tout en permettant au Groupe de produire des logements à coûts maîtrisés et prix



compétitifs et de maintenir une rentabilité conforme à ses objectifs. En outre, la construction de logements par tranche (décrite au paragraphe 6.3.1.6 “Déroulement des projets et gestion des risques”) permet au Groupe d’adapter la programmation des tranches suivantes.

Le Groupe cherche à rester novateur et à anticiper les préférences des clients de demain. Ainsi, plusieurs immeubles ont déjà été conçus selon les principes du développement durable (à Romainville par exemple, en 2007, avec une construction bois adaptée aux critères du bilan Carbone). Le Groupe a également conçu des immeubles de villas superposées (c’est-à-dire des immeubles avec des étages à double hauteur et des appartements en duplex), dont les programmes de logements à Stains et Bobigny.

Le Groupe Emera, l’un des premiers opérateurs privés d’EHPAD (établissement d’hébergement des personnes âgées dépendantes) en France, et Nexity ont signé au premier trimestre 2007 un partenariat exclusif portant sur la création d’un produit inédit, regroupant d’un côté résidence seniors services et maison de retraite médicalisée de l’autre.

L’objectif est d’apporter une réponse novatrice au parcours résidentiel des seniors avec le développement de 15 à 20 nouvelles résidences d’ici cinq à dix ans, offrant des prestations hôtelières haut de gamme.

Nexity et Emera constitueront des sociétés communes dont ils seront respectivement actionnaires à hauteur de 60/40% pour la promotion et 40/60% pour l’exploitation. Nexity sera responsable de la promotion de ces résidences et le Groupe Emera en assurera l’exploitation.

La participation apportée par le rapprochement avec les Caisses d’Epargne de 33,6% dans la société Aegide permettra de compléter le panel des produits pour seniors et le domaine des résidences avec services non médicalisées.

### **Lotissement**

Le lotissement consiste à viabiliser et à diviser un terrain et à vendre les lots ainsi obtenus, généralement auprès de particuliers qui vont y construire individuellement leur maison ou parfois à des promoteurs qui lancent un programme de commercialisation de maisons en village ou d’habitat collectif. Dans la majorité des cas, l’assiette foncière est constituée à partir de plusieurs terrains que le Groupe réunit par acquisition auprès de propriétaires distincts. La viabilisation d’un terrain consiste à rendre un terrain constructible en l’équipant d’aménagements tels que des réseaux d’eaux pluviales, d’assainissement, d’eau, d’électricité et des voies de circulation.

L’activité de lotissement permet au Groupe d’être présent sur le segment des maisons individuelles en diffus, segment très important en France. Les activités de promotion de logements neufs et de lotissement présentent des similitudes en matière de recherche foncière et de typologie de clientèle. Par ailleurs, si la filiale de l’activité lotissement décide en fait de vendre un terrain auprès d’un développeur-promoteur de logements neufs, ce terrain est généralement proposé en priorité aux filiales du Groupe.

Le nombre de lots par opération varie de quelques lots à plusieurs centaines, l’opération moyenne étant d’environ 41 lots.

Le Groupe exerce son activité de lotissement en privilégiant les principes du développement durable. Ainsi, Nexity-Foncier Conseil (activité lotissement) est le premier opérateur privé sur le secteur en France à avoir été certifié ISO 14001 (norme portant sur la gestion environnementale).

#### **6.3.1.4 Clients**

Les clients du pôle Logement sont des accédants à la propriété, des investisseurs locatifs et des clients institutionnels achetant un immeuble en bloc. Eu égard au type de clientèle de l’activité logement, le Groupe n’est dépendant d’aucun client particulier ou investisseur.

#### **Les clients de l’activité logement**

En 2007, les réservations de logements neufs du Groupe se sont réparties de manière comparable au marché dans son ensemble entre les accédants à la propriété et les investisseurs privés. En revanche, le Groupe a enregistré une plus forte croissance que le marché pour les ventes réalisées aux institutionnels.

## 6 APERÇU DES ACTIVITÉS

Le tableau suivant présente la ventilation des réservations de logements du Groupe entre les clients particuliers accédants et les investisseurs (institutionnels et particuliers) en nombre pour les années indiquées. Ces statistiques reposent sur les déclarations faites par les acquéreurs au moment de la réservation. Les primo-accédants représentent la majeure partie des réservations de logements du Groupe faites par les accédants à la propriété.

	Évolution			Évolution	
	2005	2006	2005-2006	2007	2006-2007
<b>Accession (% du total)</b>					
Résidence principale	3.129	4.097	30,9%	3.978	(2,9%)
	35%	39%		36%	
Primo-accédants	1.965	2.536	29,1%	2.419	(4,6%)
	22%	24%		22%	
Autres accédants	1.164	1.561	34,1%	1.559	(0,1%)
	13%	15%		14%	
Résidence secondaire	509	596	17,1%	448	(24,8%)
	5%	6%		4%	
<b>Total accédants</b>	<b>3.638</b>	<b>4.693</b>	<b>29,0%</b>	<b>4.426</b>	<b>(5,7%)</b>
	<b>40%</b>	<b>45%</b>		<b>41%</b>	
Investisseurs particuliers	4.687	4.554	(2,8%)	4.087	(10,3%)
	52%	43%		37%	
Investisseurs institutionnels	721	1.306	81,1%	2.406	84,2%
	8%	12%		22%	
<b>Total</b>	<b>9.046</b>	<b>10.553</b>	<b>16,7%</b>	<b>10.919</b>	<b>3,5%</b>
	<b>100%</b>	<b>100%</b>		<b>100%</b>	

L'exercice 2007 se caractérise par la forte croissance du nombre d'investisseurs institutionnels (+84,2%), qui représentent en 2007, 22% des ventes contre 12% en 2006, le nombre de réservations par les "investisseurs particuliers" accédants à la propriété étant en baisse (-10,3%).

L'évolution des prix est en ligne avec celle du marché. Le prix moyen TTC par logement réservé (hors vente en bloc aux institutionnels) reste globalement stable à 208,8 milliers d'euros en 2007, par rapport à 207,7 milliers d'euros en 2006. L'augmentation des prix moyens au mètre carré, qui progressent en moyenne de 3.340 euros en 2006 à 3.421 euros en 2007 (+2,4%), est compensée par la baisse de la taille moyenne des logements à 61 mètres carrés contre 62 en 2006.

Le prix des logements acquis par des accédants en résidence principale progresse de 1,5% en 2007 par rapport à 2006, principalement du fait de l'évolution des prix moyens et s'élève à 245 milliers d'euros.

En revanche, le prix des logements acquis par des investisseurs particuliers est en retrait (-1,5% par rapport à 2006), avec un investissement immobilier moyen d'un montant de 167,6 milliers d'euros, compte tenu de la baisse de la taille moyenne des logements réservés (50 mètres carrés au lieu de 53 mètres carrés).

Le tableau suivant présente les moyennes de prix et tailles des logements réservés du Groupe pour les années indiquées :

	2005	2006	2007
<b>Accédants – résidence principale</b>			
Prix moyen par m <sup>2</sup> (en euros)	3.234	3.324	3.397
Taille moyenne (m <sup>2</sup> )	74	73	72
Prix moyen par logement (en milliers d'euros)	240,6	241,4	245,0
<b>Accédants – résidence secondaire</b>			
Prix moyen par m <sup>2</sup> (en euros)	3.996	4.461	4.449
Taille moyenne (m <sup>2</sup> )	57	59	59
Prix moyen par logement (en milliers d'euros)	228,9	261,8	263,3
<b>Investisseurs</b>			
Prix moyen par m <sup>2</sup> (en euros)	2.931	3.198	3.321
Taille moyenne (m <sup>2</sup> )	55	53	50
Prix moyen par logement (en milliers d'euros)	162,6	170,2	167,6
<b>Tous clients</b>			
Prix moyen par m <sup>2</sup> (en euros)	3.125	3.340	3.421
Taille moyenne (m <sup>2</sup> )	63	62	61
Prix moyen par logement (en milliers d'euros)	195,7	207,7	208,8

Source : Nexity (sur la base des déclarations de ses clients acquéreurs, hors institutionnels)

En général, les clients acquéreurs de résidences principales sont plus jeunes et ont des revenus annuels plus faibles que les clients acquéreurs des résidences secondaires ou les investisseurs particuliers.

Le tableau suivant présente l'âge et les revenus annuels moyens des clients du Groupe pour les années indiquées :

	2005	2006	2007
<b>Accédants – résidence principale</b>			
Âge moyen	39	39	40
Revenus annuels moyens	45.660	40.966	41.650
<i>dont primo-accédants</i>			
Âge moyen	35	34	35
Revenus annuels moyens	41.613	37.820	36.331
<i>dont acheteurs déjà propriétaires</i>			
Âge moyen	46	48	48
Revenus annuels moyens	54.330	46.724	49.601
<b>Accédants – résidence secondaire</b>			
Âge moyen	53	52	53
Revenus annuels moyens	71.579	77.651	80.412
<b>Investisseurs</b>			
Âge moyen	45	45	44
Revenus annuels moyens	78.301	73.286	68.903
<b>Tous clients</b>			
Âge moyen	43	43	43
Revenus annuels moyens	63.761	57.520	55.253

Source : Nexity (sur la base des déclarations de ses clients acquéreurs hors institutionnels)

#### Les clients de l'activité lotissement

Les réservations de lots de terrains à bâtir du Groupe en 2007 concernent essentiellement le secteur résidentiel pour des particuliers (74% des réservations) ou des promoteurs immobiliers (26% des réservations).

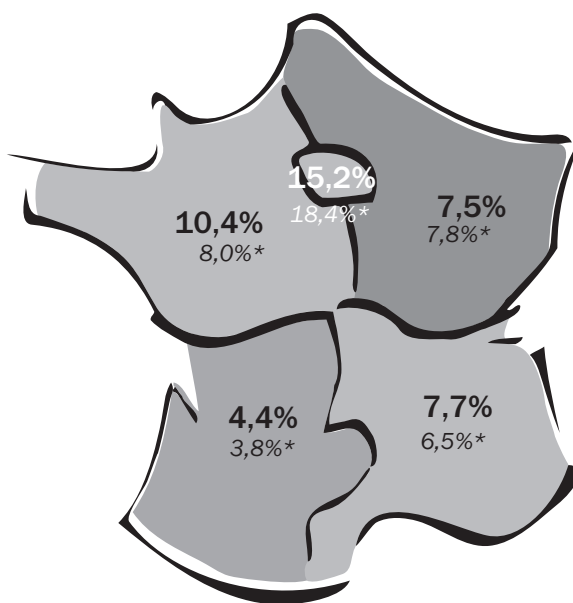
### 6.3.1.5 Implantations géographiques

#### Ventilation géographique de l'activité logement

Le Groupe a été l'un des premiers acteurs nationaux à reconnaître l'importance du développement dans les régions où la croissance du marché est la plus importante et poursuit ainsi depuis 2000 une stratégie de forte implantation dans les régions de France afin de densifier sa présence en dehors de la région parisienne. Cette volonté découle de l'objectif du Groupe de se positionner principalement sur les produits de milieu de gamme, plus limités en Ile-de-France en raison du niveau élevé des prix et de la rareté foncière. Ainsi, le nombre de réservations du Groupe en dehors d'Ile-de-France est passé de 2.577 logements (51% du total du Groupe) en 1997 à 7.743 logements en 2007 (71% du total du Groupe). Le Groupe cherche également à mettre en place un maillage territorial plus fin afin de couvrir les zones (régionales et au sein des régions) à forte croissance démographique.

Le développement du Groupe en régions se traduit par des parts de marché croissantes sur plusieurs régions, notamment dans le Sud-Est et le Sud-Ouest de la France. La forte progression dans l'Ouest fait apparaître une part de marché supérieure à 10% à fin 2007. Le graphique ci-dessous présente les parts du marché des logements neufs dans les régions en 2007 :

**Parts de marché Nexity en 2007**



\* Parts de marché en 2006.

Le tableau suivant indique le prix moyen TTC des logements réservés du Groupe sur la période 2005-2007 :

(en milliers d'euros)	2005	2006	2007
Île-de-France	206,8	227,8	240,6
Régions	185,1	188,3	185,6
Groupe	193,6	202,2	201,6

**Activité à l'international**

Nexity a souhaité élargir ses activités à l'international, jusqu'alors concentrées sur le marché de l'immobilier tertiaire, au métier de la promotion de logements neufs.

Cette volonté s'est concrétisée en 2007 par :

- l'ouverture d'une filiale à Prague en République tchèque : Nexity-CZ qui a démarré son activité par le montage d'une opération d'environ 50 logements en copromotion avec un promoteur local ;
- la création en Italie au 1<sup>er</sup> octobre 2007 d'une joint-venture avec un promoteur italien : Nexity-Residenziale Italia détenue à 60% par Nexity. Cette nouvelle équipe de quatorze personnes est basée sur trois sites : San Remo, Turin et Milan. À fin 2007, quatre terrains étaient maîtrisés pour un potentiel total de l'ordre de 360 logements.

Le déroulement des programmes et les conditions de commercialisation sont adaptés aux contraintes légales, réglementaires et commerciales de chaque pays (obtention des autorisations administratives, process de vente aux acquéreurs, garanties accordées...). Néanmoins, tout en tenant compte des contextes spécifiques à chaque pays, les opérations développées à l'International suivent les mêmes règles prudentielles de lancement des programmes et de gestion des risques que celles appliquées pour les opérations développées en France.

Le Groupe a cédé début 2007 la participation qu'il détenait dans une société réalisant une opération de 149 logements à Vero Beach en Floride (États-Unis). À ce stade, le Groupe n'envisage pas de poursuivre une stratégie de développement aux États-Unis.

**Ventilation géographique de l'activité lotissement**

L'activité de lotissement du Groupe se réalise principalement en régions, ce qui s'explique essentiellement par la disponibilité de terrains à lotir en régions et leur raréfaction en Île-de-France. Ainsi, le nombre de lots réservés en Île-de-France s'est établi à 558 lots en 2007 (soit 15% du total).

**Implantations régionales**

L'organisation géographique du Groupe repose sur une stratégie d'implantation locale permanente, avec des filiales et agences gérées par des professionnels locaux dans la plupart des cas. Cette stratégie permet au Groupe de bien connaître les préférences et tendances des acheteurs dans les régions où il est implanté et de se familiariser avec les procédures permettant d'obtenir les autorisations administratives nécessaires pour monter une opération de logement ou de lotissement. L'organisation régionale du Groupe s'intègre à sa stratégie de permettre aux filiales de se concentrer sur leurs spécialités (produit ou région spécifique).

Au total, le Groupe est présent dans 35 agglomérations à fin 2007 avec 61 implantations.

Le Groupe dispose d'un portefeuille de projets, composé de programmes en cours de commercialisation et de terrains "maîtrisés" par le Groupe sous forme de promesses de vente. Ce portefeuille, qui permet au Groupe de disposer d'une visibilité sur son activité future, est mesuré par le nombre de logements et de lots de terrains que le Groupe pourrait produire si tous les programmes potentiels (basés sur les programmes en cours et les terrains sous promesses) étaient réalisés. Pour une description de la recherche foncière et le processus d'un achat de terrain, voir paragraphe 6.3.1.6 "Déroulement des projets et gestion des risques".

## 6 APERÇU DES ACTIVITÉS

Le tableau suivant montre le potentiel d'activité du Groupe en 2005, 2006 et 2007 et sa répartition entre l'Île-de-France et les autres régions :

	31/12/2005	31/12/2006	31/12/2007
<b>LOGEMENT<sup>(1)</sup></b>			
<b>Nombre de programmes en cours de commercialisation</b>			
Île-de-France	60	60	58
Régions	121	199	247
<b>Total</b>	<b>181</b>	<b>259</b>	<b>305</b>
<b>Potentiel d'activité (en nombre de logements)</b>			
<i>Offre commerciale totale</i>			
<i>Tranches commercialisées</i>			
Île-de-France	1.594	1.550	2.042
Régions	3.771	5.863	6.623
<b>Sous-total</b>	<b>5.365</b>	<b>7.413</b>	<b>8.665</b>
<i>Tranches non-commercialisées</i>			
Île-de-France	942	700	216
Régions	1.943	2.083	1.920
<b>Sous-total</b>	<b>2.885</b>	<b>2.783</b>	<b>2.136</b>
<b>Total</b>	<b>8.250</b>	<b>10.196</b>	<b>10.801</b>
dont Île-de-France	2.536	2.250	2.258
dont Régions	5.714	7.946	8.543
<b>Potentiel sous promesse non lancé</b>			
Île-de-France	3.677	3.399	5.211
Régions	9.694	10.621	11.291
<b>Total</b>	<b>13.371</b>	<b>14.020</b>	<b>16.502</b>
<b>Total du potentiel d'activité logement</b>			
dont Île-de-France	6.213	5.649	7.469
dont Régions	15.408	18.567	19.834
<b>LOTISSEMENT</b>			
<b>Nombre de programmes en cours de commercialisation</b>			
Île-de-France	14	14	14
Régions	62	91	123
<b>Total</b>	<b>76</b>	<b>105</b>	<b>137</b>
<b>Potentiel d'activité (en nombre de lots)</b>			
<i>Offre commerciale totale</i>			
Île-de-France	397	453	176
Régions	1.885	2.173	2.854
<b>Total</b>	<b>2.282</b>	<b>2.626</b>	<b>3.030</b>
<b>Potentiel sous promesse non lancé</b>			
Île-de-France	1.231	1.026	1.192
Régions	7.033	8.017	8.122
<b>Total</b>	<b>8.264</b>	<b>9.043</b>	<b>9.314</b>
<b>Total du potentiel d'activité lotissement</b>			
dont Île-de-France	1.628	1.479	1.368
dont Régions	8.918	10.190	10.976

(1) Hors terrains sous promesse dans le cadre des développements complexes de Nexity-Villes & Projets (décrit au paragraphe 6.3.5 "Nexity-Villes & Projets").

### 6.3.1.6 Déroulement des projets et gestion des risques

Le développement d'un programme de logements neufs se déroule généralement en plusieurs étapes : sélection du terrain, signature des accords fonciers, validation du projet par le Comité d'engagement (décrit ci-dessous), demande d'autorisations administratives, commercialisation, construction, et livraison. Chaque programme est suivi à la fois par la filiale locale concernée, le Comité d'engagement et les services financiers, juridiques et de contrôle de gestion du Groupe.

Les prix des terrains achetés, frais de notaires et indemnités versées par le Groupe au cours des exercices clos les 31 décembre 2005, 2006 et 2007 ont représenté respectivement un investissement total (hors taxes) de 231, 317 et 345 millions d'euros.

#### **Sélection des terrains**

Chaque filiale effectue sa propre recherche foncière et ses propres études de faisabilité. Cette démarche repose sur l'expérience de la filiale dans son marché, sa connaissance du terrain et sa rapidité d'exécution. Les filiales utilisent les moyens usuels dans leurs recherches de terrains (recherches cadastrales, recherches systématiques auprès des communes et des intervenants locaux (tels que des sous-traitants et fournisseurs, des agences, des notaires, des architectes et des géomètres), réseaux relationnels, etc).

La constructibilité et la rentabilité potentielle du projet envisagé sur le terrain sont des critères essentiels. Le Groupe n'utilise pas de critère de taille minimum mais se concentre sur un budget prévisionnel préparé par la filiale, basé sur un projet de logements neufs ou de lots de terrains à bâtir. Le Groupe n'a pas pour stratégie d'acheter des terrains pour se constituer un portefeuille foncier ou à titre d'investissement spéculatif.

#### **Signature des accords fonciers**

Après avoir sélectionné un terrain, le Groupe procède à la signature d'un accord avec le propriétaire, généralement une promesse de vente sous conditions suspensives. L'engagement d'achat du Groupe est systématiquement soumis à une condition préalable d'obtention des autorisations administratives nécessaires pour la réalisation d'un projet (obtention du permis de construire, de démolir et/ou de lotir définitif, exempt de tout recours des tiers et retrait) et aux conditions tenant à la nature du sol, à l'absence de pollution ou d'installations classées telles que visées par le Code de l'environnement. Le Groupe procède généralement avant toute acquisition d'un terrain ou d'un immeuble, par l'intermédiaire de cabinets spécialisés, à une étude de la qualité et la pollution des sols et des sous-sols, sur le passé foncier du site et à une recherche d'amiante pour les immeubles à rénover ou restructurer. Quand les sondages du sol indiquent la présence potentielle de substances polluantes, l'engagement du Groupe est également subordonné à la réalisation d'études environnementales et, le cas échéant, à la mise en œuvre de mesures de dépollution.

Un projet de promesse de vente sous conditions suspensives doit être validé par le juriste du Groupe dédié à la filiale avant d'être signé. Dans certaines circonstances, une promesse de vente peut être signée avant l'accord du Comité d'engagement (décrit ci-dessous) mais aucun engagement d'indemnisation financière (souvent garanti par la remise d'un cautionnement bancaire) ne peut être souscrit sans son accord. Généralement, cet engagement doit être fourni dans le mois qui suit la signature de la promesse de vente sous peine de caducité de celle-ci (ce qui permet en pratique de signer les promesses avant la réunion du Comité d'engagement).

#### **Validation des projets par le Comité d'engagement**

Chaque terrain pour lequel la signature d'une promesse de vente ou, si cette promesse a déjà été signée, une indemnisation financière est prévue, est soumis pour accord au Comité d'engagement du Groupe. Le Comité d'engagement est composé du Président-Directeur général et du Directeur général délégué de la Société et des deux dirigeants du pôle Logement, auxquels s'ajoutent le dirigeant de la filiale concernée et éventuellement les collaborateurs chargés du projet. Le Comité ne peut prendre une décision que si le Président-Directeur général ou le Directeur général délégué est présent (le plus souvent, les deux sont présents). Le Comité se réunit pour tout projet sans critère de taille généralement toutes les deux semaines et chaque fois que cela s'avère nécessaire (y compris chaque fois que le programme prévu pour un terrain est modifié de façon significative). La mise en œuvre des décisions du Comité d'engagement est suivie par les services juridiques et financiers du Groupe.

La décision du Comité d'engagement est prise sur la base de l'examen d'un dossier d'engagement qui comprend la description du terrain, une étude de marché, une étude de faisabilité et une prévision des coûts du projet. Le budget prévisionnel du projet, conforté par des études de marché internes et externes, doit notamment prévoir une marge minimum de l'ordre de 9% et un taux de rendement des capitaux investis en ligne avec des objectifs définis par la direction du Groupe pour que le projet soit approuvé par le Comité d'engagement.

### ***Autorisations administratives***

Après la signature de la promesse de vente, la filiale en charge du projet dépose une demande de permis de construire auprès de la mairie de la commune dans laquelle est situé le terrain. Cette demande est instruite par les services techniques de la ville, avec un suivi étroit par la filiale. L'instruction se déroule souvent en un temps plus long que le délai légal qui est de trois à cinq mois. Une fois le permis de construire accordé, le Groupe doit respecter un délai de trois mois avant de commencer la construction. Ce délai couvre en premier lieu le recours des tiers, tels que les associations ou les riverains, qui disposent de deux mois et quinze jours à compter de l'affichage du permis de construire à la mairie et sur le chantier pour contester les autorisations de construire et de démolir sur la base des règles d'urbanisme locales (plan local d'urbanisme, plan d'aménagement de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), etc) et du Code de l'urbanisme. Ce délai couvre en outre la durée du contrôle de légalité du Préfet, qui court à compter de la réception en préfecture de l'arrêté. Ce délai de trois mois couvre également le droit de retrait du permis par l'auteur de l'autorisation (le plus souvent le maire), qui dispose pour ce faire de trois mois maximum à compter de la date d'obtention dudit permis de construire.

### ***Dossier de financement***

Une fois le permis de construire ou de lotir obtenu, les services financiers et de contrôle de gestion du Groupe valident le dossier de financement préparé par la filiale. Ce dossier comprend une estimation des moyens commerciaux à mettre en œuvre et l'actualisation des données du dossier d'engagement, qui, ensemble, constituent le budget de référence du projet.

Le financement d'un programme dépend de sa taille. Pour les programmes dont le chiffre d'affaires prévisionnel est inférieur à 15 millions d'euros TTC, le Groupe utilise un concours bancaire non affecté de 200 millions d'euros. Pour les programmes dont le chiffre d'affaires prévisionnel est supérieur à 15 millions d'euros TTC, la filiale met en place un financement bancaire spécifique au programme dont le montant est fixé en fonction du plan de trésorerie du projet. Voir paragraphe 10.2 "Financement".

### ***Sous-traitants et fournisseurs***

La filiale choisit généralement ses sous-traitants et fournisseurs par voie d'appel d'offres par corps d'état séparés.

Le Groupe n'a pas de politique d'exclusivité avec des sous-traitants et fournisseurs. Il entretient toutefois des relations privilégiées avec certains sous-traitants et fournisseurs qui répondent aux critères qualitatifs et financiers du Groupe en les consultant régulièrement lors de ses appels d'offres. Au cours de l'exercice 2007, le premier fournisseur du pôle Logement a représenté 34 millions d'euros de charges, soit 2,6% du montant cumulé des charges et les dix premiers fournisseurs ont représenté 165 millions d'euros de charges, soit 12,6% du montant cumulé des charges, toutes taxes comprises.

La filiale décide de recourir ou non à des intervenants spécialisés. Ainsi, un ou plusieurs bureaux d'études techniques (BET) spécialisés peuvent intervenir lors de la préparation du projet afin de fournir une assistance à la préparation des études et des préconisations techniques, à l'établissement des plans et au choix des sous-traitants. Un maître d'œuvre d'exécution peut également intervenir dans le suivi des travaux même si la plupart des filiales disposent de ressources et des compétences nécessaires pour assurer elles-mêmes le suivi de tout ou partie des travaux de construction. La conception du programme est faite par un architecte, qui est retenu soit sur appel d'offres, soit de gré à gré. Le choix de ces intervenants spécialisés tient compte de leur compétence, de leur proposition financière, de la qualité de leur organisation et de la qualité de leurs réalisations précédentes.



La filiale s'assure de la solidité financière des sous-traitants et fournisseurs et leur capacité financière à assurer la réalisation du programme (compte tenu de leur taille et de celle du programme). La filiale vérifie également la couverture de ces entreprises par des assurances appropriées et leur respect de la réglementation applicable en matière de droit de travail. Les marchés signés avec les sous-traitants et fournisseurs prévoient des plannings de chantiers et des pénalités de retard ainsi qu'une retenue légale de 5% du montant du marché, parfois remplacée et garantie par un cautionnement, libérée un an après l'achèvement des travaux.

Afin de maîtriser les coûts de développement des projets, la filiale choisit parfois les intervenants techniques et négocie avec les sous-traitants préalablement à l'acquisition définitive des terrains (sans pour autant s'engager financièrement).

### **Commercialisation et construction**

La filiale entame le processus de commercialisation après obtention du permis de construire. De plus, depuis 2007, le lancement commercial est validé en Comité d'engagement après examen du budget d'engagement actualisé. Le Groupe se fixe généralement, pour le lancement des travaux de construction, un taux de commercialisation minimum de 30% en valeur ou en nombre de logements. Toutefois, la situation commerciale de chaque programme (comprenant la typologie des logements réservés par rapport aux logements du programme restant) est considérée individuellement avant le lancement des travaux. Dans les conditions actuelles de marché, le taux de commercialisation est généralement supérieur à 30% avant le lancement des travaux. Ainsi, le taux de commercialisation moyen des logements enregistré par le Groupe avant le début des travaux de construction était de l'ordre de 67% en 2005, 64% en 2006 et 67% en 2007.

En tout état de cause, le démarrage des travaux de chaque opération est subordonné à l'accord formel de la Direction générale.

Les travaux de construction sont suivis par des ingénieurs et techniciens de la filiale et/ou par un maître d'œuvre d'exécution choisi par la filiale. Des contrôles sur place de l'évolution des travaux sont effectués régulièrement par des conducteurs de travaux du Groupe ou un maître d'œuvre d'exécution externe.

Dans la mesure du possible, les programmes sont divisés en tranches de logements à bâtir (plusieurs tranches pour un programme). La programmation par tranches offre une meilleure sécurité en permettant le démarrage des travaux de la deuxième tranche et éventuellement des tranches suivantes en fonction du rythme de commercialisation. La réalisation par tranches offre également l'avantage de permettre d'adapter ou de modifier la répartition des types d'appartements ou de maisons prévus en fonction des réservations déjà réalisées. Si une telle modification est décidée, le Groupe procède administrativement à la régularisation de ce nouveau choix par le dépôt d'un permis de construire modificatif et le Comité d'engagement revoit le dossier.

### **Suivi des budgets**

Le budget de chaque programme est suivi par la filiale concernée et revu par les services de contrôle de gestion du Groupe. Ce suivi inclut :

- une mise à jour systématique de chaque poste budgétaire au fur et à mesure de la signature des marchés de travaux ou engagement de dépenses ;
- un rapport mensuel sur le rythme de commercialisation du projet (revue de l'étape des ventes et de l'adéquation de la grille des prix) ; et
- une validation trimestrielle du budget par les services de contrôle de gestion du Groupe.

### **Livraison**

Au moment de la signature de l'acte de vente définitif, le trimestre au cours duquel le logement sera livré est fixé. L'acte prévoit généralement que la date de livraison peut être prorogée pour cause de force majeure ou cause légitime de retard.

Une fois la construction terminée, le logement est livré à l'acquéreur. L'acquéreur doit avoir payé 95% du prix du logement à l'achèvement de la construction et 100% à la remise des clés. Le Groupe a pour politique de ne jamais procéder à la remise des clés sans que l'acheteur ait payé le solde du prix. Voir paragraphe 6.3.1.7 "Commercialisation" pour une description du calendrier des paiements.

À la remise des clés, un procès-verbal est dressé pour indiquer que l'acquéreur a visité le logement, a procédé à un contrôle d'état des lieux et a vérifié la conformité de l'ensemble du logement au contrat.

### **Service après-vente**

Le Groupe fournit aux acquéreurs de logements un service après-vente d'une durée de deux ans après la livraison. Ce service, qui est mis en œuvre par les filiales du Groupe et a été créé à la demande des assureurs, a pour but de rassurer les clients, de maintenir les taux de prime actuels et de gérer la garantie de parfait achèvement et la garantie de bon fonctionnement en minimisant les appels aux assurances. Lorsqu'un client signale une défectuosité (au moment de la remise des clés ou après la livraison) et en cas de mise en jeu de la garantie de parfait achèvement (un an) ou de la garantie de bon fonctionnement (deux ans), le service après-vente du Groupe gère cette réclamation, coordonne les travaux éventuels avec les sous-traitants concernés (qui sont eux-mêmes tenus par ces garanties) et, le cas échéant, prend contact avec les compagnies d'assurances. Voir paragraphes 4.5.2 "Politique en matière d'assurances" et 4.5.3 "Principaux contrats d'assurance" pour plus de détails sur le service après-vente du Groupe.

### **Particularités du déroulement d'une opération de logement à l'international**

Le déroulement d'une opération de logement à l'international est semblable à celui d'une opération de logements neufs en France. Pour autant, les démarches de développement et de commercialisation de ces opérations sont le cas échéant adaptées aux particularités juridiques et économiques propres à chaque pays, avec le souci de conserver dans chacun de ces contextes locaux un profil de risque maîtrisé.

### **Particularités du déroulement d'une opération de lotissement**

Le déroulement d'une opération de lotissement est similaire à celui d'une opération de logements neufs. La recherche foncière et l'achat du terrain se déroulent de la même façon : ils doivent répondre aux mêmes critères d'autorisations administratives et de génération de marge et sont revus par le Comité d'engagement et les services de contrôle de gestion du Groupe.

Contrairement au processus de commercialisation des logements neufs, aucun contrat de réservation (qui prend généralement la forme d'une promesse unilatérale de vente entre le Groupe et l'acquéreur) ne peut être signé avant l'obtention du permis de lotir. La promesse de vente est suivie par un contrat de vente, à la signature duquel le Groupe s'engage à achever l'ensemble des travaux (engagement couvert par une caution bancaire) et à transférer le terrain dans un délai fixe.

#### *6.3.1.7 Commercialisation*

### **Politique de marque**

Le Groupe poursuit une stratégie de marques destinée à assurer à la fois la notoriété du Groupe et la reconnaissance des spécificités de ses produits et des marchés régionaux sur lesquels il opère. L'ensemble de ses produits est commercialisé sous la marque principale "Nexity." Chaque filiale utilise en outre une marque spécifique au produit commercialisé ou au marché régional. Ainsi :

- en Île-de-France, le Groupe commercialise des produits sous les marques "Nexity-Féréol" (logements collectifs en deuxième et troisième couronne parisienne), "Nexity-Domains" (maisons en village) et "Nexity-Seeri" ou "Nexity-Foncière Colysée" (logements collectifs à Paris et en première couronne), entre autres ;
- dans les régions, les logements sont commercialisés sous la marque "Nexity-George V", suivi du nom de la région concernée ;

- les filiales spécialisées utilisent leurs propres sous-marques : par exemple, “Nexity-Apollonia” (projets complexes) et “Nexity-Général Foy Investissement” (maisons ou petits collectifs, destinés à une clientèle d’investisseurs) ; et
- les programmes de lotissement sont commercialisés sous la marque “Nexity-Foncier Conseil”.

Le Groupe est propriétaire des marques qu’il utilise. Voir paragraphe 11.2 “Propriété intellectuelle”.

### **Modes de commercialisation**

La commercialisation est généralement assurée par les filiales avec leurs moyens propres en personnel et, le cas échéant, l’intervention d’agences immobilières. Pour certains produits, notamment les produits destinés aux investisseurs, la commercialisation est assurée par des réseaux extérieurs ou des conseillers en patrimoine fédérés dans des organisations internes (Nexity-Patrimoine, Nexity-Consulting).

Les filiales utilisent les moyens habituels de la profession pour commercialiser les logements : maquettes, bureaux de vente sur place, publicité sur lieu de vente (PLV), affichage, presse, salons. En outre, l’animation d’un site Internet, référencé sur les portails immobiliers et moteurs de recherche importants, et la prise de rendez-vous centralisée permettent au Groupe de faire un premier tri des clients avant de les diriger vers les filiales.

Le Groupe s’est fait une spécialité pour des programmes d’un mode de commercialisation dénommé *one shot* qui présente sur une période courte des offres promotionnelles dans un environnement créé pour la circonstance où vont se trouver sur le même site pendant quarante-huit heures des notaires, banques et vendeurs mobilisés pour présenter aux futurs acquéreurs le programme à commercialiser. Ces opérations, qui nécessitent une logistique importante, sont mises en œuvre sur des programmes de taille importante souvent dans des zones urbaines nouvelles ou atypiques. Des exemples récents sont Vaulx-en-Velin avec 122 ventes réalisées en un week-end, soit 85% de logements mis en commercialisation de la 1<sup>re</sup> phase et, également en 2007, 79 ventes réalisées en un week-end sur un programme à Boulogne-Billancourt.

### **Assistance aux clients au cours du processus de commercialisation**

*Programmes de logements neufs.* Le Groupe accompagne ses clients tout au long du processus d’achat d’un logement, du premier contact téléphonique ou Internet au rendez-vous avec un conseiller commercial de la filiale concernée jusqu’à la livraison du logement. Chaque conseiller commercial est en mesure d’analyser avec le client son pouvoir d’achat, de lui préparer un projet de plan de financement, et le cas échéant, une simulation fiscale de l’amortissement de son investissement. Cette analyse permet de vérifier la capacité financière de chaque acquéreur et ainsi de limiter les risques de caducité de la réservation suite à la défaillance de la condition suspensive d’obtention du financement.

Les vendeurs du Groupe sont incités à obtenir un diplôme de l’École des ventes du Groupe. Cette école assure l’homogénéité de la qualité des vendeurs et l’harmonisation de leurs connaissances.

Le Groupe considère son assistance clientèle comme un de ses atouts importants. Le Groupe met à la disposition de ses clients un numéro vert que les clients peuvent appeler sept jours sur sept de 9 heures à 21 heures pour toute question relative à l’achat d’un logement. Le site Internet de Nexity offre de nombreuses informations et la possibilité de simuler un projet d’achat (frais notaires, prêts, assurances). Le Groupe, au travers de Nexity-Solutions, propose également des solutions de financement adaptées pour ses acheteurs de logements neufs, qui incluent des financements relais, des options de modulation de l’échéance et de la durée du prêt et une optimisation des avantages fiscaux. Le Groupe développera avec le Crédit Foncier de France des offres de crédit packagées pour faciliter le financement des primo-accédants.

*Programmes de lotissement.* Les clients de l’activité de lotissement bénéficient de conseillers professionnels, d’un site Internet et d’un numéro vert. Le conseiller aide son client à positionner et intégrer le mieux possible son projet sur le terrain qu’il envisage d’acquérir, à réaliser un plan de financement et à mettre au point un calendrier de déroulement des travaux. Le conseiller informe aussi le client sur ses droits et sur les étapes de l’opération de construction.

### *Forme des ventes et calendrier des paiements*

Le Groupe commercialise ses logements au moyen de la signature de contrats de réservation et ses lots de terrains à bâtir au moyen de la signature de promesses de vente, suivis par des contrats de vente définitifs notariés.

Les logements neufs sont commercialisés sous le régime de la vente en l'état futur d'achèvement (VEFA). Dans le cadre de la VEFA, les échéances de paiement à la charge des clients ne peuvent excéder les plafonds légaux suivants : 5% à la réservation, 35% à l'achèvement des fondations, 70% au hors d'eau, 95% à l'achèvement des travaux et 100% à la remise des clés du logement. Il est procédé à des appels de fonds intermédiaires entre les différents plafonds en fonction de l'avancement des travaux.

Dans tous les cas, 5% du prix TTC du logement est versé par le client lors de la signature du contrat de réservation et est déposé sur un compte ouvert à son nom et qui présente la particularité d'être insaisissable, incessible et indisponible. Ce montant est bloqué jusqu'à la signature du contrat de vente définitif auprès d'un établissement financier, date à laquelle les sommes sont définitivement acquises au Groupe. Ce montant est restitué au client si le contrat de vente définitif n'est pas conclu du fait du Groupe dans le délai prévu ou en raison de dispositions légales qui encadrent et préservent les droits des réservataires à se désister.

L'acquéreur du lot de terrain à bâtir verse 5% du prix à la signature de la promesse de vente, mis sous séquestre, et 95% à la signature du contrat de vente définitif.

### *6.3.1.8 Organisation opérationnelle du pôle Logement*

L'organisation du pôle Logement est fondée sur l'autonomie significative des filiales opérationnelles en matière commerciale et technique, de recherche foncière et de gestion des équipes ainsi que sur un contrôle centralisé au niveau du Groupe des risques et de l'allocation des ressources du Groupe (fonds propres, lignes de crédit, ressources humaines, ressources informatiques, ressources de gestion...). Cette organisation a l'avantage de fournir aux filiales des ressources de qualité et de permettre aux équipes des filiales et agences de se concentrer sur leurs spécialités. Le pôle Logement disposait d'un effectif de 1.449 personnes au 31 décembre 2007.

Le territoire de Nexity-Logement est découpé en cinq centres de profit :

- quatre centres de profits régionaux : Régions Nord/Sud-Est/Sud-Ouest et Île-de-France ;
- un centre de profit à compétence nationale regroupant : Apollonia, Général Foy Investissement et Foncier Conseil.

Le pôle Logement est constitué d'une société holding (Nexity-Logement), de filiales opérationnelles (sociétés de moyens, comme Nexity-Féréal, Nexity-Apollonia, Nexity-George V Aquitaine), d'une société commune qui fournit des services de gestion et de contrôle aux sociétés de moyens (George V Gestion) et de sociétés dites "supports de programme" qui sont constituées pour chaque programme de logement, soit sous forme de sociétés civiles immobilières (SCI), soit de sociétés en nom collectif (SNC) et détenues en général à 100% par le Groupe. Pour les programmes de lotissement, tous les programmes, sauf rares exceptions, sont réalisés par Nexity-Foncier Conseil (qui dispose d'agences locales au lieu de filiales régionales).

Les filiales opérationnelles sont chargées de l'ensemble du projet immobilier et sont composées de spécialistes. En Île-de-France, les filiales opérationnelles sont organisées en fonction du produit réalisé : maisons en village, collectif "standing", collectif "entrée de gamme" et collectif "moyenne gamme". En régions, les filiales interviennent généralement sur toute la gamme de produits dans un territoire défini. Des sociétés de services spécifiques, communes à l'ensemble du Groupe, peuvent également intervenir pour les filiales opérationnelles, soit en montage d'opérations spécialisées (Nexity-Patrimoine), soit en commercialisation (Nexity-Patrimoine, Nexity-Consulting), soit en assistance technique (George V Ingénierie).

### 6.3.1.9 Coûts des programmes

Le tableau ci-dessous illustre la répartition du coût moyen des programmes par type de coût pour les programmes livrés sur la période 2005 à 2007 :

<b>(en% du prix de revient total)</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>
Charges foncières	17,3%	15,9%	17,5%
Voirie, réseaux divers (aménagement viabilisation)	5,5%	4,6%	5,9%
Travaux de construction	53,0%	55,2%	54,3%
Honoraires et assurances*	13,2%	14,0%	13,2%
Frais financiers	1,9%	1,6%	1,7%
Commercialisation et publicité*	9,1%	8,7%	7,4%
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

\* Dont honoraires internes au Groupe qui sont généralement de l'ordre de 5 à 6%.

Pour une description du financement des programmes, voir paragraphe 10.2 "Financement".

### 6.3.1.10 Garanties données par le Groupe

#### Logements neufs

Dans le cadre des ventes de logements sous forme de VEFA, la loi impose au Groupe de fournir certaines garanties au profit de ses clients :

- une garantie de vices apparents, couvrant les vices de construction apparents et signalés par l'acquéreur dans un délai d'un mois à compter de la prise de possession du logement par l'acquéreur ;
- une garantie de parfait achèvement, couvrant tous les désordres ou défauts de conformité du logement (un an) ;
- une garantie de bon fonctionnement, couvrant les mauvais fonctionnements des éléments d'équipements dissociables de la construction (deux ans) ; et
- une garantie décennale, couvrant les désordres qui mettraient en cause la solidité de la structure de la construction (dix ans).

Pour son activité logement, le Groupe souscrit systématiquement les assurances obligatoires, dont une couverture d'assurance Dommages-Ouvrages pour couvrir ses engagements au titre des garanties de bon fonctionnement et décennales. Voir paragraphe 4.5.3 "Principaux contrats d'assurance".

Le Groupe s'assure également de l'adéquation des assurances de ses sous-traitants aux garanties de bon fonctionnement et décennales ainsi que de leur paiement des primes d'assurances.

#### Lotissement

Dans le cadre de ventes de lots de terrains à bâtir avant l'achèvement des travaux d'aménagement, le Groupe fournit également au profit de ses clients une garantie financière couvrant les travaux non encore réalisés, obligatoire pour la signature de l'acte de vente définitif.

De plus, et notamment pour son activité lotissement, le Groupe souscrit une assurance responsabilité civile décennale couvrant sa responsabilité pendant dix ans à raison de dommages susceptibles de compromettre la solidité ou l'impropriété à destination des travaux et équipements divers. Voir paragraphe 4.5.3 "Principaux contrats d'assurance".

### 6.3.2 Tertiaire

#### 6.3.2.1 Résumé des activités tertiaires

Acteur de premier plan sur le marché de l'immobilier d'entreprise en France, le Groupe intervient principalement dans le domaine des bureaux au travers de sa filiale Nexity-Entreprises (anciennement dénommée Sari), dans le domaine des plates-formes logistiques et locaux d'activités au travers de sa filiale Nexity-Gepim et depuis peu dans l'immobilier commercial au travers de sa filiale Nexity-Commerces, filiale créée en 2005 et dédiée à la réalisation de centres commerciaux, de retails parcs et de petites et moyennes surfaces de centre ville.

En 2007, le Groupe a livré neuf opérations (y compris contrats de maîtrise d'ouvrage déléguée) représentant environ 188.800 mètres carrés de surface hors œuvre nette (SHON) au total (y compris la part des associés dans les opérations en copromotion), dont 69.600 mètres carrés de bureaux et 119.200 mètres carrés de plates-formes logistiques et locaux d'activités, répartis pour 104.700 mètres carrés en France et 84.100 mètres carrés ailleurs en Europe. L'activité commerciale a été très soutenue en 2007, notamment sur les 1<sup>er</sup> et 4<sup>e</sup> trimestres 2007 au cours desquels 177.100 mètres carrés (dont 118.300 mètres carrés en bureaux) ont été commercialisés. Au total sur 2007, le Groupe a pris 231.600 mètres carrés de surfaces tertiaires en commande. Le carnet de commandes (ou *backlog*) représentait, au 31 décembre 2007, 768 millions d'euros de chiffre d'affaires contre 588 millions d'euros au 31 décembre 2006.

Nexity réalise la part la plus importante de son activité d'immobilier d'entreprise en Île-de-France mais développe également sa présence dans le Sud-Est (Lyon, Aix/Marseille). En outre, le Groupe développe son activité hors de France au travers de filiales locales en Europe qui réalisent des opérations d'immobilier d'entreprise dans de grandes métropoles en Europe où les investisseurs institutionnels et internationaux sont présents (Madrid, Barcelone, Lisbonne, Bruxelles et Milan).

Les programmes d'immobilier d'entreprise du Groupe sont pour l'essentiel prévendus à de grands investisseurs institutionnels et internationaux et, dans une moindre mesure, à des utilisateurs.

Le pôle Tertiaire du Groupe bénéficie d'un portefeuille d'un peu plus de 1.770.900 mètres carrés de projets en cours de réalisation ou de développement (y compris les projets maîtrisés par Nexity-Villes & Projets qui représentent 404.500 mètres carrés). On peut notamment citer :

- en France, la réalisation de la Tour Granite (70.000 mètres carrés) à la Défense, la construction de plusieurs immeubles de bureaux d'envergure en Île-de-France (le Delage à Gennevilliers : 51.200 mètres carrés ou le Domino à Paris-Porte des Lilas : 13.000 mètres carrés) et le lancement de la première Tour IGH à Marseille pour le compte du groupe CMA (54.200 mètres carrés) ;
- dans le domaine des plates-formes logistiques et bâtiments d'activités en France, la réalisation d'une plate-forme logistique de 36.100 mètres carrés à Montélimar et le développement d'un parc d'activités d'envergure : le Parc des Lumières situé à proximité de Lyon, pour lequel 53.500 mètres carrés ont déjà été commercialisés ; et
- hors de France, le démarrage de la première phase de l'opération Vallsolana dans la périphérie de Barcelone (démarrage de 2 bâtiments de bureaux pour 19.400 mètres carrés) et le lancement d'un programme de bureaux de 32.200 mètres carrés dans la région de Milan.

#### 6.3.2.2 Stratégie de développement du pôle Tertiaire

Dans un contexte où il entend bénéficier de la dynamique du marché de l'immobilier d'entreprise, le Groupe a pour objectif :

- de poursuivre, comme il l'a initié en 2005 au travers de la création de Nexity-Commerces, son développement sur de nouveaux produits (centres commerciaux et *retail parks*, notamment) ;
- de renforcer son partenariat avec Nexity-Villes & Projets sur la réalisation d'opérations complexes ;
- en Île-de-France, son principal marché, de concentrer ses interventions sur des zones à fort potentiel de développement telles que certains marchés non encore matures de la première couronne parisienne ;

- de se positionner plus activement dans les grandes métropoles régionales en renforçant les synergies avec les filiales régionales de Nexity-Logement et en s'appuyant également sur les capacités élargies de sourcing en amont de nouveaux fonciers ou de nouvelles opérations apportées par le partenariat avec le Groupe Caisse d'Épargne; et
- à l'international, de consolider les positions de ses filiales locales actuelles (Belgique, Espagne, Portugal, Italie) et de poursuivre son développement par de nouvelles implantations qui s'inscrivent dans le cadre de l'élargissement des activités de l'international au logement (dans les pays de l'Europe de l'Est notamment).

### 6.3.2.3 Produits

#### **Bâtiments livrés par Nexity-Entreprises**

Au travers de sa filiale Nexity-Entreprises, qui bénéficie de plus de vingt ans d'activité dans le domaine de l'immobilier d'entreprise, le Groupe occupe une position de premier plan sur le marché de l'immobilier de bureaux en France, et particulièrement en Île-de-France qui représentait environ les deux tiers du marché français de l'immobilier de bureaux en termes de volume en mètres carrés réalisés en 2006 (source : *CBRE Richard Ellis Bourdais*).

En termes de prestations, Nexity-Entreprises offre à ses clients une gamme d'interventions étendue et diversifiée en terme de surfaces réalisées et de type de projets. Sur les douze opérations livrées sur les trois derniers exercices, les deux tiers concernaient des immeubles d'une surface supérieure à 10.000 mètres carrés, le dernier tiers étant constitué de programmes d'une surface moyenne de 6.200 mètres carrés environ. Par ailleurs, même si sur cette période l'activité n'a porté que sur des immeubles neufs, Nexity-Entreprises dispose néanmoins d'une solide expérience dans les opérations de réhabilitation. Nexity-Entreprises a également réalisé des opérations de haute qualité environnementale comme l'immeuble de 15.000 mètres carrés livré à France Telecom en novembre 2007.

L'expertise de Nexity-Entreprises lui permet notamment de maîtriser :

- des opérations portant sur des IGH, notamment dans le quartier de la Défense telle que la Tour Adria livrée en 2003 (60.300 mètres carrés) ou l'immeuble Rives-de-Seine livré en 2000 (26.800 mètres carrés) dans le 12<sup>e</sup> arrondissement de Paris ;
- des opérations de construction complexes tel que le projet M7 par exemple situé dans la ZAC Rive Gauche à Paris 13<sup>e</sup> et consistant en la réalisation, sur la dalle de la gare d'échange entre le Réseau Express Régional (RER) et la ligne de métro Météor, d'un immeuble de bureaux de 49.600 mètres carrés livré en juillet 2004 ; et
- des opérations de réhabilitation lourde, c'est-à-dire avec des travaux touchant à la structure des bâtiments et effectués le plus souvent dans des zones urbaines très denses telle l'opération de réhabilitation d'un ensemble immobilier situé à Paris, rue de Londres développant 17.500 mètres carrés livré en juillet 2004 ou des opérations très spécifiques comme par exemple le plus gros chantier de désamiantage conduit à ce jour en France et achevé en février 2003 (Tour Initiale à la Défense).

## 6 APERÇU DES ACTIVITÉS

Le tableau ci-dessous présente l'ensemble des opérations réalisées et livrées par Nexity-Entreprises au cours des trois derniers exercices totalisant 149.300 mètres carrés :

Nom	Localisation	Type d'ouvrage	Type d'opération <sup>(1)</sup>	Nombre de m <sup>2</sup> SHON	Date de livraison
Millenium 2&3 <sup>(2)</sup>	Bordeaux	Bureaux	VEFA	8.700	Février 2005
Eurocrystal	Saint-Ouen	Bureaux	MOD	20.300	Février 2005
Lancel	Courbevoie	Bureaux	MOD	14.400	Mars 2006
Héliaque II	Montreuil	Bureaux	VEFA	6.400	Mars 2006
Terra Nova III	Montreuil	Bureaux	VEFA	10.300	Mars 2006
Horizon Défense II	Suresnes	Bureaux	VEFA	2.800	Mai 2006
Cité Internationale Amont	Lyon	Bureaux	VEFA	20.200	Juin 2006
Cité Internationale SACVL	Lyon	Bureaux	MOD	6.700	Juillet 2006
Olympe	Saint-Denis	Bureaux	VEFA	16.700	Juillet 2006
Le Prisme	Châtillon	Bureaux	VEFA	16.700	Mars 2007
Gerland 3	Lyon	Bureaux	VEFA	11.100	Juillet 2007
France Telecom	Arcueil	Bureaux	VEFA	15.000	Novembre 2007

(1) VEFA : Vente en l'état futur d'achèvement ; CPI : Contrat de promotion immobilière ; MOD : Maîtrise d'ouvrage déléguée ; CEM : Clés en main. Voir paragraphe 6.3.2.7 "Déroulement des projets et gestion des risques".

(2) Opération en copromotion/Quote-part Nexity-Entreprises 50%.

(3) Opération en copromotion/Quote-part Nexity-Entreprises 40%.

### Bâtiments livrés par Nexity-Gepрим

Au travers de sa filiale Nexity-Gepрим, acquise en 2000, le Groupe intervient dans le domaine de la logistique, des parcs d'activités et des ensembles mixtes (locaux d'activités et bureaux).

Les bâtiments réalisés par Nexity-Gepрим pour le compte de ses clients se répartissent en quatre catégories :

- des bâtiments logistiques (entrepôts) isolés ou situés dans des parcs d'activités ;
- des bâtiments mixtes regroupant des locaux d'activités et, en accompagnement, des bureaux, situés dans des parcs d'activités ou isolés ;
- des bâtiments de production (usines, ateliers, laboratoires) ; et
- des immeubles de bureaux situés dans des parcs tertiaires.

La majeure partie des bâtiments réalisés par Nexity-Gepрим concerne des bâtiments logistiques, les autres bâtiments représentant une part accessoire de son activité. Sur les 3 derniers exercices, Nexity-Gepрим a réalisé 19 opérations représentant 309.100 mètres carrés de locaux dont 89% de bâtiments logistiques, 6% de locaux d'activité et 5% de bureaux, telles que détaillées ci-dessous.

Nom	Localisation	Type d'ouvrage	Type d'opération*	Nombre de m <sup>2</sup> SHON	Date de livraison
Europe 3 Merck	Dijon	Activités	VEFA	1.700	Mai 2005
Isle-d'Abeau bât. B	L'Isle-d'Abeau	Logistique	Vente à terme	24.400	Juin 2005
Europe T10	Dijon	Bureaux	VEFA	1.300	Juillet 2005
Europe T9	Dijon	Bureaux	VEFA	1.300	Décembre 2005
Parc St Quentin bât. 2	L'Isle-d'Abeau	Activités	CPI	2.200	Décembre 2005
Parc du Golf lot 33	Aix en Provence	Bureaux	MOD	1.200	Mai 2006
Parc de Thiais T1	Thiais	Activités	VEFA	8.600	Mai 2006
Parc des Tulipes	Gonesse	Logistique	CPI	55.200	Juin 2006
Montélimar Actilogis TA	Montélimar	Logistique	CPI	25.400	Octobre 2006
Parc Paul Berliet	Bourg-en-Bresse	Logistique	CPI	35.000	Novembre 2006
Parc de Thiais T2	Thiais	Activités	VEFA	4.300	Décembre 2006
Parc des Lumières Cofriset	Saint-Priest	Logistique	CPI	10.100	Décembre 2006



Nom	Localisation	Type d'ouvrage	Type d'opération*	Nombre de m <sup>2</sup> SHON	Date de livraison
Parc des Lumières Iris	Saint-Priest	Logistique	CPI	30.400	Décembre 2006
Plaine de l'Ain 2 bât. A	Saint-Vulbas	Logistique	CPI	20.300	Décembre 2006
Actilogis de l'Isle d'Abeau bât. C	L'Isle-d'Abeau	Logistique	VEFA	25.800	Décembre 2006
Parc St Quentin 3	L'Isle-d'Abeau	Activités	CPI	2.400	Avril 2007
Parc du Golf	Aix-en-Provence	Bureaux	MOD	5.400	Juin 2007
Fos Distriport	Fos-sur-Mer	Logistique	CPI	49.900	Septembre 2007
Parc du Perray	Nantes	Bureaux	MOD	4.200	Octobre 2007

\* VEFA : Vente en l'état futur d'achèvement ; CPI : Contrat de promotion immobilière. Voir paragraphe 6.3.2.7 "Déroulement des projets et gestion des risques".

### Nexity International

Le tableau ci-dessous présente les cinq opérations représentant 181.300 mètres carrés réalisées et livrées par les implantations du pôle Tertiaire à l'étranger (regroupées sous l'appellation "Nexity-International") au cours des trois derniers exercices :

Nom	Localisation	Type d'ouvrage	Nombre de m <sup>2</sup> SHON	Date de livraison
Las Mercedes Eurobarajas	Madrid (Espagne)	Bureaux	80.000	Avril 2005
Hôtel Radisson	Bruxelles (Belgique)	Hôtel	8.200	Février 2006
City Garden	Bruxelles (Belgique)	Bureaux	9.000	Septembre 2006
Loi 15	Bruxelles (Belgique)	Bureaux	17.200	Juin 2007
Biandrate Logistic Park	Biandrate (Italie)	Logistique	66.900	bât.1 : janvier 2007 bât.2 : octobre 2007

#### 6.3.2.4 Clients

Les projets d'immobilier d'entreprise du Groupe sont principalement réalisés pour le compte de deux types de clients :

- de grands investisseurs privés ou institutionnels, français ou étrangers, ayant vocation à tirer des revenus locatifs d'un patrimoine immobilier et à bénéficier d'opportunités de plus-values sur leurs actifs immobiliers ; et
- dans une moindre mesure, des entreprises utilisatrices faisant construire des immeubles afin de satisfaire leurs propres besoins d'occupation.

Dans le secteur de l'immobilier tertiaire, si, du fait des profils des clients, le Groupe pouvait être ponctuellement dépendant de certains clients sur une année donnée, il n'existe toutefois pas de dépendance générale à l'égard d'un ou plusieurs d'entre eux.

#### 6.3.2.5 Marchés géographiques du Groupe

##### Ventilation géographique de l'activité en France

*Activités de Nexity-Entreprises.* Nexity-Entreprises développe son activité sur tout le territoire national même si la région Île-de-France concentre encore une large part de la production : 69% des 149.300 mètres carrés SHON livrés au cours des trois derniers exercices. Toutefois, la part des opérations réalisées dans les grandes métropoles régionales est en constante augmentation : 10% avant 2000, 15% de 2000 à 2004 et plus de 30% depuis 2005.

Sur le marché des bureaux en Île-de-France, Nexity-Entreprises bénéficie d'une position historiquement importante sur la zone de la Défense, en particulier pour la réalisation d'IGH, notamment avec la réalisation de deux tours au sein de la ZAC Danton, la réalisation de la Tour Adria et le projet actuel de réalisation de la Tour Granite. Le Groupe se positionne également en première et deuxième couronne parisienne avec notamment de nouveaux marchés proches de la Défense et des marchés en développement tels que Montreuil-sous-Bois, Clichy, Gennevilliers, Châtillon, Saint-Denis et Saint-Ouen.

*Activités de Nexity-Gepprim.* Les activités de Nexity-Gepprim sont réalisées pour l'essentiel dans les principaux bassins économiques français, les grands pôles de logistique étant généralement localisés à proximité des axes routiers importants, des grands bassins de consommation et des implantations industrielles importantes.

Nexity-Gepprim a historiquement développé une activité importante dans la région Rhône-Alpes et plus particulièrement dans la région lyonnaise, qui demeure son principal marché, puis en région Île-de-France. Sur les 309.100 mètres carrés de locaux livrés au cours des trois derniers exercices, environ 22% étaient situés en Île-de-France, 57% dans la région lyonnaise et 21% sur le reste du territoire et particulièrement dans les Bouches-du-Rhône (Fos-sur-Mer et Aix-en-Provence).

### **Activité à l'international**

Le développement hors de France du Groupe se concentre à ce jour exclusivement sur l'Europe. Les activités internationales du pôle Tertiaire du Groupe se sont ainsi implantées d'abord en Espagne à partir de 1998. Elles ont été ensuite progressivement étendues au Portugal en 1999, puis plus récemment en Belgique (création de Nexity-Belgium en 2002) et en Italie (création de Nexity-Italia en 2005).

Le Groupe est ainsi présent de façon durable sur des marchés cibles des grands investisseurs institutionnels internationaux ou présentant des opportunités de développement futur.

Le développement international est fondé sur la constitution d'équipes locales ayant une connaissance approfondie des caractéristiques spécifiques de leur marché et un ancrage commercial fort pour identifier de nouveaux projets. Le Groupe se positionne comme acteur local sur ses différents marchés. Il bénéficie ainsi d'une meilleure approche commerciale de chaque marché et d'une connaissance des spécificités juridiques et financières locales. Cette stratégie intègre une volonté forte de collaborer avec des intervenants locaux (notamment architectes, conseils et entreprises de construction).

### **6.3.2.6 Portefeuille de projets**

Le Groupe dispose d'un portefeuille de 1.770.900 mètres carrés d'opérations en cours d'étude ou de réalisation dont 404.500 mètres carrés valorisés sur le long terme au travers de Nexity-Villes & Projets (voir paragraphe 6.3.5 "Nexity-Villes & Projets") et 1.366.400 mètres carrés en cours de travaux ou développés en propre. Cette dernière classification regroupe des projets non encore livrés pour lesquels un accord investisseur ou utilisateur a été conclu et/ou une promesse foncière (ou protocole foncier) a été signé.

Ce portefeuille a fait l'objet en 2007 de prises de commandes pour 231.600 mètres carrés réparties comme suit : 155.000 mètres carrés de surfaces de bureaux, 67.300 mètres carrés de surfaces d'activités/logistique et 9.300 mètres carrés de surfaces commerciales.

### **Portefeuille de projets Nexity-Entreprises**

Nexity-Entreprises dispose d'un portefeuille d'environ 551.800 mètres carrés de projets en cours de réalisation ou d'étude (hors opérations valorisées au stade de la maîtrise foncière par Nexity-Villes & Projets). Parmi les principaux projets, on peut notamment citer :

- la réalisation de la Tour Granite à la Défense dans le cadre d'un contrat de promotion immobilière, partagé entre Nexity-Entreprises et Vinci à hauteur de 50% chacun, conclu avec la Société Générale ; la livraison de cet ouvrage est prévue sur le second semestre 2008 ;
- la commercialisation de la première tranche de l'opération Saint-Ouen initiée par Nexity-Villes & Projets, consistant en la réalisation de deux immeubles de bureaux (C1 : 19.200 mètres carrés et C3 : 17.000 mètres carrés). Les travaux menés par Nexity-Entreprises au travers de deux VEFA (réalisées respectivement pour le compte d'un fonds géré par Hines et pour le compte d'une société détenue par Nexity-Investissement et Generali) ont démarré mi-2007 et se termineront entre le dernier trimestre 2008 et le premier semestre 2009 ; et
- le lancement de quatre autres opérations à dominante bureaux sur la proche banlieue parisienne : l'ilôt A3 au cœur de la vaste opération d'aménagement des ex-terrains Renault à Boulogne-Billancourt (14.900 mètres carrés réalisés en copromotion avec Vinci Immobilier), le "Ampère" (immeuble de 17.800 mètres carrés réalisé pour le compte de STE) sur la commune de Massy, la "Pointe Métro" 1<sup>re</sup> tranche (25.100 mètres carrés

de bureaux commercialisés auprès de Hines) sur la commune de Gennevilliers et un programme de 18.000 mètres carrés situé à Alfortville prévu à un investisseur américain (Lexin Capital Partners) associé à Nexity-investissement.

Ces principaux projets, de plus de 10.000 mètres carrés chacun, sont résumés dans le tableau ci-après :

Nom	Localisation	Type d'ouvrage	Type d'opération <sup>(1)</sup>	Nombre de mètres carrés SHON	Date de livraison prévue
<b>Opérations en cours :</b>					
Granite <sup>(2)</sup>	La Défense	Bureaux	CPI	70.000	2 <sup>e</sup> semestre 2008
Le Delage (Gennevilliers H1) <sup>(5)</sup>	Gennevilliers	Bureaux	VEFA	51.300	1 <sup>er</sup> semestre 2008
CMA Tower	Marseille	Bureaux	MOD	54.200	1 <sup>er</sup> semestre 2009
Euroseine Tranche 4 <sup>(2)</sup>	Clichy	Bureaux	VEFA	17.300	1 <sup>er</sup> semestre 2009
Porte des Lilas	Paris	Bureaux	VEFA	13.000	2 <sup>e</sup> semestre 2008
La Poste Italie	Paris 13 <sup>e</sup>	Bureaux	CPI	20.000	1 <sup>er</sup> semestre 2008
Alstom C3 <sup>(5)</sup>	Saint-Ouen	Bureaux	VEFA	17.000	2 <sup>e</sup> semestre 2008
Alstom C1 <sup>(5)</sup>	Saint-Ouen	Bureaux	VEFA	19.200	1 <sup>er</sup> semestre 2009
<b>Opérations à démarrer :</b>					
Parc de Gerland (lot 4) <sup>(4)</sup>	Lyon	Bureaux	VEFA	13.400	2 <sup>e</sup> semestre 2009
Lot A3 <sup>(5) (6)</sup>	Boulogne	Bureaux	VEFA	14.900	2 <sup>e</sup> semestre 2010
Pointe Métro tr 1 <sup>(5)</sup>	Gennevilliers	Bureaux	VEFA	25.100	2 <sup>e</sup> semestre 2010
Alfortville	Alfortville	Bureaux	VEFA	18.000	1 <sup>er</sup> semestre 2010
Ampère	Massy	Bureaux	CPI	7.800	2 <sup>e</sup> semestre 2009
Lot T8/Semapa	Paris	Bureaux	CPI	1.800	2 <sup>e</sup> semestre 2011
<b>Autres opérations sous maîtrise foncière Nexity-Entreprises<sup>(3)</sup> :</b>					
Salle des Marchés	La Défense	Bureaux	VEFA	45.800	1 <sup>er</sup> semestre 2011
Depolabo	Marseille	Bureaux	CPI	13.000	1 <sup>er</sup> semestre 2011
ZAC Eiffel	Levallois-Perret	Bureaux/Commerces	CPI	98.900	n/d
52 Hoche	Paris	Bureaux	CPI	10.200	n/d

(1) VEFA : Vente en l'état futur d'achèvement ; CPI : Contrat de promotion immobilière ; MOD : Maîtrise d'ouvrage déléguée. Voir paragraphe 6.3.2.7 "Déroulement des projets et gestion des risques".

(2) Opération en copromotion/Quote-part Nexity-Entreprises 50%.

(3) Les opérations en étude issues du portefeuille Nexity-Villes & Projets sont développées dans le paragraphe 6.3.5 "Nexity-Villes & Projets".

(4) Opérations en copromotion/Quote-part Nexity-Entreprises 40%.

(5) Opérations en cours de réalisation issues du Portefeuille Nexity-Villes & Projets.

(6) Opérations en copromotion/Quote-part Nexity-Entreprises 35%.

### Portefeuille de projets Nexity-Gepprim

Nexity-Gepprim dispose d'un portefeuille de près de 698.100 mètres carrés de projets en cours d'étude ou de réalisation (hors opérations valorisées au stade de la maîtrise foncière par Nexity-Villes & Projets). Parmi les projets significatifs, on peut notamment citer :

- le projet de Montélimar consistant en la réalisation d'une plate-forme logistique de 36.100 mètres carrés pour le compte de Goodman (une première plate-forme de 25.400 mètres carrés ayant été livrée en octobre 2006 à Easydis, filiale du groupe Casino, et vendue au même investisseur) ;
- le Parc des Lumières à Saint-Priest (115.000 mètres carrés), dont les deux premières tranches Iris (30.400 mètres carrés) et Cofriset (10.100 mètres carrés) ont été livrées en 2006. Une troisième tranche, préluée à Brossette, sera livrée au cours de l'année 2008 ;
- le projet Actilogis de l'Isle-d'Abeau (Isère), correspondant à un parc logistique réalisable en quatre tranches dont deux tranches ont été réalisées à ce jour (bâtiments B et C : 50.200 mètres carrés) ; et
- le Parc de l'Espace du Bourget, composé de bâtiments d'activités dont la première tranche (9.600 mètres carrés) sera livré en 2008 à STE.

## 6 APERÇU DES ACTIVITÉS

Ces principaux projets, ainsi que les autres projets de plus de 10.000 mètres carrés chacun, sont résumés dans le tableau ci-après :

Nom	Localisation	Type d'ouvrage	Type d'opération <sup>(1)</sup>	Nombre de mètres carrés SHON	Date de livraison prévue
<b>Opérations en cours</b>					
Montélimar	Montélimar	Logistique	CPI	36.100	1 <sup>er</sup> semestre 2008
Parc des Lumières Brossette	St-Priest	Logistique	VEFA	13.100	1 <sup>er</sup> semestre 2008
<b>Autres opérations sous maîtrise foncière<sup>(2)</sup></b>					
Brossette Atton	Atton	Activités	VEFA	18.800	2 <sup>e</sup> semestre 2008
Actilogis de l'Isle-d'Abeau bât. A	L'Isle-d'Abeau	Logistique	VEFA	13.900	n/d
Actilogis de l'Isle-d'Abeau bât. D	L'Isle-d'Abeau	Logistique	VEFA	31.800	n/d
Parc des Tulipes Activités	Gonesse	Activités	VEFA	13.500	n/d
Montélimar Actilogis T2	Montélimar	Logistique	VEFA	45.100	n/d
Parc de Senart	Senart	Logistique	VEFA	34.700	n/d
Béziers Europa	Béziers	Logistique	VEFA	26.000	n/d
Le Coudray <sup>(3)</sup>	Le Coudray Montceaux	Logistique	VEFA	61.400	n/d
Nîmes Actilogis	Nîmes	Logistique	VEFA	43.700	n/d
Secteur 1	L'Isle-d'Abeau	Logistique	VEFA	46.500	n/d
Sennecey	Sennecey	Logistique	VEFA	100.000	n/d
Parc des Éoliennes <sup>(4)</sup>	Donzères	Logistique	VEFA	108.000	n/d
Parc des Lumières (solde)	Saint-Priest	Logistique	VEFA	61.700	n/d
Le Bourget (solde)	Le Bourget	Activités	VEFA	13.900	n/d

(1) VEFA : Vente en l'état futur d'achèvement ; CPI : Contrat de promotion immobilière. Voir paragraphe 6.3.2.7 "Déroulement des projets et gestion des risques".

(2) Les opérations en étude issues du portefeuille Nexity-Villes & Projets sont développées dans le paragraphe 6.3.5 "Nexity-Villes & Projets".

(3) Opération en copromotion/Quote-part Nexity-Gepim : 60%.

(4) Opération en copromotion/Quote-part Nexity-Gepim : 50%.

### Portefeuille de projets Nexity-Commerces :

L'activité de Nexity-Commerces a démarré en 2005. Cette filiale est dédiée à la réalisation de centres commerciaux, de retails parcs et de petites et moyennes surfaces de centre ville. Des premiers résultats ont été enregistrés dès 2007.

Dans le cadre d'un projet conjoint avec Nexity-Entreprises et Nexity-Logement, Nexity-Commerces réalise pour le compte de Société Foncière Lyonnaise en contrat de promotion immobilière (CPI) une première opération de commerces en pied d'immeubles dans le 13<sup>e</sup> arrondissement de Paris de 9.300 mètres carrés. La construction de cet ensemble immobilier démarrera à l'issue des travaux de couverture des lignes SNCF à proximité de la Gare d'Austerlitz, soit prévisionnellement début 2010.

### Portefeuille de projets à l'international

Les filiales de promotion tertiaire du Groupe hors de France disposent d'un portefeuille de près de 107.200 mètres carrés dont les principaux projets en cours de réalisation (pour lesquels les travaux sont en cours) ou de développement (pour lesquels les autorisations administratives ont été obtenues ou sont en cours d'obtention) sont les suivants :

- Barcelone – Vallsolana Garden Business Park : projet portant sur la réalisation de 44.000 mètres carrés de bureaux et 5.600 mètres carrés de services situés dans la périphérie de Barcelone dont deux bâtiments, commercialisés en 2007, sont en cours de construction ;
- Milan – Edison Business Center : démarrage des travaux d'un premier projet de bureaux en Italie portant sur la réalisation de trois bâtiments (32.200 mètres carrés) dont deux ont été commercialisés en 2007 ;

- Madrid – Walkiria : projet de bureaux de 20.000 mètres carrés commercialisé en 2006, dont la construction est subordonnée à l'issue des travaux d'aménagement d'une zone plus vaste (Pegaso Park) dans l'emprise de laquelle l'opération est comprise, et qui sont actuellement en cours ; et
- Bruxelles – 16, boulevard de Waterloo : MOD portant sur la restructuration d'un immeuble de 11.200 mètres carrés.

Ces principaux projets sont résumés dans le tableau ci-après :

Nom	Localisation	Type d'ouvrage	Type d'opération*	Nombre de mètres carrés SHON	Date de livraison prévue
<b>Opérations en cours</b>					
Vallsolana Garden Business Park (C&D)	San Cugat del Vallés (Barcelone, Espagne)	Bureaux	VEFA	19.400	2 <sup>e</sup> semestre 2009
Edison Business Center (bât 1&2)	Sesto San Giovanni (Milan, Italie)	Bureaux	VEFA	21.200	2 <sup>e</sup> semestre 2009
Edison Business Center (bât 3)	Sesto San Giovanni (Milan, Italie)	Bureaux	Vente à terme	11.000	2 <sup>e</sup> semestre 2009
Waterloo 16	Bruxelles (Belgique)	Bureaux	MOD	11.200	2 <sup>e</sup> semestre 2008
Walkiria	Madrid (Espagne)	Bureaux	CPI	20.000	n/d
<b>Autres opérations sous maîtrise foncière</b>					
Vallsolana Garden Business Park (A&B, Services)	San Cugat del Vallés (Barcelone, Espagne)	Bureaux/ Activités de services	VEFA	24.600	n/d

\* VEFA : Vente en l'état futur d'achèvement ; CPI : Contrat de promotion immobilière ; MOD : Maîtrise d'ouvrage déléguée. Voir paragraphe 6.3.2.7 "Déroulement des projets et gestion des risques".

### 6.3.2.7 Déroulement des projets et gestion des risques

Le cycle de vie moyen d'une opération est généralement compris entre trois et cinq ans et comprend les étapes suivantes :

- recherche de terrain et maîtrise foncière, études, montage du projet avec l'investisseur : six à douze mois ;
- obtention des autorisations administratives : neuf à douze mois ;
- durée du chantier : dix-huit à vingt-quatre mois (bureaux) ou six à douze mois (bâtiments logistiques) ; et
- période d'après livraison : douze mois à compter de la livraison de l'immeuble (dont une période de travaux fixée contractuellement entre trois et six mois).

Chaque projet d'immobilier d'entreprise fait l'objet d'une validation par le Comité d'engagement du Groupe préalable à toute prise d'engagement financier.

Afin de maîtriser au mieux les risques dans la réalisation des opérations, le Groupe met notamment en œuvre les principes suivants :

- acquisition des terrains généralement sous conditions suspensives de l'obtention des autorisations administratives et de la réalisation des études sur la qualité des sols, avec en tout état de cause une faculté de dédit moyennant l'abandon d'une indemnité d'immobilisation correspondant en général à 5 à 10% de la valeur du terrain ;
- limitation des opérations "en blanc" (voir paragraphe 6.3.2.8 "Typologie des modes de réalisation des projets") à des cas exceptionnels dans lesquels le Groupe estime que le risque commercial de l'opération est limité, notamment au regard d'opportunités présentées par un coût limité d'achat du terrain ou une localisation géographique exceptionnelle ;
- suivi des procédures de contrôle des risques définies au niveau central par les Directions financière et juridique du Groupe, avec notamment un suivi trimestriel de la totalité du budget de chaque opération ; et

- pour les opérations réalisées par Nexity-Entreprises, intégration d'assistants techniques à maîtrise d'ouvrage à chaque équipe de projet afin d'effectuer un suivi continu du coût technique.

Par ailleurs, dans la réalisation de ses projets, le Groupe traite généralement les marchés de travaux en corps d'état séparés (c'est-à-dire en confiant les travaux à plusieurs entreprises spécialisées par domaine) afin d'optimiser les coûts tout en assurant la qualité technique.

Le Groupe utilise deux structures de vente : la VEFA et le CPI. Il intervient également sur des opérations de maîtrise d'ouvrage déléguée (MOD) qui consistent non en la vente d'un projet mais en l'accompagnement d'un maître d'ouvrage dans la réalisation de son projet de construction ou de réhabilitation d'un actif immobilier (voir paragraphe 6.3.2.8 "Typologie des modes de réalisation des projets").

Les projets réalisés sous forme de VEFA comportent généralement quatre phases successives (études, montage, réalisation et période d'après livraison) dont les principales caractéristiques sont présentées dans les paragraphes qui suivent. Les projets réalisés sous forme de CPI présentent globalement les mêmes caractéristiques à l'exception du fait que le Groupe n'a pas à acquérir le terrain d'assiette de l'immeuble, qui appartient déjà à son client.

Dans le cadre des développements menés à l'international, les principes décrits ci-dessus sont le cas échéant adaptés aux spécificités locales, notamment sur le plan juridique.

### **Phase d'étude**

Durant la phase d'étude du projet, le Groupe procède en général successivement à la recherche du terrain (généralement auprès d'aménageurs), aux études sur le projet, à la validation du projet par le Comité d'engagement puis à la première étape de la maîtrise foncière qui prend la forme d'un protocole de réservation du terrain.

Pour les besoins de l'étude du projet, l'entité du Groupe qui réalise le projet procède également durant cette première phase au choix des intervenants techniques (architecte, notaire, maître d'œuvre d'exécution, bureau d'étude technique, bureau de contrôle, coordinateur sécurité et protection de la santé (SPS)) qui vont participer à la définition du projet (réalisation des premières esquisses par l'architecte) et à son chiffrage (chiffrage du coût technique par le maître d'œuvre d'exécution et confrontation avec les estimations réalisées par les services techniques du Groupe).

En termes de prix de revient, un projet comprend généralement quatre grands postes de coûts : le prix d'acquisition du terrain, le coût de construction (correspondant à l'ensemble des marchés par corps d'état qui seront passés avec les entreprises), les impôts et taxes (notamment droits afférents à l'acquisition du terrain, taxe locale d'équipement, taxe de raccordement, redevance sur les bureaux) et les honoraires des intervenants techniques.

Au plan commercial, l'étude du projet consiste principalement en la réalisation d'études de marché permettant de valider les valeurs locatives de l'immeuble à construire ainsi que le taux de capitalisation (rentabilité) du projet afin d'apprécier la faisabilité au regard du coût technique de réalisation estimé.

### **Phase de montage**

S'il est poursuivi au-delà de la phase d'étude, le projet entre dans sa phase de montage durant laquelle la première étape sera d'assurer la maîtrise foncière par la signature d'une promesse de vente sur le terrain. À cet égard, dans le cadre de sa politique de maîtrise du risque, le Groupe a pour pratique de conditionner l'acquisition du terrain à l'obtention définitive des autorisations administratives permettant de réaliser le projet ainsi qu'à la conduite d'études sur le terrain afin de rechercher notamment d'éventuelles pollutions. Dans certains cas, le Groupe obtient également que la promesse de vente comprenne une condition suspensive de commercialisation du projet subordonnant son engagement d'acheter le terrain à la vente du projet à un investisseur sur des bases précisément définies.

À ce stade, le Groupe propose le projet à un ou plusieurs investisseurs. La description et les caractéristiques principales du projet figurent dans un document technique dénommé "avant-projet sommaire" (APS) sur la base duquel le Groupe et l'investisseur pressenti pourront discuter pour intégrer les modifications souhaitées par ce dernier. Une fois le projet défini, le Groupe peut procéder aux demandes d'autorisations administratives (permis de construire et, le cas échéant, demande d'agrément nécessaire pour

les constructions de plus de 1.000 mètres carrés en région Île-de-France et déclaration éventuellement requise selon les caractéristiques du projet dans le cadre de la réglementation applicable aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)).

Les intervenants techniques établissent ensuite l'“avant-projet détaillé” (APD) présentant les caractéristiques précises du projet ainsi que le dossier de consultation des entreprises (DCE) sur la base duquel le Groupe pourra procéder aux appels d'offres auprès des différents corps d'état devant participer à la réalisation du projet.

Durant la période entre l'établissement de l'APS et celui de l'APD, le Groupe et l'investisseur s'engagent contractuellement dans le cadre d'une promesse de vente de l'immeuble à construire. Cette promesse comporte notamment un engagement sur le prix de l'immeuble ainsi que, dans la plupart des cas, les mêmes conditions suspensives (hormis la condition suspensive de commercialisation) que celles figurant dans la promesse d'achat du terrain que le Groupe a conclu par ailleurs.

Dès obtention des autorisations administratives, le Groupe :

- procède à la mise en place des concours bancaires nécessaires au financement du projet (voir paragraphe 6.3.2.11 “Financement des projets”) ;
- souscrit les polices d'assurance nécessaires (police responsabilité civile, police unique de chantier (PUC, qui comprend la garantie dommage-ouvrage) et police tous risques chantier) ;
- formalise l'acte authentique d'acquisition du terrain ; puis
- formalise le CPI ou l'acte authentique de VEFA de l'immeuble avec l'investisseur.

#### ***Phase de réalisation ; sous-traitants et fournisseurs***

La phase de réalisation du projet et le démarrage du chantier s'ouvrent avec le dépôt de la demande d'ouverture de chantier et la désignation des entreprises par corps d'état séparés (ou, plus rarement, en entreprise générale) qui peuvent représenter jusqu'à quarante lots pour un chantier important. Cette phase implique une intervention importante du maître d'œuvre d'exécution désigné par le Groupe, qui coordonne l'ensemble des entrepreneurs sur le chantier, gère le planning de réalisation des travaux, vérifie et contrôle les entrepreneurs et valide les situations de travaux établies par les entreprises chaque mois (qui servent de base à la constatation de l'état d'avancement de leurs prestations et au paiement de celles-ci).

Les relations contractuelles entre le Groupe et les différents entrepreneurs, y compris le calendrier détaillé de la réalisation, sont régies par deux documents, le cahier des clauses administratives particulières (CCAP) et le cahier des clauses techniques particulières (CCTP), qui sont généralement établis par le maître d'œuvre d'exécution. En particulier, le CCAP comprend des dispositions précises sur les pénalités de retard qui pourront être mises à la charge des entreprises afin de répercuter sur ces dernières tout ou partie du risque supporté par le Groupe au titre de ses engagements sur les délais de livraison de l'immeuble dans le cadre du contrat avec l'investisseur.

Le Groupe n'a pas de politique d'exclusivité avec des entrepreneurs et fournisseurs. Il entretient toutefois des relations privilégiées avec certains entrepreneurs et fournisseurs qui répondent aux critères qualitatifs et financiers du Groupe en les consultant régulièrement lors de ses appels d'offres. Selon le nombre de projets immobiliers livrés au titre d'une année, le premier fournisseur au titre de cette année pourra, selon le cas, représenter une proportion significative des charges du pôle Tertiaire. Le Groupe s'assure de la solidité financière des sous-traitants et fournisseurs et leur capacité financière à assurer la réalisation du projet (compte tenu de leur taille et de celle du projet).

Si nécessaire au cours de la réalisation des travaux, le Groupe pourra gérer les travaux modificatifs demandés par l'investisseur, qui nécessiteront le cas échéant le dépôt d'un permis de construire modificatif.

En fin de réalisation de l'ouvrage, il est procédé, d'une part, aux opérations préalables à la réception des travaux auprès des entreprises et, d'autre part, aux opérations préalables à la livraison de l'immeuble à l'investisseur. Cette livraison est ensuite matérialisée par la signature du procès-verbal de livraison, qui consigne notamment les réserves formulées par l'investisseur.

### *Période d'après livraison*

Pendant une période contractuelle de trois à six mois suivant la date de livraison de l'immeuble, il est en général procédé aux différents travaux destinés à permettre une levée progressive des réserves constatées dans le procès-verbal de livraison.

Parallèlement, l'investisseur bénéficie conformément à la réglementation applicable d'une garantie de parfait achèvement qui couvre les dysfonctionnements constatés pendant l'année suivant la livraison. Afin d'inciter les entrepreneurs à procéder aux travaux nécessaires à la levée des réserves ainsi qu'aux travaux nécessaires dans le cadre de la garantie de parfait achèvement, le Groupe a pour politique de retenir 5% du montant du marché confié à chaque entrepreneur jusqu'à l'issue de la période de garantie de parfait achèvement.

En outre, au cours de cette période, le Groupe obtient le certificat de conformité de l'immeuble.

### *6.3.2.8 Typologie des modes de réalisation des projets*

La grande majorité des opérations réalisées par le Groupe est vendue aux clients finaux avant l'achat par le Groupe du terrain concerné. Pour ces opérations, le Groupe utilise deux types de structures de vente :

- la VEFA, dans laquelle le Groupe vend à la fois à son client un immeuble ainsi que le terrain sur lequel celui-ci est construit ; et
- le CPI, qui correspond à un schéma proche de la VEFA mais dans lequel l'investisseur est déjà propriétaire du terrain ; l'intervention du Groupe est alors limitée à la construction de l'immeuble sur ce terrain.

Dans la VEFA comme dans le CPI, le Groupe supporte le risque des travaux dans la mesure où il s'engage envers son client sur le coût et le délai de livraison de l'ouvrage à réaliser.

Le Groupe intervient également sur des opérations de MOD. Il s'agit d'une prestation de conseil rémunérée par des honoraires avec en regard des responsabilités très amoindries par comparaison avec le CPI, notamment une absence de garantie de dépassement du prix.

De manière exceptionnelle, le Groupe peut réaliser des opérations dites "en blanc" ou "en gris" consistant en des opérations dans lesquelles il acquiert un terrain et procède au démarrage des travaux de construction d'un immeuble avant même de disposer d'un client investisseur (opération "en blanc") ou en disposant seulement d'un futur utilisateur sur une base locative mais pas encore d'un client investisseur (opération "en gris"). La quasi-totalité des opérations lancées en gris par le Groupe sont vendues avant la livraison sous forme de VEFA. Les opérations en blanc font peser un risque sur le promoteur car il supporte à la fois le risque de construction lié à l'immeuble et le risque commercial consistant à trouver un acquéreur. Le lancement de travaux d'opérations en blanc n'a été réalisé que de manière très exceptionnelle par le Groupe (au total moins de 2% des opérations lancées par le Groupe au cours des trois derniers exercices en termes de mètres carrés rapportés au volume total de mètres carrés livrés sur cette même période par le pôle Tertiaire).

### *6.3.2.9 Organisation opérationnelle du pôle Tertiaire*

#### **Organisation**

Le pôle Tertiaire du Groupe est organisé autour des filiales spécialisées par produit et, pour les implantations internationales, par des filiales locales.

En France, le pôle Tertiaire fait coexister Nexity-Entreprises, spécialisé dans l'immobilier de bureaux, Nexity-Gepim, spécialisé dans les bâtiments logistiques et locaux d'activités, et Nexity-Commerces spécialisé dans l'immobilier commercial. Cette organisation permet au Groupe de segmenter son offre par type de produit tout en respectant l'identité de filiales qui ont développé leurs prestations sous des marques propres depuis de nombreuses années.

Le développement international du pôle Tertiaire est organisé autour de filiales locales. Le Groupe est ainsi présent par l'intermédiaire de ses filiales sur quatre marchés : l'Espagne avec Nexity-España, le Portugal avec Nexity-Portugal, la Belgique avec Nexity-Belgium et l'Italie avec la création en 2005 de Nexity-Italia.



Les activités de ces filiales portent essentiellement sur des opérations d'immobilier d'entreprise, à l'exception de Nexity-Belgium qui a initié le développement de premières opérations de logement à Bruxelles ou dans sa périphérie.

#### **Implantations régionales du Groupe**

*Nexity-Entreprises.* Compte tenu d'une localisation de l'activité structurellement concentrée sur la région Île-de-France, Nexity-Entreprises ne dispose que de deux implantations régionales : Lyon et Marseille, regroupées sous une Direction régionale Sud-Est. Pour le reste, il s'appuie sur les synergies en matière de commercialisation et d'obtention des autorisations administratives mises en place avec les filiales régionales du pôle Logement, qui bénéficie d'un maillage plus étroit du territoire français.

*Nexity-Geprim.* Nexity-Geprim dispose de deux directions régionales, à Lyon et Paris.

*Nexity-Commerces.* Nexity-Commerces est implanté à Paris et intervient dans toute la France.

#### **6.3.2.10 Partenariats**

Dans la réalisation d'un certain nombre de projets, le Groupe intervient en partenariat avec d'autres promoteurs immobiliers ou des acteurs majeurs du domaine de la construction. Ces partenariats peuvent être conclus soit dans une démarche commerciale afin de renforcer les chances du Groupe d'être retenu pour un projet, soit dans une démarche de partage du risque.

Le Groupe a ainsi réalisé plusieurs opérations en partenariat avec Cogedim (Groupe Altarea) et avec Icade Tertiaire. Il s'est également associé à Vinci dans le cadre du projet de construction de la Tour Granite afin de tirer parti de l'expertise de ce groupe de bâtiments et travaux publics.

D'une manière générale, les partenariats sont structurés sous la forme de prise de participation de chaque partenaire dans une société constituée pour détenir l'immeuble à construire.

S'agissant de Nexity-Entreprises, sur les douze opérations livrées sur les trois derniers exercices, trois l'ont été dans le cadre de partenariats avec d'autres promoteurs. Nexity-Geprim n'a pas réalisé d'opérations en copromotion au cours des trois derniers exercices.

Pour certains projets prenant la forme d'appels d'offres par des sociétés d'économie mixtes ou autres entités publiques, le Groupe peut structurer des partenariats avec des investisseurs (associés ou non à Nexity-investissement) afin d'offrir une double compétence sur la réalisation du projet d'une part et sur son financement d'autre part.

#### **6.3.2.11 Financement des projets**

La répartition des coûts par nature varie considérablement d'un projet à un autre. En général, la construction constitue plus de la moitié des coûts dans les VEFA, et plus des deux tiers des coûts dans les CPI.

Les méthodes de financement des projets varient selon le mode de règlement du prix par les investisseurs. En effet, dans le cadre des projets en VEFA ou en CPI, hormis le versement d'un acompte généralement de l'ordre de 10 à 20% du prix du projet lors de la signature du contrat, les investisseurs peuvent soit payer le prix au fur et à mesure de l'avancement du projet, soit régler la totalité du solde à la livraison du bien.

Dans le cas où l'investisseur paie la totalité du prix (hors acompte initial) à la livraison du bien, le Groupe finance le projet au moyen de concours bancaires spécialement mis en place, qui prennent généralement la forme de lignes de crédits. Ces concours bancaires sont la plupart du temps garantis d'une part par la cession à la banque du bénéfice de la garantie bancaire à première demande afférente au paiement du prix par l'investisseur, et d'autre part par la mobilisation sous forme de bordereau Dailly de la créance du Groupe sur l'investisseur au titre du contrat.

En revanche, dans le cas où l'investisseur paie le prix sur la base de situations périodiques établies au fur et à mesure de l'avancement du projet, la mise en place de concours bancaires n'est en général pas nécessaire, hormis dans certains cas de décalages de trésorerie qui donnent lieu à la mise en place de lignes de crédit temporaires.

### 6.3.2.12 Garanties données par le Groupe

#### **Garanties d'achèvement**

Dans le cadre des projets réalisés sous forme de VEFA et de CPI, le Groupe fournit une garantie d'achèvement similaire à celle prévue par la réglementation sur la vente en l'état futur d'achèvement applicable au pôle Logement. En outre, les garanties décennales et de bon fonctionnement s'appliquent également aux opérations d'immobilier d'entreprise (voir paragraphe 6.3.1.10 "Garanties données par le Groupe" et paragraphe 6.6 "Environnement législatif et réglementaire").

#### **Garanties locatives**

Le Groupe met parfois en place, pour ses clients investisseurs qui le demandent, un mécanisme de garantie locative qui consiste en une garantie à l'investisseur qu'il percevra un revenu locatif sur l'actif immobilier qu'il acquiert auprès du Groupe.

Afin de limiter les risques liés à ce type de garantie, leur montant n'excède généralement pas l'équivalent d'un an de loyer (y compris charges locatives) et le Groupe dirige alors la recherche des candidats preneurs qui seront présentés à l'investisseur, par l'intermédiaire de commercialisateurs spécialisés tels que Atis Real, Jones Lang Lasalle, Keops ou CB Richard Ellis Bourdais à qui des mandats sont confiés.

Les conditions des garanties locatives sont négociées et définies très précisément, en particulier en ce qui concerne :

- le montant sur lequel la garantie locative portera, déterminé à partir du loyer et des charges ;
- la typologie des preneurs que l'investisseur devra accepter et le niveau de loyer en dessous duquel il ne pourra refuser de louer le bien ; et
- les conditions de mise en jeu de la garantie, qui en particulier ne porte que sur la présentation initiale d'un candidat preneur, sans garantie sur sa solvabilité ni sur le respect des clauses contractuelles du bail.

Le Groupe intègre systématiquement dans le prix de revient de l'opération le coût qui serait induit par la mise en jeu de la garantie, ce qui lui permet de déterminer à l'avance deux hypothèses de marge sur l'opération, en fonction de la mise en jeu ou non de la garantie.

Sur les années 2005 à 2007, le montant payé au titre des garanties locatives n'a pas excédé trois millions d'euros pour une année donnée. Au 31 décembre 2007, le montant total des garanties locatives accordées par le Groupe et pris en compte dans les budgets d'opération était de 34,3 millions d'euros (en quote-part groupe), dont un montant inférieur à 100.000 euros était exerçable à cette date (les projets correspondants ayant été livrés).

Enfin, la stratégie de développement de Keops repose sur une montée en puissance continue doublée d'une progression de la rentabilité pour être reconnu comme un des premiers commercialisateurs nationaux d'immobilier tertiaire.

### 6.3.3 Services

#### 6.3.3.1 Présentation des activités de services

Nexity a commencé à exercer son métier de services en 1995 en qualité de gestionnaire du patrimoine immobilier tertiaire de la Compagnie Générale des Eaux. Puis en étendant son activité auprès d'autres sociétés et grands propriétaires, la société est progressivement devenue un prestataire reconnu dans les services dédiés à l'immobilier tertiaire.

En 2004, Nexity a acquis le groupe Saggel, un acteur majeur des services à l'immobilier pour le compte de grands clients institutionnels. Cette acquisition lui a permis de renforcer sa présence dans les métiers des services immobiliers en exerçant une palette de métiers complémentaires auprès d'une clientèle diversifiée.

En 2007, l'alliance avec le Groupe Caisse d'Epargne lui a permis de réunir Nexity-Saggel, Lamy (avec ses filiales Richardière, Lamy International et Lamy Résidences) et Keops dans un nouveau pôle Services, de taille comparable au leader national, et présent sur l'ensemble du territoire français mais aussi dans quatre pays d'Europe : Allemagne, Belgique, Suisse et Pologne.

Désormais, coleader sur le marché des services immobiliers, Nexity entend structurer et rationaliser son offre commerciale, sur des marques notoirement connues, auprès de l'ensemble des catégories de clientèle (particuliers, groupes familiaux, institutionnels, entreprises) en France et en Europe :

- Lamy propose l'ensemble des services immobiliers (syndic, vente, location, gérance) au profit des clients particuliers (propriétaires occupants ou investisseurs, locataires) partout sur le territoire national grâce au maillage de son réseau d'agences ;
- Nexity-Saggel est spécialisé dans la gestion du patrimoine de logements, de bureaux ou de locaux commerciaux ainsi que dans la vente par lot pour le compte des clients institutionnels ;
- Richardière accompagne les groupes familiaux dans la gestion et la valorisation de leur patrimoine immobilier en leur offrant un ensemble des services immobiliers adaptés ;
- Keops, spécialiste en immobilier d'entreprises, apporte une offre de services globale aux utilisateurs et propriétaires qui souhaitent louer, investir, vendre et optimiser leurs actifs immobiliers (bureaux, locaux d'activités, entrepôts, commerces...) ;
- Lamy Résidences, premier spécialiste privé du logement pour étudiants, propose aux investisseurs une formule d'investissement locatif garanti et aux étudiants, ainsi qu'à leurs parents, une réponse adaptée à leurs besoins de logement pendant leurs études ; et
- Lamy International, fortement présent en Allemagne, ainsi qu'en Belgique, Pologne et Suisse, participe au mouvement de concentration de la profession en Europe en bénéficiant de l'expérience nationale du groupe.

À fin 2007, le pôle Services de Nexity gère 1.002.600 lots en résidentiel dont 85.000 à l'étranger, soit 208.500 en gestion locative et 794.100 en copropriété, ainsi que 7,4 millions de mètres carrés tertiaires.

### 6.3.3.2 Stratégie de développement

Nexity souhaite continuer son développement dans les services immobiliers. Lamy et Nexity-Saggel doivent fortement y contribuer, d'une part en menant une politique de croissance externe ciblée – tant en France qu'à l'étranger – destinée à renforcer leur maillage territorial et d'autre part en développant tous les métiers de services (gestion locative, gestion de copropriétés, gestion technique, ventes, locations) qu'ils s'adressent à une clientèle de particuliers ou à une clientèle d'entreprises ou institutionnelle.

Pour Lamy, la stratégie sera axée sur l'acquisition de cabinets dans des secteurs géographiques peu ou pas couverts par son réseau d'agences. Parallèlement, une politique active de la croissance organique sera menée via :

- le lancement d'offres packagées à destination des clients particuliers ;
- le renforcement de l'animation commerciale du réseau ;
- la systématisation des ventes croisées entre les différents métiers (syndic, gestion locative, transactions) ;
- l'accélération du développement sur le segment de marché du neuf ; et
- une démarche proactive de conquête de parts de marché sur la gestion de copropriétés.

Pour Nexity-Saggel, l'accent sera mis sur :

- la poursuite du développement en *property management* des grands clients internationaux et des organismes publics ou parapublics ;

- le redéploiement des activités de ventes par lots sur le secteur des bureaux ; et
- la poursuite du développement de marchés de niche à destination des clients utilisateurs (*building management*, e-solutions, audit et conseil).

### 6.3.3.3 Marché des services en France

Le marché français des services à l'immobilier se caractérise par son très grand nombre d'acteurs.

Dans le domaine résidentiel, le marché compte plus de 4.000 administrateurs de biens et plus de 30.000 agences immobilières (source : *INSEE, dernier recensement pour 2004*). Le secteur est entré dans une phase de concentration active, avec la multiplication au cours des années récentes des opérations d'acquisitions ou de fusions.

Ces mouvements de concentration participent à la professionnalisation du marché. Ils sont appelés à se poursuivre, dans la mesure où ils demeurent le moyen le plus direct de parvenir à une taille critique permettant de réaliser des économies d'échelle via la mise en place de process d'industrialisation.

Très hétérogène de par la présence d'acteurs de tailles très différentes (du cabinet de quartier au réseau d'agences national), le marché des services résidentiels offre des perspectives de développement importantes.

Dans le domaine tertiaire, le marché a connu une mutation au milieu des années 1990 avec l'arrivée de grands investisseurs anglo-saxons aux capacités financières puissantes.

Parallèlement, un certain nombre de grands groupes ont mené une politique d'externalisation de leur patrimoine immobilier.

Ces nouveaux intervenants souhaitent confier la gestion de leurs actifs à des sociétés de services aptes à gérer au mieux leurs intérêts, et capables de produire des reportings de gestion aux standards des investisseurs. À l'inverse du marché résidentiel, le secteur des prestataires de services en tertiaire est composé d'un nombre très restreint d'acteurs capables de répondre à ces demandes.

### 6.3.3.4 Les métiers du pôle

#### **Services aux particuliers**

Le pôle Services développe toutes les prestations dédiées aux particuliers, permettant d'accompagner durablement ses clients, propriétaires ou locataires, tout au long de leur parcours résidentiel.

#### **Syndic de copropriété**

Cette offre de services consiste en la valorisation du patrimoine immobilier confié par les copropriétaires en :

- assurant le bon fonctionnement des installations, des équipements collectifs ;
- veillant au bon entretien des parties communes de l'immeuble ;
- assurant la gestion et la maîtrise des charges de la copropriété ; et
- assurant la veille réglementaire et sécuritaire.

#### **Gérance locative**

Le métier de la gérance locative consiste en la prise en charge globale du patrimoine immobilier confié par un investisseur particulier pour répondre à ses objectifs de valorisation de son patrimoine, de sécurisation de ses revenus locatifs et d'optimisation de la rentabilité de ses investissements :

- sélection des locataires ;

- négociation du bail ;
- recouvrement des loyers et des charges ;
- assistances technique, logistique, juridique ;
- veille réglementaire et sécuritaire ; et
- services de garanties pour loyers impayés, détériorations immobilières, vacance.

#### *Location*

En étroite relation avec le mandat de gérance locative, cette prestation est la prise en charge totale des démarches pour la mise en location d'un bien immobilier. Cette mission englobe notamment les points suivants : visites, rédaction du bail, état des lieux et gestion administrative.

#### *Transaction vente*

Ce métier consiste en la prise en charge de l'ensemble des démarches pour la vente ou la recherche d'un bien immobilier : visite du bien, publicité et mise en relation des vendeurs et acquéreurs, prise en charge des obligations réglementaires d'ordre technique, juridique et administrative, rédaction des promesses de vente et suivi jusqu'à l'acte authentique.

#### **Services aux entreprises et aux institutionnels**

Le pôle Services couvre l'ensemble des métiers à destination des entreprises et des institutionnels. Il est présent à chaque étape de la vie d'un immeuble en assurant, en amont, une activité de conseil à l'achat, puis la gestion de l'actif immobilier jusqu'à la vente par lot ou en bloc, et le cas échéant, la gestion de la copropriété.

#### *Gestion locative*

Ce métier consiste en la prise en charge globale du patrimoine immobilier des propriétaires institutionnels, avec pour objectif constant d'optimiser le rendement financier de l'actif géré (rendement locatif et rendement en capital) :

- négociation et conclusion du bail ;
- état des lieux (entrée, sortie) ;
- suivi juridique et financier des conditions du bail ;
- suivi des obligations des locataires ;
- gestion comptable du bien :
  - quittancement et recouvrement des loyers et des charges,
  - comptabilité des locataires,
  - régularisation des charges,
  - tenue des comptabilités auxiliaires et fournisseurs ;
- maîtrise des charges et contrôle budgétaire ;
- plan qualité et indicateurs de suivi des performances ; et
- reporting financier et d'activité.

### *Gestion technique*

La prise en charge totale de l'immeuble inclut des prestations d'ordre technique qui relèvent de la prise en main des sites et la maîtrise des coûts de fonctionnement, de l'élaboration et mise en œuvre de plans pluriannuels de travaux et de la MOD (rénovation, restructuration, gros travaux).

### *Gestion de la sécurité*

La sécurité des personnes et des biens est l'une des conditions à la bonne gestion de l'actif. Les missions de la gestion de la sécurité sont la veille réglementaire, le suivi sécuritaire sur site, la réalisation d'audits sécuritaires "incendie" et les visites de prise en charge, la formation sur les obligations en matière de sécurité incendie et de prévention, et les missions de mandataire de sécurité.

### *Assurances*

La gestion des assurances est un élément important de la mission et englobe les points suivants : assistance à la garantie de parfait achèvement, inspections techniques, analyse des dommages-ouvrages éventuels, négociation et souscription de polices d'assurances, et déclaration de sinistres.

### *Gestion de copropriétés tertiaires et des centres commerciaux*

Elle comprend les points suivants : présence sur les sites, maîtrise des charges, gestion de la sécurité et suivi administratif de la copropriété.

### *Transactions*

Le pôle Services réalise des prestations de location et de vente (par lot ou en bloc) pour le compte de ses mandants professionnels.

- Résidentiel : la vente par lot intervient lorsqu'un propriétaire cède lot par lot un immeuble entier pour en optimiser le prix. À ce titre, le mandataire intervient tout au long du processus :
  - en amont, par la réalisation d'études de commercialisation détaillées (études de marché, étude de produits, bilan financier prévisionnel), et par la prise en charge des préalables à la vente (diagnostics, mise en copropriété, préconisations juridiques...);
  - au cours de la vente notamment dans la gestion de la relation avec les locataires, premier vivier d'acheteurs ; et
  - par la commercialisation des lots.
- Entreprise : cette activité recouvre la prestation de services globale proposée aux utilisateurs et propriétaires qui souhaitent louer, investir, vendre, évaluer ou optimiser des actifs immobiliers de type bureaux, locaux d'activités, entrepôts, logistique, commerces, hôtels, terrains.

### *Autres services*

Le pôle Services développe quatre activités annexes complétant la palette de métiers orientés vers les utilisateurs et les investisseurs :

- *Facility Management* : assistance à la maîtrise des services généraux sur site ;
- *Consulting* : accompagnement du client dans son projet par la mise à disposition d'audit technique et réglementaire, d'audit organisationnel et financier et par la réalisation de cahiers des charges ;
- *E-Solutions* : mise à disposition d'outils informatiques de type portail immeuble ou indicateurs par le biais d'une plateforme Internet ; et
- Pilotage des travaux et des transferts : exercée dans le cadre de rénovation d'espaces de bureaux, cette activité regroupe les prestations de *space planning*, la réalisation de cahiers des charges, la gestion des appels d'offres, l'assistance à la maîtrise d'ouvrage et le pilotage des transferts.

### Résidences services

Les résidences services ont été créées pour répondre aux besoins des clients, qui, de par leur activité ou leurs études, doivent s'installer de façon temporaire ou durable dans une ville. De conception très moderne, ces résidences meublées sont conçues pour faciliter le quotidien des clients afin que leur logement leur procure un confort de vie et de travail optimal au cœur de la ville.

Le pôle Services s'engage pour chaque nouvelle résidence sur une durée déterminée de neuf ans par un bail commercial. Il loue ainsi un bien pendant neuf ans auprès d'un propriétaire investisseur en lui assurant un loyer garanti sur toute cette période et devient à son tour bailleur en sous-louant ce bien meublé à un locataire qu'il aura lui-même démarché.

Le pôle Services exploite des résidences tournées vers les catégories de clients suivants : des résidences étudiants, à destination des étudiants et des jeunes actifs, des résidences affaires et des parcs résidentiels, prévus pour des séjours courtes durées (notamment pour les cadres en déplacement professionnel, qu'ils soient célibataires ou en famille).

#### 6.3.3.5 Les acteurs du pôle

Au 31 décembre 2007	Effectifs	Surfaces tertiaires gérées	Nombre de lots résidentiels gérés	Dont en gestion locative	Dont en syndic	Nombre de ventes	Nombre de locations	Transactions tertiaires en m <sup>2</sup>
Lamy	3.340	2.165.700	830.300	132.300	698.000	5.100	27.800	
Nexity-Saggel	557	4.826.900	48.450	18.350	30.100	615	2.300	
Richardière	129		24.300	8.700	15.600	150	720	
Keops	150							410.000
Lamy Résidences	99		14.500	14.500				
Lamy International	360	430.200	85.050	34.650	50.400			
<b>Total pôle Services</b>	<b>4.635</b>	<b>7.422.800</b>	<b>1.002.600</b>	<b>208.500</b>	<b>794.100</b>	<b>5.865</b>	<b>30.820</b>	<b>410.000</b>

### Lamy

Avec ses 3.340 collaborateurs et un maillage national de 269 implantations, le Groupe Lamy (né de son rapprochement en 2006 avec Gestrim) se positionne clairement comme l'un des leaders de l'administration de biens en France.

Pour répondre aux attentes de ses clients, Lamy s'appuie sur :

- la proximité avec son réseau d'agences implantées sur l'ensemble du territoire, et proches des immeubles gérés. Avec cette cartographie, Lamy peut se prévaloir d'une connaissance approfondie des hommes, des biens et des usages spécifiques à chaque marché local ;
- la transparence de ses relations avec ses clients en fournissant des documents juridiques et comptables clairs, précis et adaptés aux diverses situations ;
- le professionnalisme des collaborateurs qui bénéficient de parcours professionnels et de formations tout au long de leur carrière. Les collaborateurs de Lamy sont en permanence formés aux réglementations complexes et aux outils de gestion les mieux adaptés pour valoriser le patrimoine immobilier qui leur est confié ; et
- l'innovation avec un système d'information performant, un site Internet qui constitue une véritable vitrine commerciale et la recherche d'actions concrètes tournées vers le développement durable et responsable.

Au service de leurs clients propriétaires, copropriétaires, et locataires, les agences Lamy gèrent, en copropriété ou gérance, plus de 830.000 logements et 2,2 millions de mètres carrés de commerces et bureaux. Lamy intervient dans la transaction de biens immobiliers résidentiels avec 5.100 ventes et 27.800 locations en 2007.

Les activités de syndic de copropriété et de gérance locative représentent près des trois quarts du chiffre d'affaires 2007. En effet, les activités de syndic de copropriété ont représenté 48% du chiffre d'affaires, 26% pour les activités de gérance locative et 26% pour les autres activités (notamment transaction et location). Le chiffre d'affaires est géographiquement réparti comme suit : 72% en régions et 28% en Île-de-France.

### **Nexity-Saggel**

Regroupées sous la société Saggel Holding, filiale de Nexity, les sociétés du périmètre Nexity-Saggel gèrent fin 2007 un patrimoine composé de 4,8 millions de mètres carrés en immobilier tertiaire et environ 48.400 lots d'habitation, dont près de 18.400 en gestion locative.

Le chiffre d'affaires 2007 est réparti à hauteur de 14% pour les activités de syndic, 57% pour la gestion locative et 29% pour les autres activités (et notamment 21% pour la transaction).

Nexity-Saggel compte 557 collaborateurs présents sur l'ensemble du territoire national et principalement en région parisienne.

La clientèle de Nexity-Saggel est essentiellement constituée d'investisseurs institutionnels (compagnies d'assurances, banques, caisses de retraite, entreprises publiques et parapubliques, *assets managers* et fonds internationaux), français et étrangers, avec lesquels les sociétés Nexity-Saggel Property Management, Nexity-Saggel Building Management et Saggel Transactions réalisent la quasi-totalité de leur activité.

Nexity-Saggel a également développé une activité de Facility Management.

Nexity-Saggel Building Management est une société de conseil en Facility Management, ingénierie de transfert et éditions de plates-formes Internet pour le compte de grands utilisateurs ou investisseurs. Nexity-Saggel Building Management gère un patrimoine de 466.000 mètres carrés en Facility Management. La société commercialise une plate-forme Internet dédiée à l'immobilier qui a été déployée sur plus de 500 sites représentant 2 millions de mètres carrés et intégrant 20.000 utilisateurs.

### **Richardière**

Créée en 1890, Richardière a bâti sa croissance par l'acquisition successive de sociétés d'administration de biens notoirement réputées et ancrées dans le 8<sup>e</sup> arrondissement de Paris.

Cette société développe tous les métiers de services immobiliers à destination d'une clientèle spécifique telle que les groupes familiaux. Au service du patrimoine locatif des familles propriétaires, Richardière propose des prestations adaptées à la situation de ses clients et notamment des simulations budgétaires, de trésorerie, d'assiette fiscale, le concours d'experts, notamment fiscalistes et banquiers, et la valorisation et l'optimisation du patrimoine confié.

Richardière, et ses 129 collaborateurs, gère en 2007 un patrimoine de 8.700 lots en gestion locative. La société développe en outre une activité de syndic de copropriété représentant 15.600 lots et intervient dans les activités de locations (720 réalisations) et de ventes (150 opérations).

### **Keops**

Société de courtage et de conseil en immobilier d'entreprise, Keops emploie 150 personnes en Île-de-France.

L'activité 2007 se traduit par près de 600 transactions, 410.000 mètres carrés de ventes ou locations à des utilisateurs, dont 230.000 mètres carrés au titre de surfaces de bureaux, en Île-de-France et dans huit villes de régions. Keops a également participé au placement de 600 millions d'euros d'actifs en matière d'investissement en 2007. En 2007, Keops avait sept agences franchisées en régions.



**Lamy Résidences**

Lamy Résidences est leader sur le secteur privé des résidences étudiants et des résidences services en France. Cette filiale, qui compte 99 salariés, commercialise actuellement 137 résidences, soit plus de 14.000 lots. Elle est implantée en France dans 32 villes universitaires et également dans deux villes en Suisse.

La société Lamy Résidences exploite trois activités :

- les résidences étudiants sont des appartements (du studio au T2) meublés, situés à proximité des centres villes et/ou des lieux d'études, équipés de services parahôtelières (accueil, ménage, petits déjeuners, location de linge de maison et de vaisselle), de laverie, etc. Ces résidences, prévues pour les étudiants et les jeunes actifs, sont au nombre de 102 et représentent 10.785 lots ;
- les résidences affaires (commercialisées sous la marque Citea développée dans le cadre d'un partenariat avec le groupe Pierre & Vacances), de standing supérieur à celui proposé dans les résidences étudiants, sont prévues pour les personnes en déplacement et les cadres en mobilité. Ces résidences sont au nombre de vingt, représentant 1.973 lots ; et
- les parcs résidentiels, au nombre de quinze, développés partiellement sous la marque Citea, sont prévus pour les personnes ou les familles en déplacement.

**Lamy International**

Société créée en 2004, Lamy International a pour mission de fédérer, de développer la croissance hors de France, et d'organiser l'intégration des sociétés acquises à l'étranger au sein du pôle Services.

Forte de ses 360 collaborateurs, elle connaît une croissance de son chiffre d'affaires de près de +35% en 2007, en développant les différents métiers de l'administration de biens à travers l'Europe :

- Allemagne : présent à Berlin, Munich et Bielefeld avec 185 collaborateurs, le pôle Services y exerce une activité d'administration de biens représentant 21.500 lots et 200.000 mètres carrés tertiaires en gérance, et 15.350 lots en syndic. Par ailleurs, la société y a entrepris de se développer dans l'activité complémentaire de gestion de fonds fermés immobiliers, métier comparable à la gestion des SCPI en France ;
- Belgique : avec 59 collaborateurs et un portefeuille d'environ 18.800 lots en syndic et 1.600 lots en gérance, le pôle Services est aujourd'hui le second administrateur de biens à Bruxelles et Anvers ;
- Pologne : implanté à Varsovie, Lodz, Wroclaw et Gdansk avec 87 collaborateurs, le pôle Services constitue un des plus gros opérateurs privés de gestion immobilière en développant un portefeuille de près de 15.900 lots (pour l'essentiel en gestion de copropriétés) et exploitent par ailleurs un petit patrimoine (détenu ou loué à long terme) ; et
- Suisse : le pôle Services détient l'une des principales régies du canton de Genève. Elle compte 29 collaborateurs, gère un portefeuille de 1.600 lots en gérance, 730 lots en syndic et des résidences étudiants représentant près de 500 lots.

### 6.3.4 Distribution

#### 6.3.4.1 Résumé des activités du pôle Distribution

Le pôle Distribution s'organise autour de deux activités complémentaires :

Nexity-Franchises, opérateur clé de franchises immobilières, détient des participations dans deux des principaux franchiseurs du marché français: Guy Hoquet l'Immobilier et Century 21 France, qui représentent respectivement 627 et 943 agences ouvertes au 31 décembre 2007, soit un total de 1.570 agences franchisées.

Ces deux réseaux ont représenté en 2007 près de 70.000 transactions immobilières réalisées par plus de 8.000 collaborateurs directs (personnels des franchiseurs) et indirects (collaborateurs franchisés).

Le rapprochement avec le Groupe Caisse d'Epargne en 2007 a permis à Nexity d'acquérir une troisième enseigne de franchise, Keops Résidentiel, qui représente 72 agences ouvertes au 31 décembre 2007, ainsi qu'une participation minoritaire dans le réseau Arthur l'Optimist, qui représente près de 400 agences en licence de marque.

Nexity-Solutions est l'organisation dédiée à (i) l'accompagnement de la dynamique commerciale de chaque réseau, (ii) l'établissement des passerelles entre Nexity, notamment Nexity-Logement et Nexity-Saggel, et les réseaux de franchises et (iii) le développement de Solutions Clés, offre de services à destination des particuliers clients du Groupe Nexity pour leur faciliter leur parcours immobilier, et dont la première brique, Solutions Crédit, a été posée en 2007. Celle-ci a pour objectif de proposer aux clients du Groupe Nexity l'accès aux meilleures solutions de financement pour l'acquisition de leur bien immobilier.

Le pôle Distribution comprend également la participation dans Iselection.

#### 6.3.4.2 Stratégie de développement du pôle Distribution

Le pôle Distribution a pour objectif principal de devenir la référence incontournable dans l'accompagnement des projets immobiliers des clients, afin de simplifier l'immobilier, faciliter l'accès à la propriété et renforcer les positions du Groupe.

Sa stratégie de développement s'articule autour de ces trois objectifs principaux :

- accompagner la dynamique commerciale de chacun des trois réseaux de franchises (Century 21 France, Guy Hoquet l'Immobilier et Keops Résidentiel) détenus par Nexity ;
- créer de nouveaux relais de croissance durable pour les franchiseurs et franchisés, en développant les passerelles déjà mises en place en 2007 entre les franchisés Century 21 France et Guy Hoquet l'Immobilier et Nexity, et en créant ce relais avec les nouveaux réseaux du Groupe tels que Keops Résidentiel et Arthur l'Optimist ; et
- offrir à chacun des clients du Groupe un accompagnement personnalisé de son parcours immobilier au travers de Solutions Clés Nexity, une offre de services inédite, centrée sur le projet immobilier du client et allant du financement aux services à la personne.

En effet, Solutions Clés Nexity permet depuis début 2007 de sécuriser les ventes du Groupe et de ses réseaux par l'accès aux meilleures offres de financement avec son service Solutions Crédit.

Concernant Iselection, la stratégie consiste tout d'abord à faire croître les volumes distribués, notamment en augmentant le nombre d'implantations d'Iselection dans le réseau du Groupe Caisse d'Epargne, ainsi que par le développement de nouveaux partenariats.

### 6.3.4.3 Les acteurs du pôle Distribution

#### **Guy Hoquet l'Immobilier**

Nexity a acquis en avril 2006 la majorité du capital de Guy Hoquet l'Immobilier, quatrième réseau français de franchise immobilière avec 627 agences franchisées qui emploient 2.100 collaborateurs à fin 2007, dont 24 points de vente pour l'activité Entreprise et Commerce.

Le réseau Guy Hoquet l'Immobilier a poursuivi en 2007 son fort développement déjà initié en 2006, avec une progression nette de 102 points de vente supplémentaires, soit une croissance de 19,4%.

En 2007, Guy Hoquet l'Immobilier a enregistré près de 20.600 transactions.

#### **Century 21 France**

Nexity a pris en mai 2006 le contrôle du capital de Century 21 France, deuxième réseau français de franchise immobilière.

Le réseau Century 21 France regroupe, à fin 2007, 943 agences franchisées qui emploient près de 6.000 collaborateurs dans tous les métiers de l'immobilier : la transaction, la gestion locative et le syndicat de copropriété pour l'habitation ainsi que la transaction de commerces et d'immobilier tertiaire (bureaux, locaux d'activité) pour les activités professionnelles.

En 2007, le réseau Century 21 France a réalisé 47.900 transactions.

Le réseau Century 21 continue son déploiement, avec en 2007 une croissance nette du nombre d'agence de 7,3%, représentant 64 agences.

#### **Keops Résidentiel**

Le rapprochement avec le Groupe Caisse d'Épargne en 2007 a permis à Nexity d'acquérir l'enseigne de franchise Keops Résidentiel, qui représente 72 agences ouvertes au 31 décembre 2007.

Nexity souhaitant développer une troisième enseigne de franchise immobilière a mis en place début 2008 une nouvelle équipe de direction affectée au développement de l'activité de franchise immobilière résidentielle de Keops.

#### **Arthur l'Optimist**

Le rapprochement avec le Groupe Caisse d'Épargne en 2007, a permis à Nexity d'acquérir une participation de 22,7% dans le réseau d'agences immobilières Arthur l'Optimist.

Le réseau Arthur l'Optimist, dont le modèle original se démarque des réseaux de franchises par le développement de la "licence de marque", représente 400 agences à fin 2007.

#### **Nexity-Solutions**

Nexity-Solutions a deux objectifs principaux :

- Créer et animer au quotidien des passerelles entre Nexity, notamment Nexity-Logement et Nexity-Saggel, et les réseaux de franchises dans quatre domaines principaux :
  - l'acquisition de foncier, avec 437 propositions foncières apportées à Nexity par les réseaux en 2007 et onze acquisitions réalisées ;
  - la vente de neuf et la vente investisseurs. À fin 2007, 20% des agences des réseaux sont habilitées et labellisées "Partenaires agréés Nexity" pour la vente de neuf et investisseurs pour Nexity. En 2007, plus de 100 lots ont d'ores et déjà été vendus via ces agences ;

- la revente des biens immobiliers des clients de Nexity-Logement. Cette activité a démarré en septembre 2007, et a vocation à offrir un nouveau service aux clients secundo-accédants de Nexity-Logement ;
- le développement de la gestion locative à destination de la clientèle de particuliers ;
- Développer des services accompagnant les particuliers dans leur parcours immobilier, par le biais de son offre de services, Solutions Clés Nexity, dont la première brique, Solutions Crédit, mise en place début 2007, a permis d'accompagner en 2007 près de 1.300 clients du Groupe dans le financement de leur acquisition.

### **Iselection**

Iselection a pour activité la sélection et la commercialisation de produits immobiliers locatifs résidentiels, permettant aux clients de développer leur épargne immobilière. Son réseau de distribution s'appuie sur un accord de partenariat exclusif avec le Groupe Caisse d'Epargne pour la commercialisation de produits immobiliers locatifs, et au travers de Conseils en Gestion de Patrimoine.

Iselection intervient en tant que, ou avec le, commercialisateur pour le compte d'autres promoteurs tiers (lots de type Robien, statut fiscal de Loueur Meublé Professionnel ou de Loueur Meublé Non Professionnel), mais également comme opérateur. Dans ce cas, Iselection achète en bloc des opérations LMP/LMNP et revend les lots composant ces opérations "à la découpe" après l'obtention d'une garantie locative auprès d'un gestionnaire.

Une convention de partenariat opérationnel a été signée entre la CNCE et Iselection le 17 février 2005, pour une durée de cinq ans. Cette convention définit les termes de la collaboration entre les deux parties pour la distribution en France de produits de placements immobiliers et prévoit notamment le principe d'un engagement de non concurrence à la charge de la CNCE. Ces accords doivent être prorogés jusqu'en 2012.

Par ailleurs, une convention type de partenariat a été établie en vue de gérer les relations entre les différentes Caisses d'Epargne et Iselection. Cette convention dont le contenu a fait individuellement l'objet de négociations avec chaque Caisse d'Epargne, a pour but de permettre une commercialisation efficace de produits de placement immobiliers d'Iselection au travers du réseau des Caisses d'Epargne, tout en garantissant à Iselection l'animation effective de ce réseau et la participation à d'éventuelles opportunités de développement. Ce partenariat prévoit notamment à la charge de la Caisse d'Epargne concernée une obligation d'approvisionnement exclusif en produits de placements immobiliers auprès d'Iselection, ainsi qu'un engagement de ne pas faire concurrence à Iselection concernant la distribution de ces produits.

Au 31 décembre 2007, dix-huit partenariats sur les vingt-trois réseaux Caisses d'Epargne étaient opérationnels, et trois devaient entrer en vigueur courant 2008.

L'activité commerciale 2007 a représenté 2.994 logements pour un chiffre d'affaires de 386 millions d'euros, soit une progression en volume d'affaires de 58% par rapport à 2006.

Les ventes par le réseau Caisse d'Epargne ont représenté 2.065 ventes, soit 69% du total, et les ventes par les autres réseaux 929 lots.

L'activité commerciale 2007 s'est décomposée en 54% de ventes sur la partie opérateur (1.616 lots), et 46% pour la partie commercialisation pour le compte de tiers (1.378 lots).

Sur la partie opérateur, seulement huit opérations représentant 785 lots ont été acquises au cours de l'exercice, compte tenu du stock disponible au 1<sup>er</sup> janvier 2007. Le stock de lots achetés s'élevait à 837 au 31 décembre 2007, dont 310 réservés et 527 disponibles à la vente.

Au 31 décembre 2007, Iselection employait 143 collaborateurs dont 74 conseillers clientèle dans les agences Caisse d'Epargne, contre un effectif total de 106 au 31 décembre 2006.

En 2007, Iselection figure dans les comptes consolidés de Nexity par mise en équivalence, à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2007, suite aux apports par la CNCE des 34% du capital détenus par GCEI. En 2008, la société sera consolidée par intégration globale. En effet Nexity a pris le contrôle de la société en janvier 2008 et détient désormais 80% d'Iselection. Le solde est détenu par les actionnaires fondateurs. Des promesses réciproques entre Nexity et ces derniers sécurisent la maîtrise du solde du capital à moyen terme.

Le chiffre d'affaires d'Isélection pour l'année 2007 représente 167,6 millions d'euros pour un résultat net après impôt de 16 millions d'euros.

### 6.3.5 Nexity-Villes & Projets

#### Développement urbain

Avec son activité Nexity-Villes & Projets créée en décembre 2001, le Groupe propose aux acteurs du secteur public des projets pour le développement urbain, qui constitue l'axe majeur de la politique induite par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) (voir paragraphe 6.6 "Environnement législatif et réglementaire"). Au travers de partenariats public/privé Nexity-Villes & Projets est un outil de montage et de développement urbain. Le développement urbain est un concept qui se développe de plus en plus au cœur des villes et qui consiste à renouveler en requalifiant et restructurant des zones déjà construites, telles que des friches industrielles, des sites militaires ou encore le réinvestissement des quartiers traditionnels. Le développement urbain génère ainsi des enjeux économiques, sociaux et politiques, et nécessite pour sa mise en œuvre de moyens financiers, intellectuels et techniques conséquents. Ces complexités conduisent les acteurs du secteur public à rechercher des partenariats. Nexity, par la multiplicité de ses axes d'intervention, sa diversité et sa culture de transversalité, se positionne naturellement comme un ensemblier urbain capable de fournir les moyens de la mise en œuvre de ces projets. À travers Nexity-Villes & Projets, Nexity développe ainsi un courant d'affaires en créant des droits à construire et assure ainsi des maîtrises foncières à moyen et long terme.

#### Projets urbains

Nexity-Villes & Projets intervient très en amont sur les projets de transformation de l'économie générale d'un site ou de changement d'affectation foncière, en coproduisant des projets urbains en partenariat avec les acteurs du secteur public. Ces projets peuvent porter aussi bien sur de l'immobilier tertiaire tel que les bureaux ou les parcs d'activités que sur des logements en accession ou des logements sociaux, des équipements publics et des produits divers tels que des hôtels, des résidences services ou encore des commerces. L'équipe Nexity, dont la composition varie suivant les projets, est constituée autour de Nexity-Villes & Projets d'un représentant de chaque filiale du Groupe concernée par l'opération envisagée. Ainsi, pour utiliser au mieux les synergies, chaque nouveau projet donne lieu à la constitution d'une équipe *ad hoc* composée de collaborateurs de filiales du Groupe dont les compétences s'avéreront nécessaires au projet et auxquels pourront s'adjoindre des partenaires externes si nécessaire (urbaniste, bureau d'études, programmiste, etc). Une fois le projet élaboré, Nexity constitue une société spécifique pour les acquisitions foncières, qui par la suite cède les droits à construire à des sociétés civiles immobilières de promotion du Groupe. Le projet peut également être réalisé par un opérateur type Société d'Économie Mixte qui vend les droits à construire aux filiales du Groupe compte tenu de l'investissement effectué.

À ce jour, 10 projets urbains représentant un potentiel de 912.600 mètres carrés non encore développés en totalité ont été mis en place par Nexity-Villes & Projets. Ces opérations sont réparties à fin 2007, à 61% en Île-de-France et 39% en régions. En 2007, 59.000 mètres carrés ont été commercialisés, qui viennent s'ajouter aux 62.400 mètres carrés déjà commercialisés en 2006 et aux 64.000 mètres carrés en 2005.

Nexity-Villes & Projets a poursuivi la valorisation des opérations déjà en portefeuille au début 2007. Les principaux faits marquants de l'année sont :

- **Renault Trucks** : le Groupe a signé avec la société Renault Trucks une promesse foncière portant sur un terrain de 97 hectares situé sur la commune de Saint-Priest (à proximité de Lyon). Ce site permettra de développer 232.000 mètres carrés répartis entre le logement (94.000 mètres carrés) et l'activité (138.000 mètres carrés) sur une période de dix à douze ans à compter de 2008-2009. Le traité de concession entre Nexity et la collectivité locale représentée par le Grand Lyon, a été signé fin décembre 2007.
- **Versailles-Chantiers** : le projet consiste en la refonte du pôle d'échange de la gare de Versailles-Chantiers et le développement d'un projet immobilier de 55.000 mètres carrés. Un protocole d'accord a été signé avec Unibail en avril 2004 portant sur la réalisation de commerces, de bureaux, d'un complexe de cinémas pour un total d'environ 42.000 mètres carrés SHON. Durant cette année 2007, le dossier de réalisation de la ZAC, les demandes d'autorisation faites auprès de la Commission Départementale d'Équipement Commercial (CDEC)

## 6 APERÇU DES ACTIVITÉS

et de la Commission Départementale d'Équipement Cinématographique (CDECi) ont été approuvés définitivement. De plus, le traité de concession d'aménagement a été signé entre la ville de Versailles et Nexity (juillet 2007). Il reste à obtenir les permis de construire.

- *Gennevilliers – "Cœur de Seine"* : le projet consiste en la reconversion de l'ancienne friche industrielle Renault/Chausson d'une superficie de 12 hectares, située au cœur de la ville et desservie par la ligne 13 du métro parisien, en partenariat avec la SEMAG 92, Société d'Économie Mixte de la ville de Gennevilliers et la municipalité. Le projet couvre une constructibilité à terme de 53.000 mètres carrés de logements et de 141.000 mètres carrés de bureaux. En 2006, Nexity a initié la construction des premiers immeubles de bureaux et de logements, développant respectivement 51.000 et 13.000 mètres carrés. Parallèlement, Nexity-Villes & Projets a poursuivi ses études en vue du développement d'un second pôle Tertiaire, débouchant sur le dépôt, début 2007, de demandes d'autorisations administratives portant sur 40.000 mètres carrés de bureaux dont une première tranche de 25.100 mètres carrés a été commercialisée en décembre 2007.
- *Renault-Boulogne* : le projet s'inscrit dans le développement d'un nouveau quartier de ville, sur le site occupé anciennement par les usines de Renault à Boulogne. Le projet, pour la part que détient Nexity, prévoit la construction d'environ 140.000 mètres carrés de logements (dont un tiers de logements sociaux) et 23.000 mètres carrés de bureaux/commerces. En 2007, 34.000 mètres carrés ont été commercialisés : 85% de logements et le premier immeuble de bureaux d'environ 15.000 mètres carrés (que Nexity réalise en copromotion via une société de programme dont il contrôle 35%).
- *Saint-Ouen* : le terrain à bâtir d'une assiette permettant de développer 36.200 mètres carrés réalisables en deux immeubles de bureaux a été vendu en juin 2007 à Nexity-Entreprises. Les travaux sont en cours de réalisation. Par ailleurs, la ZAC des "Docks" concernant le solde du terrain a été créée en juin 2007 et son aménageur désigné.

L'ensemble du portefeuille Nexity-Villes & Projets est récapitulé dans le tableau ci après :

### Potentiel foncier restant à développer :

Nom	Localisation	Nombre total de m <sup>2</sup> SHON*	m <sup>2</sup> SHON logement*	m <sup>2</sup> SHON tertiaire*
<b>Portefeuille Île-de-France</b>				
Cœur de Seine	Gennevilliers	105.000	90.000	15.000
Versailles-Chantiers	Versailles	54.500	10.300	44.200
Renault-Boulogne	Boulogne	94.900	78.400	16.500
Areva – Alstom	Saint-Ouen	206.800	88.000	118.800
Ermont-Eaubonne	Ermont-Eaubonne	82.800	57.100	25.700
La Friche-Guitel	Le Pré-Saint-Gervais	16.000	9.000	7.000
<b>Sous-total</b>		<b>560.000</b>	<b>332.800</b>	<b>227.200</b>
<b>Portefeuille régions</b>				
Tripode	Nantes	49.500	19.900	29.600
Joué-les-Tours	Joué-les-Tours	30.200	25.000	5.200
Renault Trucks	Saint-Priest	232.900	94.400	138.500
La Baule	La Baule	40.000	36.000	4.000
<b>Sous-total</b>		<b>352.600</b>	<b>175.300</b>	<b>177.300</b>
<b>TOTAL</b>		<b>912.600</b>	<b>508.100</b>	<b>404.500</b>

\* surfaces indicatives pouvant faire l'objet d'ajustements lors de l'obtention des autorisations administratives

### 6.3.6 Pôle Investissements

Le pôle Investissements regroupe les activités de conseil et de gestion en investissements (Nexity-Reim) et les participations détenues dans la foncière cotée Eurosic (31,9%) et dans la société de gestion de portefeuille de pierre-papier Ciloger (45%). L'activité de Nexity-Reim et de Ciloger est présentée ci-après et celle d'Eurosic est présentée en paragraphe 6.3.7.1 "Eurosic". De manière historique, ce pôle comprend des portefeuilles d'actifs immobiliers.

#### 6.3.6.1 Nexity-Reim

Nexity-Reim regroupe les équipes de Nexity-Investissement, Nexity-Asset et GCEI Reim et assure des missions de conseil et de gestion en investissement.

Nexity-Reim a pour principal objectif de prendre des participations minoritaires dans des tours de table avec d'autres investisseurs institutionnels réunis dans une structure juridique dédiée sur des opérations à forte création de valeur, qu'elles soient de développement ou de restructuration lourde, et d'assurer par la suite la gestion immobilière et financière desdites opérations. La principale classe d'actif visée est celle des bureaux. Par ailleurs, Nexity-Reim assure la gestion d'immeuble de bureaux (*asset management*) pour le compte d'investisseurs tiers.

Nexity-Reim détient ainsi au 31 décembre 2007, via Nexibel-Investissement, des participations dans un patrimoine estimé au total à plus de 170 millions d'euros répartis sur trois opérations de bureaux situées à Paris et à Saint-Ouen. Le montant de fonds propres engagés correspondant s'élevait en quote-part à 9 millions d'euros environ.

Nexity-Reim a vocation à accélérer son développement en 2008, en tirant notamment parti des synergies avec le Groupe Nexity et avec le Groupe Caisse d'Épargne.

Les opérations développées par le Groupe dans lesquelles Nexity-Reim (via Nexibel-Investissement) a pris une participation sont les suivantes :

- La Poste Italie (40%) ;
- Porte des Lilas (10%) ;
- Alstom C1 (20%) ;
- Alfortville (20%) – démarrage en 2008.

Les opérations concernées sont détaillées plus avant dans le paragraphe 6.3.2.6 "Portefeuille de projets Nexity-Entreprises".

#### 6.3.6.2 Ciloger

Nexity détient 45% de Ciloger à travers sa filiale à 100% GCEI, aux côtés de SF2, filiale de La Banque Postale (45%) et de la CNP (10%). Un pacte d'actionnaires conclu le 27 décembre 2006 pour une durée de cinq ans entre GCE Services Immobiliers (indirectement détenue à 100% par Nexity) et SF2 prévoit notamment une clause de préemption. Le pacte contient également une clause de stratégie commune de développement des activités de Ciloger.

Créée en 1983, Ciloger a conçu et développé neuf sociétés civiles de placement immobilier (SCPI), investies en immobilier d'entreprise et en logements, et dédiées aux clients des réseaux des Caisses d'Épargne et de La Banque Postale.

Ciloger a été agréée en qualité de société de gestion de portefeuille par l'Autorité des marchés financiers en juillet 2007, ce qui lui donne la possibilité de créer et de gérer des OPCI. Au 31 décembre 2007, Ciloger et sa filiale Actigestion assurent la gestion de trois SCPI fiscales, six SCPI de rendement et trois OPCI, ainsi que la liquidation de trois SCPI fiscales.

Le portefeuille géré représente un patrimoine immobilier d'environ 863 millions d'euros au 31 décembre 2007, se composant de bureaux pour 265 millions d'euros (31%), de commerces pour 561 millions d'euros (65%) et de logements pour le solde. Ce patrimoine est détenu par les principales SCPI ou OPCI suivants :

- Actipierre 1,2 et 3 : 235 millions d'euros ;
- Atout Pierre Diversification : 238 millions d'euros ; et
- OPCI Immocio (commerces) : 260 millions d'euros.

Au cours de l'exercice 2007, Ciloger :

- a collecté 175 millions d'euros, dont 30 millions d'euros en collecte primaire SCPI (ce qui représente un triplement par rapport à 2006), 8 millions d'euros en collecte secondaire (en hausse de plus de 15 % par rapport à 2006), et 137 millions d'euros en collecte OPCI à règles de fonctionnement allégé (RFA) ;
- a investi pour le compte des sociétés gérées 415 millions d'euros, dont 341 millions d'euros signés (contre 40 millions d'euros en 2006) et 74 millions d'euros sous promesse ; les commerces représentent 86 %, les bureaux 11 % et les logements 3 % ;
- a arbitré près de 8 millions d'euros de bureaux.

Ciloger a réalisé en 2007 un chiffre d'affaires de 8,3 millions d'euros pour un résultat net de 0,6 million d'euros.

Ciloger a pour objectif de mettre en place en 2008 une offre élargie intégrant des OPCI "grand public", tout en maintenant un rythme de développement élevé pour les SCPI, notamment fiscales.

Ciloger est consolidée par mise en équivalence dans les comptes du Groupe.

### 6.3.6.3 Portefeuille VU

À titre exceptionnel, le Groupe a acquis en 2002 auprès de Vivendi pour un montant de l'ordre de 90 millions d'euros un portefeuille d'actifs immobiliers bâtis dont il avait la gestion depuis quelques années, avec pour objectif de les revendre rapidement actif par actif après les avoir valorisés.

Au 31 décembre 2007, le Groupe a cédé la quasi-totalité de son portefeuille.

### 6.3.6.4 Prise de participation dans Parcoval

Nexity avait pris en 2004 une participation minoritaire de 25 % dans la société Parcoval, filiale de la société Acofi, spécialisée dans la gestion et le développement, au travers d'opérations d'acquisition, de rénovation et de promotion, de parcs d'affaires situés en périphérie de métropoles régionales. Le Groupe a cédé cette participation à la Société de la Tour Eiffel le 30 mars 2007.

## 6.3.7 Participations financières

### 6.3.7.1 Eurosic

La CNCE a apporté en juillet 2007 à Nexity une participation de 31,9 % dans le capital de la société Eurosic. Eurosic est une société foncière cotée au compartiment B d'Eurolist par Euronext Paris qui a opté pour le régime fiscal de société d'investissements immobiliers cotée (SIIC).

La stratégie poursuivie par Eurosic consiste à créer une foncière à dominante de bureaux, essentiellement en région parisienne, sans exclure la possibilité de compléter son patrimoine par des actifs de logistique et de loisirs.

Eurosic a constitué l'essentiel du portefeuille d'actif détenu à fin décembre 2007 dans le courant de l'année 2007. Au 31 décembre 2006, Eurosic ne détenait environ que onze millions d'euros d'actifs au coût historique. Eurosic a fait l'acquisition de 98,75 % de la société Vectrane, autre société foncière cotée ayant opté pour le régime SIIC et dont le total de bilan à fin 2006 s'élevait à environ 623 millions d'euros, par le biais de l'acquisition d'un bloc de contrôle de 76,04 % le 12 mars 2007 suivi d'une opération de garantie de cours du 20 avril au 4 mai 2007. Eurosic a ensuite bénéficié de l'apport de deux immeubles (Avant-Seine, 50, avenue Pierre-Mendès-France 75013 Paris et Grand Seine, 21, quai d'Austerlitz, 75013 Paris) détenus par la CNCE pour une valeur nette d'apport de 429 millions d'euros (tenant compte de l'apport d'une dette de 176 millions d'euros) le 30 mai 2007 ainsi que de l'apport par la Banque Palatine d'un immeuble (52, avenue Hoche à Paris) le 5 juin 2007 pour une valeur nette d'apport de 105 millions d'euros. Ces opérations d'apport font l'objet d'un document enregistré le 7 mai 2007 sous le numéro 07-056 par l'Autorité des marchés financiers.



En juin 2007, Eurosic a procédé à une augmentation de capital en numéraire d'un montant de 296 millions d'euros (après exercice de l'option de surallocation pour un montant de 5,9 millions d'euros), placée à 53,84 euros par action, qui lui a permis de renforcer ses fonds propres, de diversifier son actionnariat et d'élargir son flottant, et par là même de respecter les requis du quatrième volet du régime (SIIC IV). Cette augmentation de capital a fait l'objet d'une note d'opération enregistrée le 7 juin 2007 par l'Autorité des marchés financiers sous le numéro D.07-0176.

Au cours de l'exercice 2007, Eurosic et sa filiale Vectrane ont par ailleurs procédé à l'acquisition de différents actifs (portefeuille d'entrepôts sous température dirigée auprès du groupe SOFRICA, un immeuble de bureaux à Boulogne) et à la cession le 28 décembre 2007 d'un portefeuille d'actifs historiques (23 sites localisés pour près des deux tiers en Île-de-France, pour une superficie de plus de 30.000 mètres carrés) qui ne correspondaient plus à son positionnement stratégique ni à son image pour un montant de 32,5 millions d'euros net vendeur à la Foncière LFPI.

À la fin de l'exercice 2007, la valeur d'expertise du patrimoine consolidé d'Eurosic s'élève à 1.443 millions d'euros hors droits. Il est composé en valeur d'expertise à 74% par des actifs de bureaux (dont 14% en développement), implantés majoritairement à Paris et en région parisienne, à 23% d'actifs de loisirs et pour 3% d'actifs de logistique. À fin 2007, les revenus locatifs atteignent 50,5 millions d'euros (pour un équivalent en valeur annualisée de 71 millions d'euros, compte tenu de l'entrée progressive sur l'exercice des actifs dans le patrimoine de la société), le *cash-flow* courant (hors impôts et hors variation du Besoin en Fonds de Roulement) s'établit à 20,7 millions d'euros et le rendement brut moyen des actifs en exploitation s'élève à 5,7%.

Au 31 décembre 2007, le portefeuille consolidé d'actifs immobiliers détenus directement ou indirectement par Eurosic comprenait les principaux actifs suivants :

- des immeubles de bureaux en location, notamment Avant Seine et Grand Seine à Paris (13<sup>e</sup>), le Parc Saint-Christophe à Cergy (95) et un immeuble à Seclin (59) ;
- des immeubles de bureaux en cours de développement ou de réhabilitation : Tour Anjou à Puteaux (92) et 52 avenue Hoche à Paris (8<sup>e</sup>) ; et
- des entrepôts logistiques à température dirigée et des résidences de loisirs (Club Med des Deux-Alpes, Center Parcs Sologne et Normandie).

À l'automne 2007, Eurosic a restructuré sa dette avec la mise en place d'un nouveau contrat de prêt à taux variable de 850 millions d'euros d'une durée de sept ans auprès d'un pool de banques. Au 31 décembre 2007, les montants octroyés dans le cadre de ce prêt n'étaient tirés qu'à hauteur de 412 millions d'euros. À cette même date, le ratio des dettes consolidées, en ce compris la dette de 176 millions d'euros vis-à-vis de la CNCE, affectées sur la valeur des actifs concernés ("*loan to value*" ou "LTV") s'établissait à 39% et le taux de couverture de l'encours à taux variable était de 89%, le taux moyen de ces couvertures de taux ressortant à 4,38%.

Le résultat net consolidé part du groupe d'Eurosic pour 2007 en référentiel IFRS est une perte de 20,8 millions d'euros pour un montant de loyers de 50,5 millions d'euros. Cette perte tient compte d'une part de la dépréciation de la partie du goodwill constaté lors de l'acquisition de Vectrane, soit 96,2 millions au total, qui n'a pu être affectée aux actifs de cette société pour un montant de 39,4 millions d'euros et, d'autre part, d'une plus-value de cession de 20,1 millions d'euros dégagée à l'occasion de la cession du portefeuille historique mentionné ci-avant.

Au 31 décembre 2007, les capitaux propres consolidés d'Eurosic s'élevaient à 842,3 millions d'euros. Ceux-ci sont déterminés en normes IFRS avec l'application de la méthode du coût historique de la norme IAS 40 ("Immeubles de placement") et n'incluent donc pas de plus-values latentes sur la valeur des actifs immobiliers. L'actif net réévalué (ANR) de liquidation est donc obtenu en tenant compte des plus-values latentes sur les actifs immobiliers déterminés avec les valeurs hors droits déterminées par les experts indépendants. L'ANR par action ressort au 31 décembre 2007 à 52,50 euros par action.

Au 31 décembre 2007, le capital d'Eurosic se répartissait entre Nexity (31,9%), Banque Palatine (20%), Generali Vie (7,4%), Morgan Stanley Real Estate Special Situation Fund III Investment (7,4%), un flottant de 32,9% et des titres autodétenus pour 0,4%.

### 6.3.7.2 Crédit Foncier de France

Suite au rapprochement avec les Caisses d'Épargne, le Groupe possède 25% du Crédit Foncier de France. Acteur majeur du financement de l'immobilier en France, le Crédit Foncier de France propose aux particuliers, aux entreprises et aux collectivités locales des solutions de financement et des services immobiliers.

Le Crédit Foncier de France organise ses activités essentiellement autour de deux ensembles : les métiers des particuliers et les métiers des "corporate".

Les activités du Crédit Foncier de France destinées aux particuliers recouvrent, pour la partie financement des particuliers, une gamme complète de crédits immobiliers pour les particuliers et les services associés, des solutions de financement hypothécaires originales (telles que l'hypothèque rechargeable et le prêt viager hypothécaire) ainsi qu'une activité de restructuration de dette, notamment à travers sa filiale à 65,6%, le Crédit Foncier et Communal d'Alsace et de Lorraine. Ces activités recouvrent également une gamme de services immobiliers complémentaires d'expertise et d'évaluation financière et technique à travers ses filiales Foncier Expertise et Serexim, toutes deux détenues à 100% et ses coentreprises créées en 2007 avec Socotec, Fontec (55%) et Foncier Diagnostic (55%), une gamme de produits packagés pour investisseurs, proposée par sa filiale à 100% Quatrinvest, comme la distribution de produits d'assurance (assurance-vie, assurance emprunteur) par Foncier Assurance dont le Crédit Foncier de France détient 40%.

Les activités du Crédit Foncier de France destinées au secteur "corporate" recouvrent :

- les activités à destination des opérateurs privés qui comprennent les crédits immobiliers, engagements par signature et services bancaires, le financement de la promotion immobilière (à travers ses filiales à 100% Compagnie Foncière de Crédit et la Socfim) et une activité de crédit-bail immobilier, pour laquelle le Crédit Foncier de France joue le rôle de tête de pont du Groupe Caisse d'Épargne dans ce domaine, avec ses filiales Cicobail (60,7%), Cinergie (100%), Picardie-Bail (100%) et Locindus (67,6%) ;
- les activités à destination des opérateurs publics, qui correspondent aux activités de financement du secteur public territorial et de l'immobilier social ; et
- les activités à destination des opérateurs internationaux, à savoir le financement du secteur public international d'une part et les acquisitions de créances hypothécaires européennes d'autre part, en s'appuyant notamment sur les capacités de refinancement offertes par la Compagnie de Financement Foncier, que le Crédit Foncier de France détient à 100%.

Le Crédit Foncier de France assure l'essentiel de son refinancement par le biais de l'émission d'obligations foncières à travers sa filiale la Compagnie de Financement Foncier, société de crédit foncier, qui bénéficie d'une notation stable AAA attribuée par les trois principales agences de notation (Standard & Poor's, Moody's et Fitch Ratings), et par le biais d'émission d'obligations à travers sa filiale à 100% Vauban Mobilisations Garanties. La Compagnie de Financement Foncier a émis pour 23,5 milliards d'euros d'obligations foncières en 2007.

Les points principaux de l'exercice 2007 relatifs au Crédit Foncier de France sont les suivants :

- en 2007, la production globale du Crédit Foncier de France s'est élevée à 40 milliards d'euros contre 25 milliards d'euros en 2006. Cette forte hausse provient notamment de la reprise, auprès d'IXIS-CIB, de l'activité de financement de Secteur Public Territorial pour le compte du Groupe Caisse d'Épargne et du développement des activités de tous les métiers du Crédit Foncier de France ;
- dans le contexte d'un marché de l'immobilier résidentiel français qui a sensiblement ralenti sa progression, tout en restant sur des volumes très élevés, la production de crédits aux particuliers du groupe Crédit Foncier atteint 9,4 milliards d'euros, soit une progression de 9,5% nettement supérieure à celle du marché (accroissement des financements immobiliers estimé à 2,6% par l'Observatoire de la Production de Crédits Immobiliers). Cet accroissement résulte notamment de la hausse des crédits à l'accession dans le secteur de l'ancien. Très présent également sur l'accession sociale, le Crédit Foncier a regagné des positions sur le secteur du Nouveau Prêt à 0% (3<sup>e</sup> prêteur français) et sur le secteur des Prêts à l'Accession Sociale (1<sup>er</sup> prêteur français) ;
- dans un marché globalement porteur, la production de crédits aux opérateurs privés s'est élevée à 4,5 milliards d'euros en 2007, en hausse de 27%. Cette progression significative s'explique notamment par une bonne tenue du segment des investisseurs et des entreprises ;

- s'agissant des opérateurs publics, les besoins sont restés élevés sur le marché du secteur public territorial. En 2007, la production s'élève à 11,9 milliards d'euros dont 5,3 milliards d'euros sur le long terme (soit 2,7 fois la production 2006) ; le rachat du portefeuille IXIS-CIB représentant l'essentiel de la production résiduelle. Concernant le logement social la production du Crédit Foncier a atteint 0,9 milliard d'euros, en hausse de 6,6% par rapport à 2006 ;
- pour la clientèle des opérateurs internationaux, le Crédit Foncier a continué à développer son activité de financement au secteur public international avec 5,3 milliards d'euros accordés dans treize pays, notamment au Japon et en Suisse avec la création de Swiss Public Finance Solutions (SPFS) avec la Banque Cantonale de Genève et la Caisse d'Épargne Rhône-Alpes ;
- le Crédit Foncier poursuit par ailleurs sa diversification à l'international, avec 7,9 milliards d'euros d'acquisitions de créances hypothécaires très hautement sécurisées ;
- afin de financer ces activités, le Crédit Foncier poursuit ses émissions AAA grâce à sa filiale la Compagnie de Financement Foncier, dont la signature a permis de traverser sans difficulté la crise de liquidité du second semestre. La Compagnie de Financement Foncier est en 2007 le premier émetteur de "covered bonds" (55% de l'ensemble des émissions d'obligations foncières) et le cinquième émetteur privé mondial avec un niveau historique d'émissions de 23,5 milliards d'euros. Au mois d'octobre 2007, l'émission record de 2,5 milliards d'euros à dix ans a permis la réouverture du marché sur les maturités à long terme : cette opération a reçu la distinction "Covered Bond of the Year" par l'*International Financial Review* ;
- le Crédit Foncier n'a aucune exposition directe ou indirecte aux subprimes américains ;
- le Crédit Foncier a annoncé des mesures pour renforcer la solvabilité des emprunteurs à taux révisables, touchés sensiblement par la hausse des taux constatée en 2007. Ces mesures, portant sur 20 milliards d'encours et engagements, ont fait l'objet de charges à hauteur de 35 milliards après impôt dans les comptes 2007. Ces mesures sont applicables rétroactivement aux révisions intervenues à partir du 1<sup>er</sup> août 2007. Un plan de départ aidé a également été provisionné en 2007 ; et
- le taux de créances douteuses est passé de 2,3% en 2006 à 1,5% en 2007, en raison notamment de l'évolution de la structure des encours. S'agissant des prêts aux particuliers, le taux est passé de 2,4% à 2,2% ; l'amélioration concerne à la fois le nombre de clients suivis en procédure de "surendettement" (Neiertz) en baisse de 20% et celui en contentieux qui baisse de 10%. Le secteur des professionnels enregistre aussi une amélioration significative, le taux de douteux passant, par exemple, sur le seul secteur concurrentiel de 3,8% à 2,3%. Une partie significative des encours bénéficie de garanties émanant d'États européens notés AAA ;
- les principaux indicateurs financiers consolidés du Crédit Foncier de France au 31 décembre 2007 sont les suivants :
  - production : 40 milliards d'euros ;
  - encours (fin d'année) : 107 milliards d'euros (données de gestion) ;
  - produit net bancaire : 939 millions d'euros ;
  - résultat brut d'exploitation : 289 millions d'euros ;
  - résultat net (part du groupe) : 211 millions d'euros ;
  - total de bilan : 123 milliards d'euros ;
  - capitaux propres (part du groupe) : 2,38 milliards d'euros ; et
  - ratio européen de solvabilité globale : 9,3%, dont Tier One : 7,8%.

## 6.4 NANTISSEMENTS D'ACTIFS DE LA SOCIÉTÉ

Certains crédits bancaires consentis au Groupe sont garantis par des nantissements sur certains actifs du Groupe. Pour de plus amples détails, voir Chapitre 10 "Trésorerie et capitaux". De plus, dans le cadre de financements spécifiques de projets immobiliers, le Groupe consent aux banques ayant octroyé ces financements des nantissements par voie de bordereau Dailly sur les créances dont il dispose sur ses clients au titre de ces projets. Pour les projets d'immobilier tertiaire, le Groupe cède également, aux banques procurant le financement, le bénéfice des garanties à première demande dont il bénéficie de la part de ses clients sur ces mêmes projets.

## 6.5 CONCURRENCE

Le Groupe est l'un des rares acteurs en France à intervenir sur les domaines de la promotion de logements neufs, de l'immobilier tertiaire, des prestations de services immobiliers, de la distribution de produits immobiliers, de la régénération urbaine (Nexity-Villes & Projets) et de l'investissement immobilier.

Le Groupe considère que les facteurs clés de succès des domaines du marché immobilier dans lesquels il opère résident dans la qualité des produits et services offerts, dans sa couverture territoriale qui permet de répondre au mieux aux préférences des clients et dans son organisation managériale et opérationnelle.

Le Groupe n'a pas actuellement de concurrent polyvalent présent de manière significative sur ces mêmes domaines. Le Groupe se trouve en face de concurrents différents selon le domaine du marché immobilier concerné :

### Logement

Sur le marché du développement et de la promotion de logements neufs, de nombreux acteurs interviennent au niveau national mais également en régions, avec 58% des réservations réalisées par les quinze premiers acteurs en 2006. Au total, selon la FPC, plus de 800 acteurs interviennent sur ce secteur dont environ la moitié est affiliée à la FPC. L'autre moitié est constituée d'opérateurs essentiellement régionaux. Les plus importants des concurrents nationaux sont Bouygues Immobilier (présent sur le marché des logements neufs ainsi que sur les marchés des centres commerciaux et des hôtels), Akerys (spécialisé dans la vente aux investisseurs de produits résidentiels), et Kaufman & Broad (présent sur le marché des logements neufs - maisons en villages et appartements).

Le tableau suivant montre le nombre de réservations des principaux acteurs du logement en France pour les années indiquées :

	2005	2006
<b>Nexity-Logement</b>	<b>9.046</b>	<b>10.553</b>
Akerys	8.528	10.941
Bouygues Immobilier	8.208	10.209
Kaufman & Broad	7.605	8.374
Icade Capri	3.993	4.465
Promogim	3.102	3.707
Meunier	3.667	3.509
Cogedim	2.306	3.233
Eiffage Immobilier	3.202	3.179
Sogeprom	2.600	3.126
Vinci Immobilier	1.713	2.796
Marignan	2.428	2.733
Pierre & Vacances	1.988	1.869

Source : La Lettre du Patrimoine Immobilier-Innovapresse

Le marché du lotissement est très dispersé. La plupart des intervenants sont régionaux ou locaux avec une production annuelle moyenne inférieure à 100 lots. Quatre intervenants de taille nationale (Ataraxia, la Fédération de filiales des crédits immobiliers, France Terre et France Lots) sont également sur ce marché.

### Immobilier tertiaire

Le marché de l'immobilier tertiaire est plus concentré que celui du logement, en particulier dans les domaines de haute technicité comme les IGH où Nexity est l'un des rares acteurs du marché.

Le marché de la promotion de bureaux neufs est également caractérisé par une logique de projets importants plutôt que d'activité régulière, ce qui, pour les différents acteurs, donne des fluctuations significatives de parts de marché d'une année sur l'autre en fonction du nombre de mètres carrés de projets mis en chantier.

Sur le marché de l'Île-de-France, le Groupe est l'un des principaux intervenants avec Meunier (groupe BNP Paribas), Bouygues Immobilier, Icade et Vinci Immobilier avec des parts de marché et des rangs pouvant varier significativement d'une année sur l'autre en fonction desancements de grands projets.

### Services

Le marché des services à l'immobilier se caractérise par sa forte atomisation. Quelques acteurs majeurs méritent toutefois d'être signalés dans le secteur du résidentiel (syndic de copropriété, gestion locative) : Foncia, Lamy, Icade et Urbania, et dans le secteur tertiaire (*property management*) : Saggel, BNP Paribas Real Estate Property Management, Adyal et Icade.

### Franchise immobilière

Le marché de la transaction immobilière dans l'ancien connaît une croissance moyenne de 3,5% par an depuis dix ans.

En France, les agences immobilières concentrent aujourd'hui de l'ordre de 50% de ces transactions, le solde étant le fait de transactions directes entre particuliers ou par les notaires. À fin 2007, le marché français regroupe plus de 33.000 agences immobilières dont près de 6.000 portées par les 41 réseaux de franchises existants.

Les cinq premiers réseaux d'agences – ORPI, Century 21 France, Laforêt, Guy Hoquet l'Immobilier et Arthur l'Optimist – totalisent 12% des agences immobilières et plus des deux tiers des agences franchisées.

Franchisés	Nombre d'agences*	% du total agences franchisées
1. ORPI	1.274	21%
<b>2. Century 21 France</b>	<b>943</b>	<b>16%</b>
3. Laforêt Immobilier	800	13%
<b>4. Guy Hoquet l'Immobilier</b>	<b>627</b>	<b>10%</b>
<b>5. Arthur l'Optimist</b>	<b>400</b>	<b>7%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>4.044</b>	<b>67%</b>

\* Sources : Observatoire de la franchise/Century 21 France et Guy Hoquet l'Immobilier.

### Régénération urbaine

Le Groupe a développé une approche structurée de la régénération urbaine avec la constitution dès 2001 de sa division Villes & Projets. Plus récemment, divers promoteurs nationaux concurrents ont initié une démarche semblable, mais dans des formats non comparables, parmi lesquels peuvent être cités Bouygues Immobilier, Meunier, Icade, Sogéprom ou encore Vinci Immobilier.

### Investissements

Structure récente dans son organisation et dans son activité, l'ensemble Nexity-Reim ne se compare pas encore à fin 2007 de façon pertinente tant avec les principaux investisseurs que les principaux *asset managers* de la place.

À fin 2007, Eurosic se classait au 10<sup>e</sup> rang des foncières françaises cotées en termes de valeur de patrimoine, derrière Unibail-Rodamco, Gécina, Foncière des Régions, Klépierre, Icade, Société Foncière Lyonnaise, Silic, Compagnie La Lucette et le Docks Lyonnais et au 18<sup>e</sup> rang des foncières cotées ayant opté pour le régime SIIC en terme de capitalisation boursière.

### 6.6 ENVIRONNEMENT LÉGISLATIF ET RÉGLEMENTAIRE

#### *Activités de promotion immobilière*

Il n'existe aucun statut particulier réglementant, en France, l'activité de promotion de logements ou d'immobilier tertiaire exercée par le Groupe. Dans la conduite de son activité, le Groupe est toutefois tenu de respecter de nombreuses réglementations.

#### *Urbanisme*

En tant que maître d'ouvrage et concepteur de ses programmes immobiliers, le Groupe est soumis à la réglementation applicable en matière d'urbanisme prescrite par les plans d'urbanisme locaux élaborés par les communes (plan d'occupation des sols puis plan local d'urbanisme qui s'y substitue progressivement depuis la réforme de la loi SRU du 13 décembre 2000, zone d'aménagement concerté). Ces prescriptions concernent notamment les règles relatives à la hauteur des bâtiments, les distances entre chaque immeuble, les principes d'implantation sur les parcelles devant recevoir les constructions, les éventuelles dérogations à ces règles et principes et l'aspect extérieur et esthétique des constructions.

Les priorités pour l'utilisation du territoire, et notamment dans les zones urbaines, ont été définies par la loi SRU qui a rénové le cadre juridique des politiques d'aménagement de l'espace.

La réalisation des programmes complexes de renouvellement urbain, notamment autorisé par la loi SRU, nécessite de la part des partenaires intervenants des compétences complètes et un niveau élevé d'expertise en matière immobilière.

Par ailleurs, différents textes sont venus depuis deux ans modifier les dispositifs législatif et réglementaire applicables aux autorisations d'urbanisme. Il s'agit essentiellement de l'ordonnance du 8 décembre 2005, de la loi Engagement National pour le Logement (ENL) du 13 juillet 2006 et du décret du 5 janvier 2007. Certaines des dispositions de la réforme sont entrées progressivement en vigueur au cours de 2006 et 2007, mais l'ensemble du dispositif a pris pleinement effet le 1<sup>er</sup> octobre 2007.

La finalité de cette réforme est de simplifier et harmoniser le droit, notamment :

- en regroupant différentes autorisations ;
- en améliorant les conditions d'instruction des demandes d'autorisation ;
- en assurant une meilleure articulation entre le droit de l'urbanisme et les autres législations ;
- en simplifiant le contrôle de la conformité des ouvrages aux permis délivrés ; et
- en sécurisant les autorisations, principalement, en réduisant le délai de retrait, en encadrant davantage les recours, notamment en fixant des règles de recevabilité des actions des associations.

#### *Environnement*

Le Groupe est également tenu de respecter la réglementation relevant du droit de l'environnement. Cette réglementation, issue du droit communautaire, prévoit notamment la responsabilité du propriétaire d'un terrain pour sa remise en état en cas de pollution des sols. Par ailleurs, la réglementation pose des limites strictes pour l'utilisation et les rejets à l'eau, en posant notamment une obligation de traitement des eaux usées. Le Groupe a pour politique de procéder, par l'intermédiaire de cabinets spécialisés, à des études approfondies sur les sols qu'il projette d'acquérir (voir paragraphes 6.3.1.6 et 6.3.2.7 "Déroulement des projets et gestion des risques").

Le Groupe peut par ailleurs être amené à conduire ses activités sur des installations dites "classées", qui sont des installations qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que

des éléments du patrimoine archéologique. Il s'agit notamment, pour ce qui concerne le Groupe, de locaux d'activité et d'entrepôts. Dans ce cadre, le Groupe est obligé de mettre en place des mesures spécifiques pour se conformer aux prescriptions de fonctionnement édictées en application de la législation sur les installations classées.

### **Droit de la vente**

En tant que vendeur de produits immobiliers, le Groupe est soumis au droit commun de la vente aux particuliers. Ainsi le Code de la construction et de l'habitation (article L.271-1) concède aux acquéreurs non professionnels une faculté de rétractation d'une durée de sept jours à compter du lendemain de la réception du contrat d'acquisition sous seing privé ou du contrat de réservation lorsqu'il en existe un, le contrat ne devenant définitif qu'à l'expiration de ce délai. La caducité des contrats est encourue en cas de non-respect de ces délais. Le Groupe est également soumis à la réglementation spécifique de la VEFA et à la réglementation issue du droit de la consommation et du volet relatif à la protection de l'acquéreur immobilier de la loi SRU.

En ce qui concerne la VEFA, la réglementation prévoit un certain nombre de dispositions d'ordre public destinées à protéger les acquéreurs de logements. Les principales dispositions concernent l'obligation de conclure l'acte de vente sous forme notariée, l'obligation de fournir une garantie d'achèvement (le plus souvent sous forme de caution bancaire), l'obligation de conclure un contrat préliminaire assorti de conditions suspensives liées à l'appréciation par le client de la conformité du projet et du lot réservé avec les stipulations de l'acte de vente définitif, l'obligation de mise sous séquestre du dépôt de garantie du réservataire et l'obligation de respecter un échéancier-cadre pour les appels de fonds. Ce régime protecteur ne s'applique toutefois qu'au secteur dit "protégé", soit uniquement les immeubles ou fraction d'immeubles à usage d'habitation ou à usage mixte (professionnel et habitation). Les immeubles à usage uniquement professionnel relèvent quant à eux du secteur "libre", et les ventes de tels immeubles si elles revêtent la qualification de VEFA peuvent inclure des conditions contractuelles librement débattues notamment en matière d'avant-contrat, d'appel de fonds et de garantie d'achèvement.

### **Responsabilité**

Dans ses activités logement et immobilier tertiaire, le Groupe est soumis aux règles relatives au droit de la responsabilité pesant sur tout intervenant à l'acte de construction (garanties dites de bon fonctionnement et décennale). Les textes ont instauré un principe de présomption de responsabilité pesant sur tout intervenant à l'acte de construction en cas de dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou de l'un de ses éléments d'équipement et le rendent impropre à sa destination.

Les acquéreurs disposent donc d'une garantie décennale pour les ouvrages, c'est-à-dire tous éléments qui rendent l'ouvrage impropre à sa destination et d'une garantie de bon fonctionnement (d'une durée de deux ans) pour les éléments d'équipements dissociés du bâtiment. Ils peuvent actionner leur droit à réparation auprès du Groupe qui lui-même pourra se retourner contre l'intervenant responsable du défaut de construction. Ce dispositif de garantie est complété par une assurance obligatoire instituée par la loi n° 78-12 du 4 janvier 1978, l'assurance dite "Dommages-Ouvrages", souscrite dès l'ouverture du chantier, qui permet le préfinancement de la réparation des désordres apparus relevant de la garantie de bon fonctionnement ou décennale. Le bénéfice de cette couverture est transféré aux clients qui ont acquis les logements et à leurs successeurs en cas de vente de leur logement. Cette assurance ainsi que les autres assurances liées aux activités du Groupe sont décrites au paragraphe 4.5.3 "Principaux contrats d'assurances".

Au regard de la réglementation applicable sur les chantiers du Groupe, la loi du 31 décembre 1993 et le décret du 26 décembre 1994 obligent le maître d'ouvrage à procéder à la désignation, dès la conception des ouvrages, d'un coordinateur Sécurité et Protection de la Santé. Outre la nomination de ce coordinateur, le Groupe a pour politique d'anticiper et d'identifier les risques liés aux opérations de construction non seulement lors de la réalisation des constructions mais aussi lors de l'entretien de l'immeuble postérieurement à sa livraison. Ainsi, le Groupe met en place sur ses chantiers des plans de prévention afin d'identifier les risques et d'informer les différents intervenants sur les chantiers des risques qu'ils encourent et interdit l'accès de ses chantiers aux entreprises qu'il n'a pas agréées.

### **Activités de gestion et de transaction immobilière**

Le Groupe intervient en qualité d'intermédiaire dans la gestion ou dans des transactions portant sur les biens d'autrui. Il agit en tant qu'administrateur de biens, assurant ainsi la gestion des immeubles pour le compte de propriétaires et exécutant les obligations qui leur incombent telles que l'entretien, les réparations ou tous aménagements nécessaires à la conservation de l'immeuble. Il réalise également des opérations d'agent immobilier, c'est-à-dire de mandataire chargé d'intervenir dans la conclusion d'actes juridiques portant sur les biens d'autrui tels que la vente, la location ou l'échange d'immeubles ou de fonds de commerce.

L'activité des agents immobiliers et administrateurs de biens est réglementée de manière impérative par la loi n°70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et fonds de commerce, dite loi "Hoguet" et par le décret n°72-678 du 20 juillet 1972 pris pour son application. Les professionnels doivent en respecter les dispositions sous peine de nullité de leurs actes, voire de sanction pénale. La loi Hoguet requiert des agents immobiliers et des administrateurs de biens qu'ils sollicitent auprès de l'administration une carte professionnelle pour l'exercice de leur activité. Jusqu'au décret du 21 octobre 2005, deux types de cartes existaient : la carte "transaction sur immeuble et fonds de commerce" pour l'agent immobilier et la carte "gestion immobilière" pour l'administrateur de biens. Le décret précité a fusionné les deux cartes, cette carte professionnelle unique indique la ou les mentions suivantes : "transaction sur immeuble et fonds de commerce" et/ou "gestion immobilière". Une demande de carte doit être accompagnée de justificatifs à produire, dont l'attestation d'une garantie financière suffisante délivrée dans les conditions prévues à l'article 37 du décret du 20 juillet 1972. Cette garantie, exigée de tout intermédiaire, est destinée à protéger le public contre les détournements et dissipations de fonds effectués par des intermédiaires peu scrupuleux. Elle ne peut valablement résulter que d'un cautionnement déposé par l'intermédiaire à la Caisse des Dépôts et Consignations, d'une caution écrite fournie par une entreprise d'assurances agréée à cet effet ou bien d'une caution écrite fournie par un établissement de crédit habilité. Cette garantie doit être égale au montant maximal des fonds que l'intermédiaire envisage de détenir, étant précisé que l'article 30 (modifié) du décret prévoit que le montant minimal de la garantie est de 110.000 euros.

Enfin, pour l'essentiel, la loi Hoguet réglemente, de manière très précise, les modalités de l'intervention des intermédiaires immobiliers dans la gestion ou les opérations portant sur les biens d'autrui, en exigeant notamment que l'agent immobilier ou l'administrateur de biens soit investi d'un mandat écrit et formalisé de la part de son mandant, condition impérative de son droit à commission.

### **Dispositifs fiscaux tendant à favoriser l'investissement locatif**

L'activité de développement et de promotion de logements neufs du Groupe a bénéficié depuis plus de vingt ans de plusieurs dispositifs fiscaux successifs destinés à favoriser l'investissement locatif par les particuliers.

Deux types de dispositifs sont actuellement applicables : le dispositif dit "Robien recentré" et le dispositif dit "Borloo populaire".

#### **Le dispositif "Robien recentré"**

Mis en place depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2006 le régime "Robien recentré", est venu modifier géographiquement et fiscalement le régime "Robien". Il permet aux personnes physiques qui effectuent des investissements locatifs répondant à certains critères de réaliser des économies d'impôt.

Le dispositif "Robien recentré" ne s'applique qu'aux locaux neufs ou assimilés à usage d'habitation. L'immeuble doit être loué nu, pour au moins neuf ans, et servir de résidence principale au locataire. Le dispositif "Robien recentré" permet aux particuliers d'amortir jusqu'à 50% du montant de leur investissement sur neuf ans. Cet amortissement conduit à la réalisation d'un déficit foncier imputable sur le revenu global à hauteur de 10.700 euros par an au maximum, l'excédent de déficit étant reportable l'année suivante sur un bénéfice foncier pendant dix ans. Il se décompose en deux périodes : 6% les sept premières années (au lieu de 8% les cinq premières années, ce qui permet de mieux lisser le déficit foncier imputable sur le revenu global), et 4% les deux années suivantes.

Contrairement au dispositif "Besson" applicable antérieurement, le dispositif "Robien" permet au propriétaire de choisir librement son locataire, sans condition de plafond de ressources du locataire. Les locataires peuvent même appartenir à la famille du propriétaire sous réserve de ne pas être rattachés à son foyer fiscal.



En revanche, le loyer que peut consentir le propriétaire est plafonné à un montant qui varie selon la zone où l'immeuble est situé. Les plafonds mensuels de loyers pour le régime "Robien recentré", charges non comprises, sont fixés pour les baux conclus à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2008 à :

<b>Zone</b>	<b>Localisation</b>	<b>Plafond du loyer mensuel</b>
A	Agglomération parisienne, Côte d'Azur et Genevois français	21,02 euros par mètre carré pondéré
B1	Unité urbaine de plus de 250.000 habitants et certaines communes en bordure de l'agglomération parisienne et en zones littorales ou frontalières	14,61 euros par mètre carré pondéré
B2	Unité urbaine entre 50.000 et 250.000 habitants	11,95 euros par mètre carré pondéré
C	Reste des communes	8,76 euros par mètre carré pondéré

#### *Le dispositif "Borloo populaire"*

Il est soumis à la condition que l'investisseur s'engage à ce que le loyer et les ressources du locataire, appréciés à la date de conclusion du bail, n'excèdent pas des plafonds fixés par décret, étant précisé que le locataire ne peut être ni un ascendant ni un descendant du contribuable (sauf au bout de trois ans de location avec suspension de l'amortissement).

Le dispositif consiste en une déduction forfaitaire pour frais égale à 30% des loyers bruts, pendant toute la durée de l'engagement de location.

Par ailleurs, un complément de déduction au titre de l'amortissement est prévu par le dispositif Robien recentré, égal à 2,5% du montant de l'investissement, à l'issue de la période couverte par l'engagement de location. Ce complément s'applique tant que les conditions de loyer (20% inférieures à celles du Robien recentré) et de ressources du locataire (environ ceux du prêt locatif intermédiaire) restent remplies, par période de trois ans et pendant une durée maximale de six ans ; ce qui au total porte la part de l'amortissement à 65% du coût de l'acquisition sur une période de quinze ans.

Les plafonds mensuels de loyers pour le régime Borloo populaire, charges non comprises, sont fixés pour les baux conclus à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2008 à :

<b>Zone</b>	<b>Localisation</b>	<b>Plafond du loyer mensuel</b>
A	Agglomération parisienne, Côte d'Azur et Genevois français	16,82 euros par mètre carré pondéré
B1	Unité urbaine de plus de 250.000 habitants et certaines communes en bordure de l'agglomération parisienne et en zones littorales ou frontalières	11,69 euros par mètre carré pondéré
B2	Unité urbaine entre 50.000 et 250.000 habitants	9,56 euros par mètre carré pondéré
C	Reste des communes	7,01 euros par mètre carré pondéré

Après les changements observés le 1<sup>er</sup> septembre 2006, il n'a pas été observé de réforme dans cette matière pendant l'année 2007. On s'attend par ailleurs en 2008 à un statu quo malgré les rumeurs de changements qui, s'ils avaient lieu, sembleraient ne concerner que les zones C où Nexity est peu présent.

## **6.7 ENVIRONNEMENT ET DÉVELOPPEMENT DURABLE**

### **6.7.1 Bilan environnemental**

Si le fonctionnement du Groupe Nexity a une faible incidence directe sur l'environnement, son champ d'intervention est très largement concerné par les problématiques environnementales. À ce titre, Nexity est un acteur pleinement engagé dans une démarche de développement durable à la fois sur le plan environnemental, mais aussi en matière économique et sociale.

Au cours de l'année 2007, la structuration de la démarche s'est progressivement mise en place à travers :

- la création d'un service du développement durable début 2007, chargé de suivre et promouvoir les évolutions techniques en matière de construction durable ;
- la création d'un Comité de pilotage intermétiers pour créer un rapprochement entre tous les métiers opérationnels (logement, tertiaire, aménagement, lotissement, réhabilitation, services) ainsi que les activités ressources humaines et *corporate*. Le Comité a validé en 2007 pour le Groupe les quatre axes du développement durable sur les produits et services : énergie, eau, santé, déchets ; et
- la désignation d'un "réfèrent développement durable" par pôle.

### 6.7.2 *Politique environnementale*

Le développement durable doit être un élément de croissance et de progrès pour le Groupe, mais doit se faire avec une parfaite maîtrise des coûts.

Pour prendre en compte cette politique de développement durable, Nexity a choisi trois axes de développement :

- responsabilité environnementale (conformité avec la législation et la réglementation pour réduire les impacts négatifs sur l'environnement ; mise en œuvre de systèmes optimisés de Management Environnemental) ;
- responsabilité envers le client et sensibilisation des collaborateurs aux questions environnementales ; et
- responsabilité envers l'ensemble des collaborateurs à travers la politique de ressources humaines.

Un certain nombre d'actions ont donc été entreprises en ce sens.

#### 6.7.2.1 *Responsabilité environnementale*

La prévention et la réparation des atteintes portées à l'environnement constituent un sujet de réflexion qui préoccupe Nexity. La responsabilité environnementale vise les atteintes à la biodiversité, aux eaux, au sol ainsi que leur conséquence sur la santé humaine (par le rejet de substances polluantes).

#### **Certifications et audits**

En plus du respect de toutes les législations, réglementations et dispositions locales à chaque pôle d'activité, un système de management environnemental est appliqué et adapté par chaque filiale.

##### *Certification ISO 14001*

Nexity-Foncier Conseil détient depuis 2004 la certification ISO 14001 pour son process de fabrication de quartiers d'habitation. Sa politique environnementale est axée sur cinq thèmes, le sol, les eaux pluviales, la circulation, le paysage et la biodiversité, dont les impacts sur l'environnement sont bien maîtrisés par des procédures opérationnelles.

Le système de management environnemental assure un accompagnement permanent des équipes et une amélioration continue des procédures par l'intermédiaire d'audits internes et de suivi des dossiers.

C'est la société Ecopass qui assure les audits de certification de Nexity-Foncier Conseil.

##### *Certification H&E*

Nexity-Logement s'efforce de concevoir des logements neufs qui ne gaspillent pas les matières premières et les énergies, tout en générant un moindre volume de déchets. Nexity-Logement a développé des opérations entrant dans le cadre du programme européen Concerto, politique sur les méthodes de construction impulsée par la Commission Européenne en 2003, et qui vise entre autre à promouvoir l'efficacité énergétique et l'utilisation des énergies renouvelables. Deux opérations Nexity ont été développées dans le cadre de Concerto en 2007 : 122 logements pour l'opération Le Connestable à Grenoble et 188 logements dans la ZAC Confluence à Lyon.

Parmi les opérations qui ont bénéficié de la certification H&E de Cerqual, on peut retenir : 175 logements à Rennes-la-Courrouze, 578 logements dans la ZAC Renault à Boulogne.

*Certification NF Bâtiments Tertiaires – Démarche HQE*

Nexity-Entreprises s’engage à systématiser une démarche de Haute Qualité Environnementale sur chacune de ses opérations. Nexity-Entreprises a formalisé sa politique en matière de haute qualité environnementale selon trois axes principaux :

- systématiser des chantiers à faible impact environnemental (en matière de traitement de déchets, de propreté et de problématique sonore) ;
- le respect sanitaire des espaces et de l’air permettant de garantir aux futurs utilisateurs de nos bâtiments des conditions de travail exemplaires en termes d’hygiène et de santé ; et
- la maîtrise énergétique à travers une conception optimale des installations techniques.

Pour construire un bâtiment, le rendre plus performant, plus agréable, Nexity-Entreprises tente de fédérer un réseau d’acteurs sur les objectifs à atteindre et les moyens d’y parvenir (concepteurs, architectes, BET, AMO HQE...).

Pour y parvenir, le référentiel “NF Bâtiments Tertiaires – Démarche HQE” élaboré par CERTIVEA (CSTB) est mis en place. Cette démarche atteste que les opérations certifiées sont programmées, conçues et réalisées en conformité avec les exigences du référentiel. La marque NF est une marque collective de certification. Elle garantit la sécurité, la qualité des produits et services certifiés.

Les évaluations réalisées par CERTIVEA (CSTB) pour délivrer le droit d’usage de la marque NF Bâtiment Démarche HQE comprennent des audits du système de management de l’opération mis en place par le maître d’ouvrage ainsi que des vérifications de l’évaluation de la qualité environnementale du bâtiment. Ces évaluations ont lieu à des moments clés de l’opération au minimum à la fin des phases programme, conception et réalisation. La démarche HQE est fondée sur un raisonnement en coût global intégrant des coûts directs, indirects et dérivés d’un bâtiment pendant sa durée de vie.

Concevoir une opération immobilière en coût global, c’est l’estimer financièrement en incluant les coûts de sa construction et les coûts de son exploitation pendant un temps donné. Le coût comprend plusieurs points de dépenses depuis l’origine jusqu’à la livraison au client (études préparatoires à la réalisation, accompagnement, foncier, travaux et financiers...). L’ensemble des coûts cités se heurte aujourd’hui aux nouvelles exigences issues des prises de conscience environnementales.

*Certification d’Économie d’Énergie (CEE)*

Le parc géré par Nexity-Saggeel fait l’objet de certificats d’économie d’énergie (CEE). Les travaux de climatisation et de chauffage réalisés sur la Tour “CB 20 Les Miroirs” ont permis de réaliser des économies d’énergie estimés par BET Clim’Adequat à 25 GWhcumac (unité représentant la quantité d’énergie totale économisée par l’opération réalisée actualisée sur une période de référence de dix ans), soit l’équivalent de la consommation annuelle de 700 maisons individuelles. Les CEE de 2006 concernent 1.500.000 kWhcumac qui ont fait l’objet d’un dépôt auprès de la DRIRE (Direction Régionale de l’Industrie, de la Recherche et de l’Environnement) sur un total de 8.500.000 kWhcumac. On estime le volume de CEE pour l’ensemble des travaux éligibles réalisés en 2007 à 9.500.000 kWhcumac.

Nexity-Saggeel a également mis en place des audits énergétiques, en menant des actions pilotes sur trois sites.

**Préservation de l’environnement**

Les filiales de Nexity-Logement s’efforcent de concevoir des réalisations de qualité s’intégrant dans le patrimoine architectural de la commune et du quartier. Elles s’attachent ainsi à répondre aux attentes d’un meilleur cadre de vie avec des produits conçus après écoute non seulement des clients, mais également des partenaires publics.

Elles s’engagent notamment à consacrer une part importante aux espaces verts dans leurs opérations. Lors du démarrage d’un chantier, elles font procéder à la récupération et au stockage des terres végétales afin de pouvoir les réutiliser dans la création de ses espaces verts.

Nexity-Logement a demandé à la société SPRIM, laboratoire spécialisé, de réaliser une étude sur la qualité sanitaire de ses matériaux de construction dans le cadre d'une réflexion sur l'habitat sain. Cette étude profitera à l'ensemble de la production à venir.

Nexity-Villes & Projets intervient en tant qu'ensemblier urbain pour des projets d'aménagement. La vocation "de reconquête d'un territoire", généralement à caractère anciennement industriel de centre ville, correspond directement à une démarche de développement durable. En effet, la redensification des cœurs de ville permet d'optimiser les services urbains et lutte contre l'étalement urbain générateur de nombreux déplacements. Les réponses aux consultations illustrent cette problématique : Gap Centre Ville, Reims République-Sernam, Versailles-Chantiers, Saint-Ouen, Île-Saint-Denis.

Dans le cadre des consultations d'aménageur, Nexity-Villes & Projets a décidé d'adjoindre systématiquement les compétences d'un consultant en démarche environnementale aux équipes de maîtrise d'œuvre. Cette démarche répond, voire anticipe les demandes de plus en plus courantes des collectivités locales en matière d'aménagement durable.

### ***Maîtrise des ressources : énergies et matières premières***

Pour la construction, le Groupe Nexity s'engage à maîtriser ses consommations d'eau et d'énergie sur l'ensemble des sites et faire respecter par les entrepreneurs ses préoccupations environnementales.

La gestion de l'énergie pour Nexity-Entreprises passe par la recherche de l'efficacité énergétique passive et active :

- l'efficacité énergétique passive à travers l'amélioration de la conception du bâtiment afin d'obtenir des réductions de besoins en énergie pour le chauffage, le refroidissement et l'éclairage (forte isolation des parois, isolation thermique, protection solaire) ; et
- l'efficacité active (gestion individuelle des espaces et pilotage des installations au moyen de systèmes de gestion technique automatiques assurant l'optimisation du fonctionnement en fonction du type et de la durée d'occupation des espaces).

Certaines opérations de Nexity-Logement, comme Entraigues (84) ou l'opération Pouchet (Paris 17<sup>e</sup>), ont bénéficié d'une conception telle que les consommations d'énergie étaient 20% en dessous des exigences réglementaires RT 2005 (Cref 20%).

Une opération développée par la filiale Féréal a bénéficié de l'installation de dispositifs de délestage d'énergie électrique, système centralisé géré par la société Voltalis. Cette société, par l'intermédiaire d'un boîtier électrique (la MOMBOX), peut couper à volonté le chauffage électrique d'un logement et ainsi équilibrer la consommation d'énergie électrique au niveau national. Il est prévu d'installer ce dispositif dans tous les logements neufs produits par Nexity-Logement.

Les agences immobilières de Nexity-Distribution utilisent du papier recyclé pour leurs campagnes de communication (60 tonnes en 2007 pour Guy Hoquet l'Immobilier). Century 21 encourage en outre l'utilisation de deux-roues électriques par ses collaborateurs (possibilité d'achat de vélos électriques par les agences).

Nexity-Foncier Conseil utilise exclusivement du papier recyclé pour éditer ses plaquettes de commercialisation et de communication sur sa politique environnementale.

La Direction des ressources humaines a initié un système de recyclage du papier et des cartouches d'encre, en nouant des partenariats avec des associations à but non lucratif, certaines employant des personnes handicapées (comme l'association Elise pour le papier, Sigma Laser, Enfance et Partage ou encore Environmental Business Product pour les cartouches d'encre).

**Montage de partenariats et participation à des colloques**

Nexity-Logement a commencé à développer des partenariats avec des Industriels (Lafarge, Saint-Gobain, Paprec, EDF), des bureaux de contrôle (Veritas), des BET thermiques et environnementaux.

Nexity-Logement a adhéré à Entreprises pour l'Environnement, association qui regroupe les grands industriels et sociétés de service français.

Les collaborateurs du pôle Logement ont également participé à de nombreux colloques : organisation d'un colloque sur le développement durable par Nexity, ING et General Electrics en septembre 2007, participation à la Charte des quartiers durables de l'EPAD, aux Journées de la construction de EGF-BTP et au forum annuel "Économie Recherche Innovation" des *Echos*.

Nexity-Saggel a participé au colloque "Réhabilitation Durable", pour l'efficacité énergétique et des logements performants, tenu le 11 septembre 2007 à Paris et organisé conjointement par l'ADEME, l'ANAH et l'ARENE. Par ailleurs, Roger Marc Gaudiot (Directeur général NSPM) a participé au "Comité Opérationnel Rénovation des Bâtiments Existants" du Grenelle de l'environnement.

**Engagement militant**

Nexity a noué un partenariat avec la Fondation Abbé Pierre et verse 30 euros par acte notarié signé à la Fondation, pour la construction de logements très sociaux, destinés aux mal-logés. En 2007, le groupe a versé 222.858 euros à la Fondation Abbé Pierre.

Nexity-Distribution est par ailleurs très engagé, au travers de ses réseaux, dans les actions militantes et citoyennes.

Les sociétés Guy Hoquet l'Immobilier et Century 21 se sont impliquées dans différents partenariats avec des associations à but non lucratif.

Guy Hoquet l'Immobilier soutient deux associations : Antigone et les Écoliers du Désert. Le soutien à Antigone a pour but de permettre aux jeunes en échec scolaire de réintégrer l'enseignement traditionnel ou construire leur projet professionnel. Depuis 2005, à raison de 5 euros versés par avant-contrat signé dans les agences de réseau, ce sont plus de 100.000 euros qui ont été alloués au fonctionnement de l'association.

L'opération Les Écoliers du Désert a équipé en matériel scolaire et informatique une bibliothèque et onze écoles de différentes provinces marocaines, situées le long du parcours du rallye. Cette action a bénéficié à 6.400 enfants.

Century 21 s'est, quant à lui, engagé auprès de l'UNICEF dans le programme "Early Learning for Development" qui vise à donner accès à l'éducation aux jeunes enfants du Bangladesh. La partie du programme financée par l'UNICEF France vise une prise en charge de 90.000 enfants à travers 550 centres préscolaires au Bangladesh, ainsi qu'une participation à la formation de 1.100 enseignants et 75 superviseurs. En reversant la somme de 21 euros sur chaque transaction réalisée, chaque agence participe au financement d'un centre préscolaire pouvant accueillir 160 enfants chaque année.

**6.7.2.2 Responsabilité envers le client et sensibilisation des collaborateurs****Responsabilité envers les clients et partenaires et actions de sensibilisation**

Nexity a signé une charte de dix engagements pour favoriser l'accès au logement. Cette charte s'applique, à compter du 20 janvier 2006, pour les trois ans à venir sur tout le territoire français d'intervention de Nexity.

Parmi les objectifs :

- répondre aux objectifs de mixité sociale définis par les élus locaux ;
- participer activement au renouvellement urbain ;

- répercuter sur le prix de vente au client final l'intégralité de toute baisse du foncier négociée avec une collectivité ;
- mettre à disposition des collectivités territoriales des modèles et des analyses de la conjoncture ;
- apporter une aide aux jeunes accédants ;
- alléger la charge financière des bénéficiaires de prêts à taux zéro ;
- améliorer les garanties face aux accidents de la vie ;
- mettre à la disposition du client la meilleure offre de crédit immobilier ;
- consolider la relation de confiance avec les clients ; et
- participer au débat et à l'émergence de solutions.

Le suivi de ces engagements fait l'objet d'un compte rendu annuel.

Consolider la relation de confiance et d'écoute avec les clients pour mieux répondre à leurs attentes figure parmi les dix engagements de la charte Nexity. En 2007, 8.513 comptes ont été créés sur l'espace privé client et 20.117 utilisateurs uniques se sont connectés. Ces utilisateurs reçoivent systématiquement le guide "*demain propriétaire*" ainsi que les quatre lettres associées, entre la réservation et la livraison.

Le Groupe Nexity s'est engagé auprès du gouvernement à mettre sur le marché 9.000 logements d'ici 2009 à destination des primo-accédants : 5.000 logements sous plafond du Prêt Locatif Social (PLS), 4.000 logements dans les zones ANRU et périmètres étendus (l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine créée en 2003 a pour vocation de réhabiliter les quartiers classés en Zone Urbaine Sensible) et ce à un niveau de prix permettant aux ménages de ne pas dépasser 33% d'endettement. Nexity s'engage à travailler à bilan ouvert pour toutes ses opérations, à intervenir systématiquement en tant qu'opérateur global avec un bailleur social selon son cahier des charges, à associer tous les acteurs de la filière construction afin de maîtriser les coûts et les prix de revient.

Nexity-Foncier Conseil édite une collection "Écologie Urbaine" de guides pratiques sur les thèmes de son activité d'aménageur et de sa politique environnementale. Ces guides sont à destination des clients, élus, ou partenaires. En complément, un film a été réalisé pour illustrer l'impact de la politique environnementale sur les quartiers d'habitation conçus par la filiale.

Des plaquettes de sensibilisation à destination des clients, partenaires et élus ont été éditées sur les thèmes d'économies d'énergie et des conseils pour leur projet de construction.

Chez Nexity-Distribution, les agences de Century 21 offrent à leurs clients des guides et dossiers spéciaux "bien vendre", "bien acheter", "bien gérer" qui comprennent tous un dossier spécial "économies d'énergie".

Guy Hoquet l'Immobilier a concrétisé un partenariat exclusif avec le site Internet "[www.ma-residence.fr](http://www.ma-residence.fr)", qui a pour but de créer du lien entre les résidents d'un même lieu. Ce site de mise en communauté propose également des services simplifiés tels que la relation directe avec le syndic, le bailleur, les commerçants du quartier ou la mairie.

### **Sensibilisation des collaborateurs**

Nexity sensibilise de manière continue ses collaborateurs à la préservation de l'environnement et à sa politique de développement durable. Des formations spécifiques sont délivrées si les circonstances le requièrent.

Les responsables et inspecteurs techniques du pôle Logement suivent des formations spécifiques en matière de construction durable.

Pour l'aménagement, Nexity-Foncier Conseil a organisé des formations sur la biodiversité et le paysage. En outre, un "cercle environnement" a été mis en place pour faire évoluer le système de management et réaliser une veille technologique. Un "challenge de l'innovation environnementale" a été lancé pour encourager les équipes à aller plus loin dans leur démarche. Une "brève ISO", journal interne sur des nouveautés

technologiques, des outils, de l'environnement et du courrier des lecteurs est régulièrement publié (trente-cinq brèves depuis quatre ans). Quatre fiches techniques ont été rédigées à destination des collaborateurs de la filiale.

Une sensibilisation de l'ensemble des collaborateurs de Nexity-Entreprises à la démarche HQE a été mise en place avec le concours du CSTB à travers la participation à des forums dédiés à la performance des bâtiments (Constructea...).

Nexity-Saggel, dans le cadre de la mise en œuvre du *guide des Certificats d'Économie d'Énergie* MANEXI/NSPM a mis en place une formation des responsables et inspecteurs techniques et réalisé une campagne d'information des gestionnaires sur le sujet.

### 6.7.2.3 Responsabilité envers l'ensemble des collaborateurs à travers la politique des ressources humaines

#### **Promouvoir et développer les compétences**

##### *Séminaire d'intégration des nouveaux collaborateurs*

Ce séminaire a été mis en place en octobre 2005. Il a pour objectif d'apporter une vision globale des activités du Groupe. Chaque nouveau recruté est parrainé par un collaborateur en poste durant sa période d'essai.

##### *Intégration des jeunes et formation*

Nexity a adhéré à la Charte de l'apprentissage le 6 décembre 2005, manifestant ainsi sa volonté de s'engager à accueillir des jeunes en alternance et en apprentissage. En 2007, 101 stagiaires ont été accueillis au sein des UES Nexity-Promotion Construction et Nexity-Saggel Services. Un vivier a été mis en place au sein de la société Lamy. Il consiste à recruter des jeunes diplômés et à les former soit pendant six mois (CDI – bac. +4/5) soit pendant treize mois (bac. +2/3) en alternance. En septembre 2007, 30 candidats ont été retenus.

##### *Gestion Prévisionnelle des Emplois et des Compétences (GPEC)*

Des accords de méthodologie ont été signés en 2007. Un bilan des ressources actuelles et des besoins futurs sera réalisé pour qu'un dispositif complet de GPEC soit ensuite proposé à la négociation avec les partenaires sociaux.

#### **Encourager la mobilité interne**

Elle est accessible à chaque collaborateur par la bourse de l'emploi (intranet). Elle permet la mise en œuvre de passerelles entre les différents pôles de l'entreprise.

#### **Lutter contre les discriminations**

##### *Promouvoir la diversité*

Début 2006, Nexity a adhéré à la charte de la diversité. En juin 2007, le Groupe a rejoint l'association "Nos quartiers ont des talents" et il accompagne les jeunes diplômés bac. +4 issus des quartiers sensibles dans leur recherche d'emploi.

##### *Politique de recrutement*

Nexity sélectionne ses futurs collaborateurs à partir des compétences et expériences requises et a recours à des méthodes d'évaluation basées sur des fiches métiers et un référentiel de compétences.

### ***Favoriser les initiatives individuelles et la créativité***

Nexity organise régulièrement depuis 2001 un concours d'innovation "Tous bâtisseurs d'avenir". Celui-ci est ouvert à tous les collaborateurs du Groupe. Nexity récompense l'équipe dont l'initiative est la plus innovante.

### ***Instaurer un véritable dialogue social***

Des accords collectifs ont été signés avec les partenaires sociaux en 2007.

UES Nexity-Promotion Construction : un accord d'intéressement, un accord de méthodologie relatif à l'égalité professionnelle.

UES Nexity-Saggeel Services : un accord relatif au PERCO, un accord sur les primes diverses, un accord relatif au droit syndical et un accord de méthodologie sur la GPEC.

UES Lamy : des accords sur l'ARTT, la prévoyance et les frais de santé.

### **6.7.3 Engagements pour l'avenir**

Conscient que le développement durable est désormais devenu un enjeu incontournable, le Groupe a mis en place une stratégie autour du thème de la qualité de vie.

L'approche choisie est globale en ce qu'elle touche l'ensemble des activités participant au fonctionnement de l'entreprise, encourageant les initiatives propres aux différents métiers exercés, mais incluant également les ressources humaines ainsi qu'une approche *corporate*.

La démarche est également sélective en ce qu'elle met en avant deux actions prioritaires à mettre en œuvre par pôle, sur le thème de la qualité de vie.

Le but est de faire de cette démarche volontariste une stratégie cohérente, transparente et efficace, dont la somme des initiatives débouchent sur des réalisations concrètes, réalistes, avec une parfaite maîtrise des coûts.

Un Comité de pilotage sur le développement durable a pour mission de définir, promouvoir et évaluer ces actions au sein du Groupe.





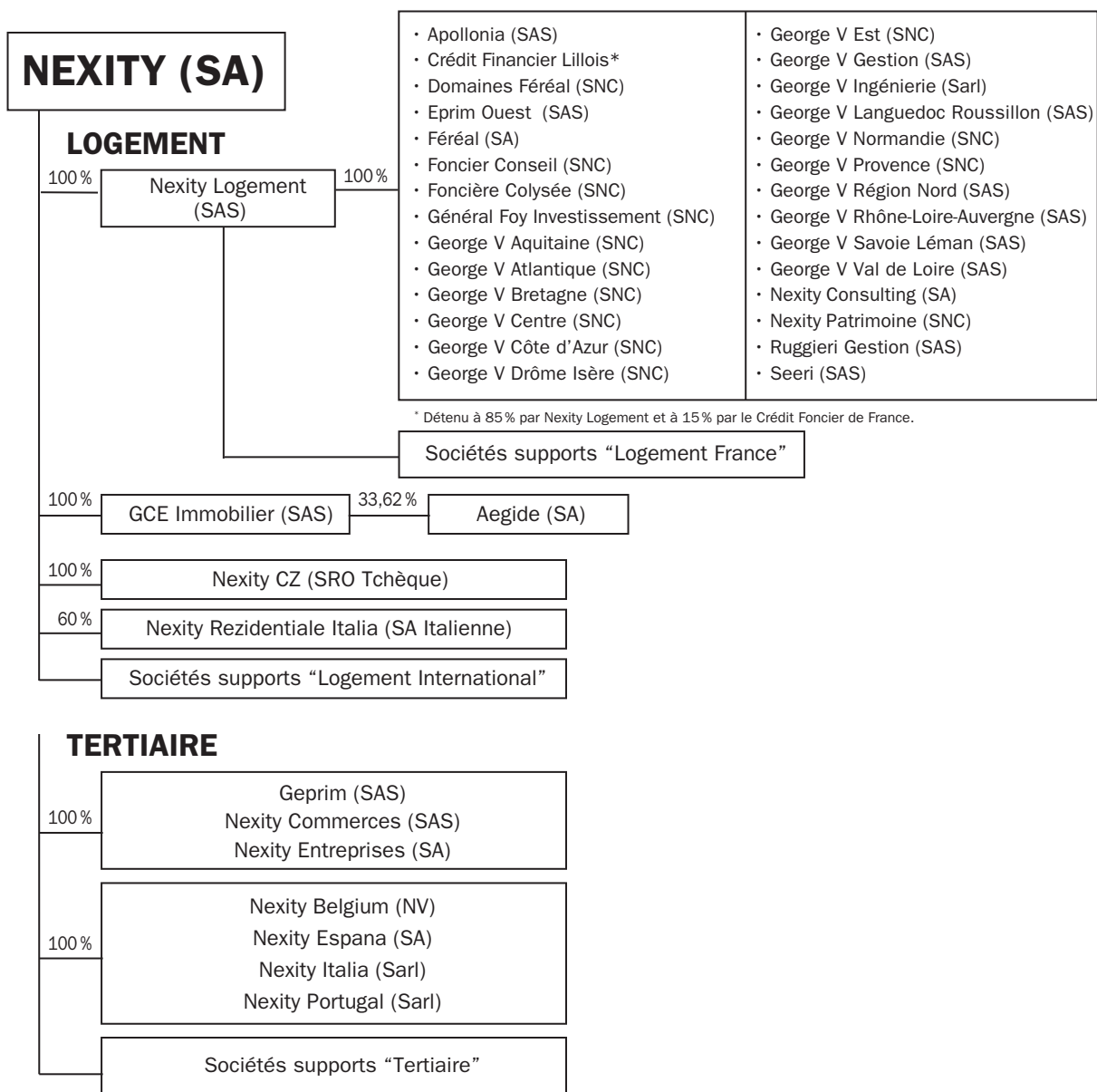
## CHAPITRE 7 : ORGANIGRAMME

Le schéma ci-dessous représente l'organigramme des principales filiales de la Société (avec indication du pourcentage de capital détenu et de droits de vote, si différent) à la date du présent document de référence.

La Société assure la centralisation de la trésorerie de la majorité des filiales du Groupe ainsi que la gestion des services centraux du Groupe. Elle est également dépositaire de la marque Nexity. Dans le cadre de conventions d'assistance de gestion, Nexity facture à ses filiales des honoraires d'assistance. Elle leur facture également une redevance d'utilisation de la marque Nexity. Les conventions intragroupe de la Société sont conclues à des conditions de marché.

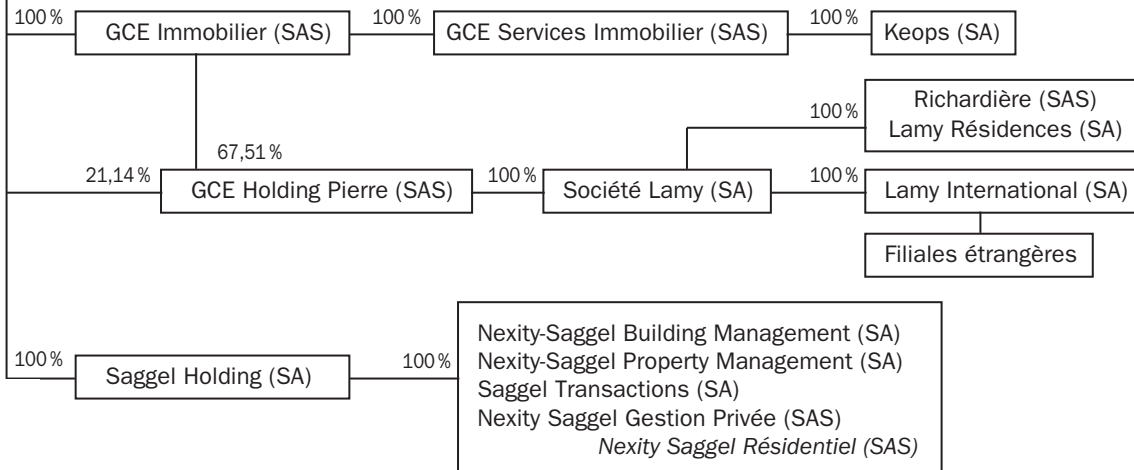
Pour plus de détails sur les conventions conclues entre la Société et ses filiales significatives, voir l'Annexe 2 au présent document de référence ("Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés").

### Organigramme Nexity au 31 mars 2008

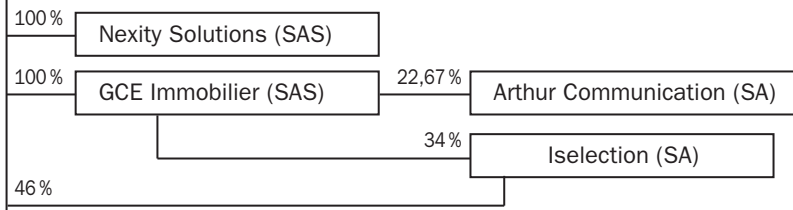
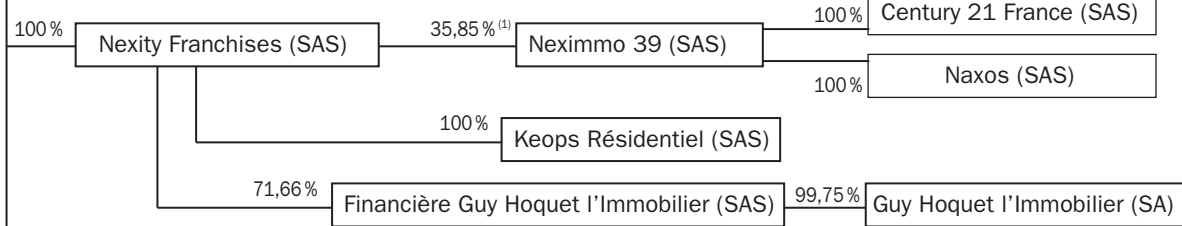


# NEXITY (SA)

## SERVICES



## DISTRIBUTION

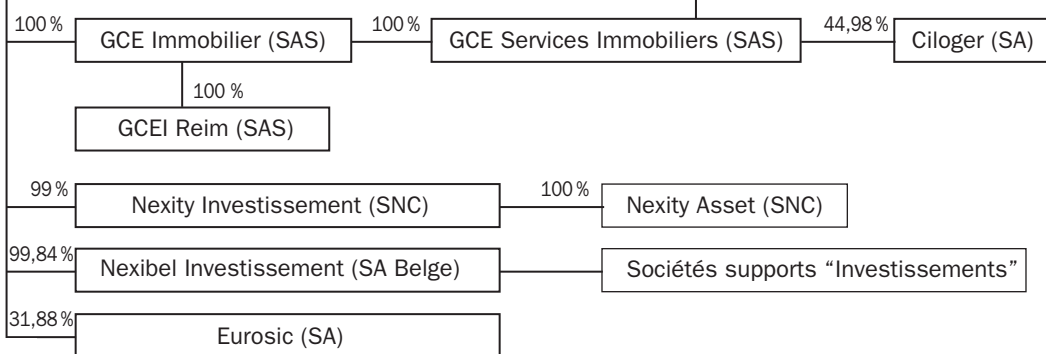


(1) Correspondant à 70 % des droits de vote.

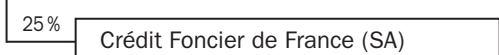
## VILLES & PROJETS



## INVESTISSEMENTS



## PARTICIPATIONS FINANCIÈRES



## CHAPITRE 8 : PROPRIÉTÉS IMMOBILIÈRES

---

### 8.1 PRINCIPAUX ÉTABLISSEMENTS ET PROPRIÉTÉ FONCIÈRE

Le Groupe loue, pour la conduite de son activité, des bureaux dans différentes villes françaises et européennes. Ces bureaux sont occupés au titre de baux commerciaux qui ont des dates d'échéance diverses. La Société estime que l'ensemble de ces baux devraient être renouvelés, à défaut de quoi le Groupe devrait être en mesure de trouver des locaux de remplacement. À l'étranger, les bureaux sont loués par le Groupe au titre de baux commerciaux dont la durée varie en fonction de la réglementation locale. En 2007, les loyers et charges locatives payés par le Groupe se sont élevés à environ 27 millions d'euros. Sur la base d'une pleine année pour les activités apportées par le Groupe Caisse d'Épargne, le montant des loyers et charges locatives s'élève à environ 37 millions d'euros.

Le Groupe ne détient pas de terrains en propre autrement qu'en vue de réaliser des projets de construction.

### 8.2 CONTRAINTES ENVIRONNEMENTALES POUVANT INFLUENCER L'UTILISATION FAITE PAR NEXITY DE SES IMMOBILISATIONS

La politique de la Société en matière de respect de l'environnement, le régime juridique applicable, ainsi que les facteurs de risques liés aux aspects environnementaux de la détention des actifs de la Société sont présentés respectivement aux paragraphes 6.7 "Environnement et développement durable", 6.6 "Environnement législatif et réglementaire" et 4.2 "Risques liés aux activités du Groupe et risques industriels - Des problèmes liés à la pollution et la qualité des sols pourraient avoir des effets négatifs sur le déroulement d'un projet et la situation financière du Groupe".

## CHAPITRE 9 : EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIÈRE ET DU RÉSULTAT

Les développements ci-après ainsi que ceux du chapitre 10 sont les éléments principaux du rapport de gestion mentionné au I de l'article L.451-1-2 du Code monétaire et financier et à l'article 222-3 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers devant comporter les informations mentionnées aux articles L.225-100, L.225-100-2, L.225-100-3 et au second alinéa de l'article L.225-211 du Code de commerce.

Les autres informations qui correspondent à ce qui doit être inclus dans le rapport de gestion se trouvent aux chapitres 4, 6, 15, 16, 17, 18, 20 et 21.

### 9.1 PRÉSENTATION GÉNÉRALE

Nexity est un Groupe immobilier intégré, qui allie l'ensemble des compétences et expertises immobilières à destination des particuliers, des entreprises, des investisseurs et des collectivités locales. La palette inégale de métiers dont dispose le Groupe en fait l'un des principaux acteurs de l'immobilier en France : ensemblier urbain, promotion (logements, bureaux, commerces et activités), services immobiliers aux particuliers et aux entreprises, réseaux de distribution, financement spécialisé et gestion d'actifs.

Le Groupe est implanté sur l'ensemble du territoire national, et est également présent en Europe, notamment en Allemagne, en Belgique, en Espagne, en Italie, en Pologne, au Portugal, en République tchèque et en Suisse.

L'activité du Groupe s'organise autour des pôles suivants :

- Logement, comprenant la promotion de logements neufs et de lots de terrains à bâtir (lotissement) ;
- Tertiaire, orienté principalement sur la promotion d'immeubles de bureaux, d'IGH, de parcs d'activités, de plates-formes logistiques, et de centres commerciaux ;
- Services immobiliers et Distribution, comprenant principalement l'administration de biens de logements et de bureaux, la transaction, tant avec des clients particuliers qu'avec des professionnels, la gestion, l'animation et le développement de réseaux de franchises immobilières ; et
- les autres activités qui regroupent notamment Nexity-Villes & Projets, les activités d'investissements et les participations dans Crédit Foncier de France et Eurosic.

En date du 23 juillet 2007, l'Assemblée générale de Nexity a approuvé les apports par la Caisse Nationale des Caisses d'Épargne et de Prévoyance des actifs suivants :

- 25% des actions du Crédit Foncier de France, le solde du capital du Crédit Foncier de France, soit 75%, restant détenu par la CNCE ;
- 100% des actions de GCEI, qui regroupe les activités de services immobiliers de la Caisse d'Épargne, et notamment Lamy ; et
- 31,9% des actions d'Eurosic, société foncière cotée sur le marché Euronext d'Euronext Paris.

En contrepartie de ces apports, Nexity a émis au profit de la CNCE 19.997.501 actions nouvelles, chaque action nouvelle étant émise au prix de 68,3 euros, soit 5 euros de valeur nominale et 63,3 euros de prime d'apport par action nouvelle.

Préalablement, l'Assemblée générale des actionnaires a approuvé la suppression de l'article 10 IV des statuts de Nexity prévoyant l'obtention du droit de vote double.

### 9.1.1 Chiffres clés

Les tableaux ci-dessous présentent les comptes consolidés résumés du Groupe pour les exercices clos les 31 décembre 2005, 2006 et 2007 :

#### COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ AU 31 DÉCEMBRE 2007

<i>(en milliers d'euros)</i>	<b>31/12/2007</b> <b>12 mois</b>	<b>31/12/2006</b> <b>12 mois</b>	<b>31/12/2005</b> <b>12 mois</b>
Chiffre d'affaires	2.394.686	1.854.867	1.577.765
Achats consommés	(1.548.033)	(1.305.063)	(1.066.451)
Charges de personnel	(302.875)	(172.485)	(146.008)
Charges externes et autres charges	(172.358)	(110.339)	(90.938)
Impôts et taxes	(22.697)	(13.994)	(11.350)
Amortissements, provisions et dépréciations	(18.301)	12.588	(10.856)
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>330.422</b>	<b>265.574</b>	<b>252.162</b>
Charges financières	(44.107)	(29.712)	(23.498)
Produits financiers	17.861	21.704	12.437
<b>Résultat financier</b>	<b>(26.246)</b>	<b>(8.008)</b>	<b>(11.061)</b>
<b>Résultat des activités courantes avant impôts</b>	<b>304.176</b>	<b>257.566</b>	<b>241.101</b>
Impôts sur les bénéfices	(99.503)	(84.655)	(80.274)
Quote-part dans les résultats des entreprises mises en équivalence	12.980	-	-
<b>Résultat des activités poursuivies</b>	<b>217.652</b>	<b>172.911</b>	<b>160.827</b>
Résultat des activités abandonnées net d'impôt	-	-	4.037
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>	<b>217.652</b>	<b>172.911</b>	<b>164.864</b>
<b>Part du Groupe</b>	<b>211.956</b>	<b>170.247</b>	<b>151.667</b>
<b>Intérêts minoritaires</b>	<b>5.696</b>	<b>2.664</b>	<b>13.197</b>
<i>(en euros)</i>			
<b>Résultat de base par action</b>	<b>5,00</b>	<b>5,29</b>	<b>5,08</b>
<b>Résultat dilué par action</b>	<b>4,84</b>	<b>5,07</b>	<b>4,95</b>

Les actifs apportés par la CNCE en juillet 2007 ont été consolidés dans le compte de résultat consolidé du Groupe à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2007, pour le seul second semestre. Pour donner une image du Groupe en année pleine, un compte de résultat *pro forma* 2007 a été établi en simulant l'effet de l'acquisition des activités apportées par la CNCE à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2007 (voir paragraphe 9.2.3.6 "Compte de résultat *pro forma* 2007"). Les soldes principaux de ce compte de résultat *pro forma* sont par ailleurs mentionnés en conclusion des sections présentant le compte de résultat consolidé 2007 (voir paragraphe 9.2 "Comparaison des exercices clos le 31 décembre 2006 et 31 décembre 2007").

**BILAN CONSOLIDÉ AU 31 DÉCEMBRE 2007**

**ACTIF**

<i>(en milliers d'euros)</i>	<b>31/12/2007</b>	<b>31/12/2006</b>	<b>31/12/2005</b>
<b>Actifs non courants</b>			
Goodwill	984.476	465.381	279.585
Autres immobilisations incorporelles	10.829	1.088	1.192
Immobilisations corporelles	36.379	9.220	8.809
Immeubles de placement	-	16.028	14.062
Participations mises en équivalence	1.017.183	-	-
Autres actifs financiers	49.846	28.151	31.636
Impôts différés actifs	35.201	5.941	17.959
<b>Total actifs non courants</b>	<b>2.133.914</b>	<b>525.809</b>	<b>353.243</b>
<b>Actifs courants</b>			
Stocks et encours	1.083.959	858.570	628.132
Créances clients et autres débiteurs	554.630	348.033	251.894
Créances d'impôts	3.692	5.506	9.958
Autres actifs courants	1.089.945	421.365	316.908
Autres créances financières	36.612	29.842	39.975
Trésorerie et équivalents de trésorerie	273.300	169.914	152.937
<b>Total actifs courants</b>	<b>3.042.138</b>	<b>1.833.230</b>	<b>1.399.804</b>
Actifs non courants destinés à être cédés	-	-	-
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>5.176.052</b>	<b>2.359.039</b>	<b>1.753.047</b>

**PASSIF ET CAPITAUX PROPRES**

<i>(en milliers d'euros)</i>	<b>31/12/2007</b>	<b>31/12/2006</b>	<b>31/12/2005</b>
Capital apporté	262.811	161.693	149.295
Primes liées au capital	1.364.412	105.128	40.324
Actions propres	(3.798)	(1.173)	(8)
Réserves et résultats accumulés	268.671	167.682	62.705
Résultat de la période	211.956	170.247	151.667
<b>Capitaux propres part du Groupe</b>	<b>2.104.052</b>	<b>603.577</b>	<b>403.983</b>
Intérêts minoritaires	5.381	5.647	20.103
<b>Capitaux propres consolidés</b>	<b>2.109.433</b>	<b>609.224</b>	<b>424.086</b>
<b>Passifs non courants</b>			
Emprunts et dettes financières non courants	170.249	48.309	63.813
Avantages du personnel	17.121	7.785	6.477
Autres provisions non courantes	8.232	8.337	8.232
Impôts différés passifs	15.287	13.249	2.299
<b>Total passifs non courants</b>	<b>210.889</b>	<b>77.680</b>	<b>80.821</b>
<b>Passifs courants</b>			
Emprunts et dettes financières court terme et du cycle d'exploitation	700.819	416.955	299.176
Provisions courantes	110.044	42.709	44.764
Fournisseurs et autres créditeurs	792.536	680.052	507.729
Dettes d'impôts	27.440	4.172	4.867
Autres passifs courants	1.224.890	528.247	391.604
<b>Total passifs courants</b>	<b>2.855.729</b>	<b>1.672.135</b>	<b>1.248.140</b>
<b>TOTAL DU PASSIF ET DES CAPITAUX PROPRES</b>	<b>5.176.052</b>	<b>2.359.039</b>	<b>1.753.047</b>

## TABLEAUX DES FLUX DE TRÉSORERIE

<i>(en millions d'euros)</i>	2007	2006	2005
Capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts	229,3	172,3	163,9
Variation du BFR lié à l'activité (hors impôts)	(352,7)	(117,0)	(162,5)
Variation du BFR d'impôts et autres	24,8	28,0	(27,9)
<b>Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles</b>	<b>(98,7)</b>	<b>83,3</b>	<b>(26,5)</b>
Flux de trésorerie liés aux investissements financiers	98,9	(54,1)	4,8
Flux de trésorerie liés aux investissements opérationnels	(11,8)	(3,1)	(3,4)
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement	147,3	35,1	(119,2)
Dividende versé par Nexity SA	(61,4)	(51,4)	(29,9)
<b>Variations de trésorerie de période</b>	<b>74,4</b>	<b>9,8</b>	<b>(174,2)</b>

## 9.1.2 Synthèse générale

## 9.1.2.1 Logement

## 9.1.2.1.1 Performance commerciale

L'activité du pôle Logement s'est exercée en 2007 dans un environnement contrasté : demande toujours forte d'une part, soutenue par des facteurs démographiques favorables et un déficit important de logements ; incertitudes de la clientèle des particuliers d'autre part, dues notamment au contexte de la remontée des taux d'intérêt et de la crise immobilière aux États-Unis ; forte présence des investisseurs institutionnels enfin.

Nexity a conclu 10.919 réservations de logements neufs en 2007, en augmentation de 3,5% par rapport à 2006 (10.553 réservations). Cette performance a permis à Nexity de consolider sa part de marché nationale, à 8,6% (d'un niveau proche de celui de 2006 à 8,4%). Le marché français de logements neufs développés par les promoteurs privés reste stable par rapport à 2006, avec 127.400 unités contre 126.300 unités en 2006 (source : *Ministère de l'Écologie, du Développement et de l'Aménagement durables*).

La gamme de produits offerte par le Groupe est essentiellement basée sur des immeubles résidentiels collectifs (85% des réservations en 2007) auxquels s'ajoutent des maisons individuelles groupées et des résidences-services.

En complément, Nexity a réalisé 3.784 réservations de lots de terrains, en augmentation de 9,8% par rapport à 2006 (3.446 réservations). Nexity conforte ainsi sa première place sur ce secteur d'activité.

## Réservations

<i>(en nombre)</i>	2007	2006	Écart 2007/2006
Logements	10.919	10.553	3,5%
Lots de terrains	3.784	3.446	9,8%
<b>Total</b>	<b>14.703</b>	<b>13.999</b>	<b>5,0%</b>
<i>(en millions d'euros TTC)</i>			
Logements	2.202	2.134	3,2%
Lots de terrains	317	261	21,5%
<b>Total</b>	<b>2.519</b>	<b>2.395</b>	<b>5,2%</b>

Le montant des réservations du pôle Logement ressort à 2.519 millions d'euros TTC, en hausse de 5,2% par rapport à 2006. Le montant des réservations de logements est en croissance de 3,2% à 2.202 millions d'euros TTC, d'un niveau similaire à celui de l'évolution du nombre des ventes.

Les réservations de lotissement atteignent 317 millions d'euros TTC, en croissance de 21,5% par rapport à 2006. La progression du chiffre d'affaires est plus élevée que le nombre de ventes compte tenu de la répartition géographique des ventes dans des agglomérations avec des prix moyens plus élevés.

Les taux d'écoulement ont retrouvé en 2007 des niveaux proches de ceux constatés de manière historique.



#### 9.1.2.1.2 Ventilation géographique

Les réservations de logements neufs du Groupe en 2007 se répartissent (en nombre) à raison de 71% en régions et de 29% en Île-de-France (au lieu de 35% en 2006). La part des réservations en régions progresse plus fortement qu'en Île-de-France compte tenu de la répartition géographique de l'offre commerciale.

Le tableau suivant présente la répartition géographique des réservations en 2006 et 2007 :

##### Réservations logements

(en nombre)	2007	2006	Écart 2007/2006
Île-de-France	3.176	3.716	(14,5)%
Régions	7.743	6.837	13,3%
<b>Total</b>	<b>10.919</b>	<b>10.553</b>	<b>3,5%</b>

En lotissement, la part des réservations de lots de terrains du Groupe en Île-de-France est stable à 15% des réservations (en nombre) en 2007.

Le Groupe exerce ses activités de promotion et de lotissement sur l'ensemble du territoire français. En 2007, le Groupe a initié des opérations de logement dont le lancement devrait intervenir en 2008, en Belgique, en République tchèque et en Italie (avec la création d'une *joint-venture* dans ce pays).

#### 9.1.2.1.3 Ventilation par clients

Le Groupe dispose d'une clientèle équilibrée entre des accédants à la propriété (résidences principales et secondaires) et des investisseurs particuliers locatifs. Ces derniers bénéficient d'avantages fiscaux accordés régulièrement en France depuis de nombreuses années (régimes de Robien et Borloo). Ces régimes représentent une nouvelle opportunité pour les clients, qui approchent le produit immobilier comme un produit d'épargne à long terme bénéficiant d'un effet de levier important pour son financement.

L'activité de lotissement permet au Groupe d'être présent sur le segment des maisons individuelles en diffus et d'élargir la gamme de produits offerts à ses clients particuliers.

En complément, le Groupe conclut des réservations auprès d'investisseurs institutionnels tels que la Foncière Logement ou des organismes de logement social.

##### Les clients de l'activité logement

L'exercice 2007 se caractérise par la forte croissance du nombre d'investisseurs institutionnels (+84,2%), qui représentent en 2007, 22% des ventes contre 12% en 2006.

L'augmentation des ventes aux investisseurs institutionnels illustre le retour de ceux-ci vers l'investissement immobilier notamment en régions, et est rendue possible par les relations privilégiées que le Groupe noue avec les opérateurs dès le montage des opérations.

Les ventes réalisées auprès des particuliers, accédants et investisseurs, s'établissent à 8.513 unités ; elles affichent une baisse (-734 unités), du fait du niveau atteint par les prix et de la remontée des taux d'intérêt.

Les clients accédants qui représentent 41% du total des réservations 2007, sont légèrement moins nombreux qu'en 2006, alors que cette baisse est plus sensible pour les investisseurs particuliers en 2007 (-10% par rapport à 2006). Ceux-ci représentent ainsi 37% du total des réservations 2007.

Les primo-accédants représentent toujours la majorité des clients accédants. Le développement de la production en zone ANRU permet de proposer des produits à des prix attractifs grâce au taux de TVA réduit à 5,5%.

## Répartition des ventes - activité logement

(en nombre de logements)	2007	Ventilation (en %)	2006	Ventilation (en %)	Écart 2007/2006
Résidence principale					
<i>Primo-accédants</i>	2.419	22%	2.536	24%	(4,6)%
<i>Autres accédants</i>	1.559	14%	1.561	15%	(0,1)%
Résidence secondaire	448	4%	596	5%	(24,8)%
<b>Total accédants</b>	<b>4.426</b>	<b>41%</b>	<b>4.693</b>	<b>44%</b>	<b>(5,7)%</b>
<b>Investisseurs particuliers</b>	<b>4.087</b>	<b>37%</b>	<b>4.554</b>	<b>43%</b>	<b>(10,3)%</b>
<b>Investisseurs institutionnels</b>	<b>2.406</b>	<b>22%</b>	<b>1.306</b>	<b>12%</b>	<b>84,2%</b>
<b>Total</b>	<b>10.919</b>	<b>100%</b>	<b>10.553</b>	<b>100%</b>	<b>3,5%</b>

Source : déclarations des clients acquéreurs

L'évolution des prix est en ligne avec celle du marché. Le prix moyen TTC par logement réservé (hors vente en bloc aux institutionnels) reste globalement stable à 208,8 milliers d'euros en 2007, par rapport à 207,7 milliers d'euros en 2006. L'augmentation des prix moyens au mètre carré, qui progressent en moyenne de 3.340 euros en 2006 à 3.421 euros en 2007 (+2,4%) est compensée par la baisse de la taille moyenne des logements à 61 mètres carrés, contre 62 en 2006.

Le prix des logements acquis par des accédants en résidence principale progresse de 1,5% en 2007 par rapport à 2006, principalement du fait de l'évolution des prix moyens et s'élève à 245 milliers d'euros.

En revanche, le prix des logements acquis par des investisseurs particuliers est en retrait (-1,5% par rapport à 2006), avec un investissement immobilier moyen d'un montant de 167,6 milliers d'euros, compte tenu de la baisse de la taille moyenne des logements réservés (50 mètres carrés au lieu de 53 mètres carrés).

Les prix moyens et les surfaces s'établissent comme suit selon les principaux types de client (hors vente en bloc aux institutionnels) :

## Prix moyens et surface - activité logement

	2007	2006	Écart 2007/2006
<b>Ensemble des ventes</b>			
Prix moyen par m <sup>2</sup> (en euros)	3.421	3.340	2,4%
Taille moyenne (m <sup>2</sup> )	61	62	(1,6)%
<b>Prix moyen par logement (en millier d'euros)</b>	<b>208,8</b>	<b>207,7</b>	<b>0,5%</b>
<b>dont Accédants - résidence principale</b>			
Prix moyen par m <sup>2</sup> (en euros)	3.397	3.324	2,2%
Taille moyenne (m <sup>2</sup> )	72	73	(1,4)%
<b>Prix moyen par logement (en millier d'euros)</b>	<b>245,0</b>	<b>241,4</b>	<b>1,5%</b>
<b>dont Investisseurs particuliers</b>			
Prix moyen par m <sup>2</sup> (en euros)	3.321	3.198	3,8%
Taille moyenne (m <sup>2</sup> )	50	53	(5,7)%
<b>Prix moyen par logement (en millier d'euros)</b>	<b>167,6</b>	<b>170,2</b>	<b>(1,5)%</b>

Source : déclarations des clients acquéreurs

## Les clients de l'activité lotissement

Les particuliers constituent la très grande majorité des réservations de lots de terrains à bâtir du Groupe en 2007 (74% des réservations). Le solde est composé essentiellement de promoteurs (éventuellement du Groupe) acheteurs de plusieurs lots à bâtir.

Le prix moyen TTC des lots de terrains s'élève à 84,0 milliers d'euros contre 75,7 milliers d'euros en 2006, en hausse de 11% du fait de l'évolution géographique des ventes.

#### 9.1.2.1.4 Renouvellement de l'offre

Le Groupe a mis en commercialisation 177 programmes de logements neufs totalisant 10.968 lots au cours de l'année 2007, permettant d'assurer la reconstitution de l'offre commerciale. Au 31 décembre 2007, 305 programmes étaient en cours de commercialisation, permettant ainsi de mieux couvrir les régions avec globalement 46 programmes de plus qu'à fin 2006. À fin 2007, le nombre de lots achevés invendus était non significatif (53 lots).

##### Programmes de logements en cours de commercialisation

(en nombre)	2007	2006	Écart 2007/2006
Île-de-France	58	60	(3,3)%
Régions	247	199	24,1%
<b>Total</b>	<b>305</b>	<b>259</b>	<b>17,8%</b>

Dans l'activité de lotissement, le renouvellement de l'offre commerciale s'est effectué dans les mêmes proportions, 101 programmes totalisant 4.161 lots ont été lancés en 2007 (contre 110 programmes totalisant 3.877 lots en 2006). Au 31 décembre 2007, 137 programmes étaient en cours de commercialisation (par rapport à 105 à fin 2006), répartis à hauteur de 123 en régions (+32 programmes) et 14 en Île-de-France.

Le Groupe a augmenté son potentiel d'activité pour la promotion de logements neufs en 2007 (+12,7%), de manière plus élevée que la croissance de ses volumes de réservations (+3,5%). Au 31 décembre 2007, le potentiel d'activité logement représente plus de 27.300 lots, et correspond à 2,5 années de réservations sur la base de l'activité de 2007. La part en Île-de-France a fortement augmenté entre 2006 et 2007 (+32,2%) tandis que la part en régions reste la plus importante (73% du potentiel total, contre 77% au 31 décembre 2006).

##### Potentiel d'activité logement\*

(en nombre de logements)	2007	2006	Écart 2007/2006
Offre commerciale	8.665	7.413	16,9%
Potentiel sous promesse	18.638	16.803	10,9%
<b>Total</b>	<b>27.303</b>	<b>24.216</b>	<b>12,7%</b>
dont Île-de-France	7.469	5.649	32,2%
dont Régions	19.834	18.567	6,8%
Nombre d'années de réservations	2,5	2,3	

\* Hors terrains sous promesse dans le cadre des opérations de "Nexity-Villes & Projets".

Le Groupe a également renforcé son potentiel d'activité dans l'activité de lotissement en 2007 (+5,8%), parallèlement à la croissance de ses volumes de réservations (+9,8%). Au 31 décembre 2007, le potentiel d'activité lotissement représente plus de 12.300 lots, soit 3,3 années de réservations sur la base de l'activité 2007. La part en régions a augmenté en 2007 et représente 89% du potentiel total (contre 87% au 31 décembre 2006).

##### Potentiel d'activité lotissement

(en nombre)	2007	2006	Écart 2007/2006
Offre commerciale	1.494	1.212	23,3%
Potentiel sous promesse	10.850	10.457	3,8%
<b>Total</b>	<b>12.344</b>	<b>11.669</b>	<b>5,8%</b>
dont Île-de-France	1.368	1.479	(7,5)%
dont Régions	10.976	10.190	7,7%
Nombre d'années de réservations	3,3	3,4	

#### 9.1.2.1.5 Livraisons

Le Groupe a livré 8.816 logements neufs en 2007 contre 7.127 en 2006. L'augmentation du nombre de livraisons en 2007 est la conséquence de la progression des réservations enregistrées depuis 2005.

#### 9.1.2.2 Tertiaire

L'activité tertiaire de Nexity a bénéficié en 2007 d'un contexte favorable (source : *CBRE – Conjoncture immobilière Île-de-France 4<sup>e</sup> trimestre 2007*) marqué par des investissements engagés en France de 27 milliards d'euros, soit +17% par rapport à 2006, un taux de vacance très faible en Île-de-France (4,8%) et des loyers en hausse de +7% pour les immeubles neufs ou restructurés. Les prises à bail en Île-de-France se sont élevées à 2,7 millions de mètres carrés, et font de cette région le premier marché en Europe.

Nexity intervient en immobilier d'entreprise selon quatre axes : la promotion d'immeubles de bureaux en France (Nexity-Entreprises), la promotion de plates-formes logistiques et de parcs d'activité (Nexity-Gepim), la promotion de centres commerciaux (Nexity-Commerces), et la promotion d'immeubles de bureaux en dehors de France (filiales à l'étranger).

Nexity réalise la part la plus importante de son activité d'immobilier d'entreprise en Île-de-France mais est également présent dans le Sud-Est (Lyon, Aix/Marseille). En outre, le Groupe développe son activité hors de France dans de grandes métropoles européennes où les investisseurs institutionnels et internationaux sont présents (Madrid, Lisbonne, Bruxelles et Milan).

Les programmes d'immobilier d'entreprise du Groupe sont pour l'essentiel prévendus à de grands investisseurs institutionnels et internationaux et, dans une moindre mesure, à des utilisateurs.

#### 9.1.2.2.1 Prises de commandes

Dans cet environnement, les prises de commandes enregistrées par Nexity en 2007 atteignent 231.600 mètres carrés, contre 168.700 mètres carrés au cours de l'année précédente. Quatorze commandes nouvelles ont été conclues durant l'année, portant principalement sur des immeubles de bureaux. Parmi celles-ci, deux commandes à l'international ont été finalisées au premier trimestre, à Barcelone et Milan (17% des surfaces totales).

Les bâtiments de logistique et d'activités représentent 29% des surfaces commercialisées avec 67.300 mètres carrés commercialisés. Une première commande pour une opération de commerces a été signée à Paris (13<sup>e</sup>) pour 9.300 mètres carrés.

Deux opérations sur des terrains initiés par Nexity-Villes & Projets ont été commercialisées en 2007 avec la signature de deux VEFA à Gennevilliers et Boulogne représentant en quote-part Nexity 30.000 mètres carrés de bureaux.

Au total, les prises de commandes de l'année 2007 s'élèvent à 509,9 millions d'euros HT (part Nexity), en hausse de +29% par rapport à 2006. Dans ce montant, les commandes à l'international s'élèvent à 109,3 millions d'euros.

Les opérations prises en commande en 2007 sont :

Nom hors maîtrises d'ouvrage déléguées	Localisation	Type d'ouvrage	Type de contrat <sup>(1)</sup>	Taille (m <sup>2</sup> HON)	Date de livraison prévue
<b>Opérations immeubles de bureaux</b>				<b>114.400</b>	
Pointe Métro T1	Gennevilliers (92)	Bureaux	VEFA	25.100	1 <sup>er</sup> semestre 2010
Semapa T8 (bureaux)	Paris (13 <sup>e</sup> )	Bureaux	CPI	21.800	2 <sup>e</sup> semestre 2011
Alfortville <sup>(2)</sup>	Alfortville (94)	Bureaux	VEFA	18.000	1 <sup>er</sup> semestre 2010
Massy	Massy (91)	Bureaux	CPI	17.800	2 <sup>e</sup> semestre 2009
Boulogne A3 <sup>(3)</sup>	Boulogne (92)	Bureaux	VEFA	14.900	1 <sup>er</sup> semestre 2010
Gerland T4 <sup>(4)</sup>	Lyon (69)	Bureaux	VEFA	13.400	2 <sup>e</sup> semestre 2009
Aix Club Hippique	Aix-en-Provence (13)	Bureaux	VEFA	3.400	2 <sup>e</sup> semestre 2009
<b>Opérations commerces</b>				<b>9.300</b>	
Semapa T8 (commerces)	Paris (13 <sup>e</sup> )	Commerces	CPI	9.300	2 <sup>e</sup> semestre 2011
<b>Opérations logistique et activités</b>				<b>67.300</b>	
Montélimar Actilogis (bât. B)	Montélimar (26)	Logistique	CPI	36.100	1 <sup>er</sup> semestre 2008
Parc des lumières Brossette	Saint-Priest (69)	Logistique	VEFA	13.100	1 <sup>er</sup> semestre 2008
Parc de l'Espace	Le Bourget (93)	Activités	CPI	9.600	1 <sup>er</sup> semestre 2008
CEC Isle-d'Abeau	Isle-d'Abeau (38)	Activités	CPI	8.500	1 <sup>er</sup> semestre 2008
<b>Opérations international</b>				<b>40.600</b>	
Vallsolana Garden Business Park (bât. C & D)	San Cugat del Valles (Barcelone – Espagne)	Bureaux	VEFA	19.400	2 <sup>e</sup> semestre 2009
Edison Business Center (bât. 2 & 3)	Sesto San Giovanni (Milan – Italie)	Bureaux	VEFA	21.200	2 <sup>e</sup> semestre 2009
<b>Total</b>				<b>231.600</b>	

(1) VEFA : Vente en l'état futur d'achèvement ; CPI : Contrat de promotion immobilière.

(2) Prise de participation de 20 % de Nexibel Investissement.

(3) Opération en copromotion (quote-part Nexity 35 %).

(4) Opération en copromotion (quote-part Nexity 40 %).

#### 9.1.2.2.2 Livraisons

En 2007, le Groupe a livré sept opérations (hors contrats de maîtrise d'ouvrage déléguée) représentant environ 179.200 mètres carrés hors œuvre nette (HON), dont 60.000 mètres carrés de bureaux, répartis entre 42.800 mètres carrés en France et 17.200 mètres carrés en Belgique, et 119.200 mètres carrés de plates-formes logistiques et locaux d'activités, répartis entre 52.300 mètres carrés en France et 66.900 mètres carrés en Italie.

Nom hors maîtrises d'ouvrage déléguées	Localisation	Type d'ouvrage	Type de contrat <sup>(1)</sup>	Taille (m <sup>2</sup> HON)	Date de livraison
<b>Opérations immeubles de bureaux</b>				<b>42.800</b>	
Le Prisme <sup>(2)</sup>	Châtillon (92)	Bureaux	VEFA	16.700	Mars 2007
Parc Gerland T3 <sup>(3)</sup>	Lyon (69)	Bureaux	VEFA	11.100	Juillet 2007
France Telecom	Arcueil (94)	Bureaux	VEFA	15.000	Novembre 2007
<b>Opérations logistique et activités</b>				<b>52.300</b>	
Parc Saint-Quentin 3	St-Quentin-Fallavier (38)	Activités	CPI	2.400	Avril 2007
Fos Distriport	Fos-sur-Mer (13)	Logistique	CPI	49.900	Septembre 2007
<b>Opérations international</b>				<b>84.100</b>	
Biandrate Logistics Park (bât. 1 & 2)	Biandrate (Italie)	Logistique	VEFA	66.900	bât. 1 : janvier 2007 bât. 2 : octobre 2007
Loi 15	Bruxelles (Belgique)	Bureaux	CPI	17.200	Juin 2007
<b>Total</b>				<b>179.200</b>	

(1) VEFA : Vente en l'état futur d'achèvement ; CPI : Contrat de promotion immobilière.

(2) Opération en copromotion (quote-part Nexity 50 %).

(3) Opération en copromotion (quote-part Nexity 40 %).

## 9.1.2.3 Services et Distribution

## 9.1.2.3.1 Services

Les métiers de services du Groupe regroupent désormais principalement les activités de Lamy, Saggel et Keops. En 2007, le nombre de lots gérés en résidentiel progresse de +5% pour s'établir à 1 million fin décembre, dont 85.000 lots hors de France. Cette progression résulte essentiellement d'opérations de croissance externe, notamment en France, en Allemagne et en Belgique.

Au 31 décembre 2007, les surfaces d'immobilier tertiaire sous gestion s'élèvent à 7,4 millions de mètres carrés, dont 4,8 millions pour Saggel.

Keops, spécialiste en transaction d'immobilier tertiaire, a connu une année satisfaisante avec 410.000 mètres carrés commercialisés dans l'exercice, représentant près de 600 transactions.

À la suite de l'audit réalisé durant l'automne 2007, la réorganisation des activités de services a débuté en fin d'année, dans l'objectif de porter la rentabilité moyenne de l'activité de services à un niveau minimum de 10% dans les prochaines années.

**Services**

<i>(en nombre)</i>	<b>2007</b>	<b>2006 pro forma</b>	<b>Écart 2007/2006</b>
<b>M<sup>2</sup> tertiaire en gérance locative</b>	<b>7.422.800</b>	<b>7.377.600</b>	<b>0,6%</b>
<b>Nombre de lots habitation gérés</b>	<b>1.002.600</b>	<b>953.000</b>	<b>5,2%</b>
dont en Gérance locative	208.500	196.900	5,9%
dont en Copropriété	794.100	756.100	5,0%

## 9.1.2.3.2 Distribution

Le pôle Distribution a poursuivi son développement en 2007. Au 31 décembre, le réseau d'agences immobilières comprend 1.570 agences, dont 943 agences Century 21 France et 627 agences Guy Hoquet l'Immobilier, contre un total de 1.404 agences un an plus tôt. Près de 68.500 transactions ont été conclues dans l'année par les agences du réseau, un nombre pratiquement stable par rapport à 2006.

Les propositions foncières des réseaux transmises au Groupe se poursuivent à un rythme proche de deux propositions par jour ouvré. Parallèlement, les actions de formation à la vente de neuf se poursuivent : près de 20% des agences du réseau sont aujourd'hui habilitées.

La création en 2007 d'une plate-forme de services baptisée "Solutions Clés Nexity", afin de développer une offre unique de services facilitant le parcours résidentiel des acquéreurs, connaît un démarrage encourageant avec plus de 1.300 dossiers de prescriptions de crédit transformés. À terme, cette offre de services sera progressivement étendue aux services liés à l'habitat et à la personne, dont notamment les services d'emménagement, les travaux courants et l'aide à domicile.

**Distribution**

<i>(en nombre)</i>	<b>2007</b>	<b>2006</b>	<b>Écart 2007/2006</b>
Agences Century 21 France	943	879	7,3%
Agences Guy Hoquet l'Immobilier	627	525	19,4%
<b>Total nombre d'agences</b>	<b>1.570</b>	<b>1.404</b>	<b>11,8%</b>
Transactions Century 21 France	47.900	49.000	(2,2)%
Transactions Guy Hoquet l'Immobilier	20.600	21.000	(1,9)%
<b>Total nombre de transactions</b>	<b>68.500</b>	<b>70.000</b>	<b>(2,1)%</b>

## 9.1.2.4 Nexity-Villes &amp; Projets

Avec son activité Nexity-Villes & Projets, le Groupe intervient dans le développement urbain aux côtés des acteurs du secteur public dans le cadre de partenariats. Le développement urbain, qui constitue l'axe majeur de la politique induite par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains, consiste en la requalification et la restructuration de zones déjà construites (telles que des friches industrielles) ou le réinvestissement

de quartiers traditionnels, et porte aussi bien sur de l'immobilier d'entreprise (bureaux ou parcs d'activité), que sur des logements en accession ou des logements sociaux, des équipements publics, et des produits divers tels que des hôtels, des résidences-services, ou encore des commerces. Nexity, par la multiplicité de ses produits et sa culture de transversalité, se positionne naturellement comme un ensemblier urbain capable de fournir les moyens de la mise en œuvre de ces projets. À travers Nexity-Villes & Projets, Nexity développe ainsi un courant d'affaires qui assure des maîtrises foncières à moyen et long termes.

À fin décembre 2007, le potentiel foncier de Nexity-Villes & Projets atteint 912.600 mètres carrés, répartis pour 39% en régions et 61% en Île-de-France. Ce potentiel est équilibré entre le logement (56%) et le tertiaire (18% en bureaux, 17% en activités, et 9% en commerces).

#### Répartition du potentiel foncier Nexity-Villes & Projets

<i>(surfaces en m<sup>2</sup>) *</i>	2007	Île-de-France	Régions
Logements	508.100	332.800	175.300
Bureaux	167.400	147.500	19.900
Activités	152.800	15.200	137.600
Commerces	84.300	64.500	19.800
<b>Total</b>	<b>912.600</b>	<b>560.000</b>	<b>352.600</b>

\* Surfaces indicatives pouvant faire l'objet d'ajustements lors de l'obtention des autorisations administratives.

59.000 mètres carrés ont été mis en commercialisation au cours de l'exercice : 30.000 mètres carrés de bureaux à Gennevilliers et Boulogne, 29.000 mètres carrés de logements sur les terrains Renault à Boulogne.

Les opérations d'origine Nexity-Villes & Projets ont généré un chiffre d'affaires pour les activités de promotion de 158,5 millions d'euros en 2007 (principalement dans le pôle Tertiaire : 121,9 millions d'euros), contre 41,2 millions d'euros en 2006.

#### 9.1.2.5 Autres activités

Outre l'activité de Nexity-Villes & Projets présentée ci-avant, le pôle autres activités regroupe essentiellement les activités d'investissement (Nexity-Reim, participations dans Ciloger et dans Eurosic) et la participation dans le Crédit Foncier de France (25%).

#### Activités d'investissement

L'activité de Nexity-Reim (regroupant Nexity-investissement, GCEI Reim et Nexity-Asset) s'exerce au travers de participations minoritaires dans des tours de table avec d'autres investisseurs institutionnels réunis dans une structure juridique dédiée sur des opérations à forte création de valeur, qu'elles soient de développement ou de restructuration lourde, et dont elle assure par la suite la gestion immobilière et financière. Ces prises de participations rentrent dans la stratégie de Nexity qui vise à participer à la création de valeur générée notamment par la commercialisation locative des immeubles, sur un horizon de deux à cinq ans. Dans ce cadre, Nexibel Investissement a pris en 2007 une participation de 20% dans le projet commercialisé à Alfortville (voir paragraphe 9.1.2.2.1 "Prises de commandes"). Les opérations dans lesquelles le Groupe investit dans ce cadre sont intégrées, en fonction du niveau de la participation, soit par intégration proportionnelle dans le cadre des normes posées par le référentiel IFRS (notamment existence d'un contrôle conjoint) soit par mise en équivalence.

Les activités d'investissement du Groupe comprennent également les participations de 45% dans Ciloger (voir paragraphe 6.3.6.2 "Ciloger") et de 31,9% dans Eurosic.

#### Participation dans Eurosic

Nexity détient une participation de 31,9% dans Eurosic, société foncière cotée au compartiment B d'Eurolist par Euronext Paris. Eurosic a adopté le statut des sociétés d'investissements immobiliers cotées (SIIC) depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2006.

Eurosic détient un portefeuille diversifié d'immeubles de placement représentant 1.420 millions d'euros au 31 décembre 2007 en valeur au bilan et une plus value latente de 23,2 millions d'euros. Les principaux actifs sont notamment :

- des immeubles de bureaux en location notamment Avant Seine et Grand Seine à Paris (13<sup>e</sup>), Parc Saint-Christophe à Cergy (95) et Seclin (59) ;
- des immeubles de bureaux en cours de réhabilitation : Tour Anjou à Puteaux et avenue Hoche à Paris ; et
- des entrepôts logistiques à température dirigée et des résidences hôtelières (Club Med des Deux-Alpes, Center Parcs Sologne et Normandie).

L'activité et les résultats d'Eurosic sont présentés plus en détail au paragraphe 6.3.7.2 "Crédit Foncier de France".

#### **Participation dans le Crédit Foncier de France**

Le Groupe détient une participation de 25% dans le Crédit Foncier de France. Acteur majeur du financement de l'immobilier en France, le Crédit Foncier de France propose aux particuliers, aux entreprises et aux collectivités locales des solutions de financement et des services immobiliers.

L'activité et les résultats du Crédit Foncier de France sont présentés plus en détail au paragraphe 6.3.7.2 "Crédit Foncier de France".

#### **9.1.2.6 Prises de participation significatives**

Le Groupe a réalisé les opérations de croissance externe listées ci-dessous pour un montant global de 1.377 millions d'euros en 2007.

- 100% de GCEI : GCEI détient notamment 67,5% de Lamy, 100% de Keops, 34% de Iselection, 33,6% d'Aegide, 45% de Ciloger, 22,7% d'Arthur Communication, 100% de GCEI Reim, et 100% de GCEI Conseil Immobilier ;
- 25% du Crédit Foncier de France ;
- 31,9% d'Eurosic ; et
- divers cabinets immobiliers intervenant en France et à l'étranger.

## **9.2 COMPARAISON DES EXERCICES CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2006 ET 31 DÉCEMBRE 2007**

Les activités apportées par la CNCE ont été consolidées à partir du 1<sup>er</sup> juillet 2007. Les activités de GCEI sont consolidées en intégration globale. Lamy et Keops augmentent l'activité du pôle Services immobiliers et Distribution alors que les holdings de GCEI et les activités d'investissement sont classées en autres activités.

Les participations dans le Crédit Foncier de France et Eurosic sont consolidées par mise en équivalence.

Les acquisitions impactent donc uniquement l'activité du second semestre 2007.

Pour donner une image du Groupe en année pleine, un compte de résultat *pro forma* 2007 a été établi en simulant l'effet de l'acquisition des activités apportées par la CNCE à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2007 (voir l'Annexe 1 du présent document de référence).

Le compte de résultat *pro forma* 2007 a ainsi été élaboré à partir des comptes de Nexity auquel a été ajoutée l'activité apportée par la CNCE au 1<sup>er</sup> semestre 2007, sur la base des comptes établis par les différentes entités dans le cadre de la consolidation dans les comptes de la CNCE.



### 9.2.1 Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires du Groupe s'élève à 2.394,7 millions d'euros en 2007, en augmentation de 29,1% par rapport à 2006. Cette progression provient de l'ensemble des pôles.

Cette progression résulte notamment de la consolidation au 1<sup>er</sup> juillet 2007 des activités de services du pôle Immobilier des Caisses d'Epargne (GCEI, incluant notamment Lamy). À périmètre constant, la croissance du chiffre d'affaires de Nexity s'établit à 17,1%.

#### Chiffre d'affaires

(en millions d'euros)	2007	2006	Écart 2007/2006	2007 pro forma
Logement	1.741,7	1.424,1	22,3%	1.741,7
Tertiaire	355,7	336,3	5,8%	355,7
Services et Distribution	289,1	74,3	289,1%	467,8
Autres activités	8,2	20,2	(59,4)%	11,1
<b>Total</b>	<b>2.394,7</b>	<b>1.854,9</b>	<b>29,1%</b>	<b>2.576,3</b>
<b>Total à périmètre constant*</b>	<b>2.192,6</b>	<b>1.871,7</b>	<b>17,1%</b>	

\* En incluant les activités franchises du premier semestre 2006 et en excluant les activités apportées par la CNCE au second semestre 2007.

Le chiffre d'affaires *pro forma* 2007 s'élève à 2.576,3 millions d'euros en intégrant l'activité services de GCEI du 1<sup>er</sup> semestre 2007.

#### 9.2.1.1 Logement

Le chiffre d'affaires du pôle Logement a progressé de 22,3% en 2007, notamment grâce à la promotion logement en régions, et atteint 1.741,7 millions d'euros.

#### Chiffre d'affaires logement

(en millions d'euros)	2007	2006	Écart 2007/2006
Île-de-France	594,3	526,8	12,8%
Régions	971,6	730,4	33,0%
<b>Logement</b>	<b>1.565,9</b>	<b>1.257,2</b>	<b>24,6%</b>
Lotissement	175,8	166,9	5,3%
<b>Total</b>	<b>1.741,7</b>	<b>1.424,1</b>	<b>22,3%</b>

Le chiffre d'affaires est reconnu selon les méthodes de l'avancement, c'est-à-dire calculé sur les ventes notariées au prorata des coûts de construction réalisés. Le chiffre d'affaires résulte ainsi essentiellement du degré d'avancement des différents chantiers en cours.

Compte tenu des délais liés à la prise en compte de l'avancement des constructions dans la reconnaissance du chiffre d'affaires, ce fort niveau de chiffre d'affaires résulte des progressions des réservations en volume et en prix enregistrées entre 2005 et 2006. Le volume des réservations de 2006 et 2007 se répercutera sur les chiffres d'affaires des deux prochains exercices.

## Logement

	2007	2006	2005	2004	2007/2006	2006/2005	2005/2004
<b>Nombre de réservations net</b>							
Île-de-France	3.176	3.716	3.530	2.841	(14,5)%	5,3%	24,3%
Régions	7.743	6.837	5.516	4.867	13,3%	23,9%	13,3%
<b>Total</b>	<b>10.919</b>	<b>10.553</b>	<b>9.046</b>	<b>7.708</b>	<b>3,5%</b>	<b>16,7%</b>	<b>17,4%</b>
<b>Réservations en valeur (en millions d'euros TTC)</b>							
Île-de-France	765	846	730	572	(9,6)%	15,9%	27,7%
Régions	1.437	1.288	1.021	817	11,6%	26,2%	25,0%
<b>Total</b>	<b>2.202</b>	<b>2.134</b>	<b>1.751</b>	<b>1.388</b>	<b>3,2%</b>	<b>21,9%</b>	<b>26,2%</b>
<b>Backlog en valeur (en millions d'euros HT)</b>							
Île-de-France	843	830	652	453	1,6%	27,3%	43,9%
Régions	1.473	1.279	948	813	15,2%	34,9%	16,6%
<b>Total</b>	<b>2.316</b>	<b>2.109</b>	<b>1.600</b>	<b>1.266</b>	<b>9,8%</b>	<b>31,8%</b>	<b>26,4%</b>

Le chiffre d'affaires du lotissement augmente de 5,3% en 2007, alors que le *backlog* progresse de 26,5%, compte tenu des rythmes d'avancement des chantiers d'aménagement plus étalés dans le temps.

## Lotissement

	2007	2006	2005	2004	2007/2006	2006/2005	2005/2004
<b>Nombre de réservations net</b>							
<b>Total</b>	<b>3.784</b>	<b>3.446</b>	<b>3.047</b>	<b>2.610</b>	<b>9,8%</b>	<b>13,1%</b>	<b>16,7%</b>
<b>Réservations en valeur (en millions d'euros TTC)</b>							
<b>Total</b>	<b>317</b>	<b>261</b>	<b>231</b>	<b>190</b>	<b>21,5%</b>	<b>13,0%</b>	<b>21,6%</b>
<b>Backlog en valeur (en millions d'euros HT)</b>							
<b>Total</b>	<b>329</b>	<b>260</b>	<b>208</b>	<b>185</b>	<b>26,5%</b>	<b>25,0%</b>	<b>12,4%</b>

## 9.2.1.2 Tertiaire

Le chiffre d'affaires du pôle Tertiaire a légèrement progressé en 2007, et atteint 355,7 millions d'euros, contre 336,3 millions d'euros en 2006 (+5,8%).

L'évolution est contrastée en fonction de l'évolution des carnets de commandes : le chiffre d'affaires de l'activité bureaux en France progresse de 63,8% et s'établit à 280,1 millions d'euros (contre 171,0 millions d'euros en 2006) sous l'effet de la forte production en immeubles de bureaux, alors que l'activité est en fort retrait pour les immeubles de logistique, et l'international.

Le chiffre d'affaires de l'activité bureaux est concentré sur un faible nombre de programmes : les opérations de Granite (Tour Société Générale à La Défense), Gennevilliers (Le Delage) et Arcueil (France Telecom) représentent environ 75% du chiffre d'affaires.

L'activité logistique qui avait connu un niveau exceptionnellement élevé en 2006 (111,7 millions d'euros), retrouve un niveau plus proche de la moyenne historique en 2007 (48,3 millions d'euros), compte tenu de moindres commandes.

À l'international, les prises de commandes enregistrées en 2007 sont en phase de démarrage, et génèrent un faible avancement sur l'exercice (chiffre d'affaires de 27,3 millions d'euros).

**Chiffre d'affaires tertiaire**

<i>(en millions d'euros)</i>	2007	2006	Écart 2007/2006
Immeubles de bureaux France	280,1	171,0	63,8%
Logistique et activité France	48,3	111,7	(56,8)%
International	27,3	53,6	(49,1)%
<b>Total tertiaire</b>	<b>355,7</b>	<b>336,3</b>	<b>5,8%</b>

La progression du *backlog* est plus importante que la croissance du chiffre d'affaires du pôle Tertiaire du fait de la mise en production progressive de certaines opérations dont la construction s'étalera sur plusieurs exercices.

**Tertiaire**

	2007	2006	2005	2004	2007/2006	2006/2005	2005/2004
<b>Nombre de m<sup>2</sup></b>							
France	191.000	148.700	312.200	177.400	28,4%	(52,4)%	76,0%
International	40.600	20.000	66.000	34.000	103,0%	(69,7)%	94,1%
<b>Total</b>	<b>231.600</b>	<b>168.700</b>	<b>378.200</b>	<b>211.400</b>	<b>37,3%</b>	<b>(55,4)%</b>	<b>78,9%</b>
<b>Prises de commandes (en millions d'euros HT)</b>							
France	401	360	318	462	11,3%	13,2%	(31,2)%
International	109	35	39	68	212,3%	(10,3)%	(42,6)%
<b>Total</b>	<b>510</b>	<b>395</b>	<b>357</b>	<b>530</b>	<b>29,1%</b>	<b>10,6%</b>	<b>(32,6)%</b>
<b>Backlog en valeur (en millions d'euros HT)</b>							
France	628	528	431	277	18,9%	22,5%	55,6%
International	140	60	74	111	133,3%	(18,9)%	(33,3)%
<b>Total</b>	<b>768</b>	<b>588</b>	<b>505</b>	<b>388</b>	<b>30,6%</b>	<b>16,4%</b>	<b>30,2%</b>

9.2.1.3 Services et Distribution

Le chiffre d'affaires du pôle Services immobiliers et Distribution s'élève à 289,1 millions d'euros. Les évolutions de périmètre rendent ce chiffre difficilement comparable. En effet, ce montant intègre d'une part en 2007 la contribution sur six mois du pôle Services immobiliers issu des Caisses d'Epargne, à hauteur de 200,0 millions d'euros, mais intègre également d'autre part, les revenus du premier semestre des réseaux Century 21 et Guy Hoquet l'Immobilier, alors que ces marques n'avaient été consolidées en 2006 qu'à partir du second semestre (soit un effet de périmètre de 16,6 millions d'euros). À périmètre constant, le pôle Services et Distribution affiche un chiffre d'affaires en léger retrait (89,2 millions d'euros en 2007 contre 91,1 millions d'euros en 2006).

**Chiffre d'affaires Services et Distribution**

<i>(en millions d'euros)</i>	2007	2006	Écart 2007/2006
Services	255,3	58,8	434,0
Distribution	33,8	15,5	33,8
<b>Total</b>	<b>289,1</b>	<b>74,3</b>	<b>467,8</b>
<b>Total à périmètre constant</b>	<b>89,2</b>	<b>91,1</b>	-

Le chiffre d'affaires *pro forma* 2007, qui intègre en année pleine l'activité des services immobiliers en provenance du Groupe Caisse d'Epargne, représente un chiffre d'affaires de 467,8 millions d'euros.

#### 9.2.1.4 Autres activités

Le chiffre d'affaires des autres activités pour 8,2 millions d'euros, correspond essentiellement à des loyers perçus sur des actifs destinés à être cédés et à des honoraires (*asset management* et conseil immobilier).

En 2006, les autres activités représentaient un chiffre d'affaires de 20,2 millions d'euros, avec notamment la cession pour 14 millions d'euros du dernier actif significatif issu du portefeuille immobilier racheté à Vivendi en 2002.

Eurosic et Crédit Foncier de France sont consolidées par mise en équivalence, et ne contribuent donc pas au chiffre d'affaires du Groupe.

### 9.2.2 Résultat opérationnel

Le résultat opérationnel atteint 330,4 millions d'euros, soit un taux de marge de 13,8% en retrait par rapport à celui constaté en 2006 : 14,3%. Ces taux de marge restent à des niveaux exceptionnels par rapport aux niveaux historiques.

L'évolution des taux de marge montre une stabilité du pôle Logement à un niveau très élevé (15,6%), une nette progression du tertiaire (+2 points de marge), liée à la bonne performance de l'immobilier de bureaux France, alors que le taux de marge des services est en net retrait, compte tenu de l'apport de Lamy au second semestre, dont les niveaux de marge sont moins élevés. Les autres activités affichent une perte de 6,8 millions.

#### Résultat opérationnel

(en millions d'euros)	2007	2006	Écart 2007/2006	2007 <i>pro forma</i>
Logement	272,6	224,6	21,3%	272,6
% du chiffre d'affaires	15,6%	15,8%		15,6%
Tertiaire	38,7	30,0	28,9%	38,7
% du chiffre d'affaires	10,9%	8,9%		10,9%
Services et Distribution	26,0	11,2	ns	33,1
% du chiffre d'affaires	9,0%	15,1%		7,1%
Autres activités	(6,8)	(0,2)	ns	(12,0)
<b>Total</b>	<b>330,4</b>	<b>265,6</b>	<b>24,4%</b>	<b>332,3</b>
<b>% du chiffre d'affaires</b>	<b>13,8%</b>	<b>14,3%</b>		<b>12,9%</b>

Le résultat opérationnel progresse en 2007 de 64,8 millions d'euros par rapport à 2006, dont 8,6 millions d'euros au titre des activités apportées par la CNCE au second semestre. L'essentiel de la progression est réalisé sur le pôle Logement, parallèlement avec la progression du chiffre d'affaires, et sur le pôle Tertiaire, où la progression est beaucoup plus élevée que celle du chiffre d'affaires.

Le résultat opérationnel *pro forma* 2007 s'élève à 332,3 millions d'euros, soit 12,9% du chiffre d'affaires, compte tenu de l'impact en année pleine des performances de Lamy et des charges de structure de GCEI.

#### 9.2.2.1 Logement

Le résultat opérationnel du pôle Logement, qui traduit la marge nette des opérations avant frais financiers et impôts, progresse en 2007 de 21,3% par rapport à 2006, de manière similaire à la progression du chiffre d'affaires. Le taux de marge du pôle se maintient à un niveau historiquement élevé (15,6%), qui résulte de l'augmentation des prix de vente des logements vendus les exercices précédents, dans un contexte de demande largement supérieure à l'offre. Le taux de marge du lotissement progresse en 2007, compte tenu du portefeuille d'opérations en cours.

Le résultat du logement à l'international correspond aux dépenses d'études et de prospection pour le montage de nouvelles opérations en Italie et en Belgique.

**Résultat opérationnel logement**

<b>(en millions d'euros)</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>	<b>Écart 2007/2006</b>
Logement France	246,7	201,2	22,6%
% du chiffre d'affaires	15,8%	16,0%	
Lotissement	28,0	23,4	19,6%
% du chiffre d'affaires	15,9%	14,0%	
Logement international	(2,1)	-	ns
<b>Total</b>	<b>272,6</b>	<b>224,6</b>	<b>21,3%</b>
<b>% du chiffre d'affaires</b>	<b>15,6%</b>	<b>15,8%</b>	

9.2.2.2 Tertiaire

Le résultat opérationnel du pôle Tertiaire s'élève à 38,7 millions d'euros en 2007, en progression de 28,9% par rapport à 2006 (30,0 millions d'euros).

Le taux de marge s'élève à 10,9% contre 8,9% en 2006. La progression est particulièrement importante pour les immeubles de bureaux en France et tient compte des bonnes conditions commerciales dans lesquelles les opérations en cours de construction ont été signées en 2006.

La baisse du secteur logistique et activités France est directement liée au moindre volume d'activité après une année 2006 exceptionnelle. Néanmoins, le taux de marge se maintient à un excellent niveau.

La marge de l'activité internationale tient compte de la faible activité sur les opérations en cours de construction, et des frais d'études engagés pour développer de nouvelles opérations.

**Résultat opérationnel tertiaire**

<b>(en millions d'euros)</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>	<b>Écart 2007/2006</b>
Immeubles de bureaux France	31,4	15,6	101,0%
% du chiffre d'affaires	11,2%	9,1%	
Logistique et activité France	5,6	12,1	(54,0)%
% du chiffre d'affaires	11,5%	10,8%	
International	1,7	2,3	(24,7)%
% du chiffre d'affaires	6,3%	4,3%	
<b>Total</b>	<b>38,7</b>	<b>30,0</b>	<b>28,9%</b>
<b>% du chiffre d'affaires</b>	<b>10,9%</b>	<b>8,9%</b>	

9.2.2.3 Services et Distribution

La contribution du pôle Services et Distribution au résultat opérationnel s'élève à 26 millions d'euros contre 11,2 millions d'euros en 2006. L'activité est difficilement comparable par rapport à 2006, compte tenu des évolutions de périmètre.

L'activité services intègre la contribution de Lamy et Keops au second semestre 2007. L'activité distribution n'est intégrée que depuis le second semestre 2006. Sur l'année pleine 2007, l'activité services et distribution représente un résultat opérationnel *pro forma* de 33,1 millions d'euros, soit un taux de marge de 7,1%.

En 2007, le taux de marge des services est en baisse de 2,6 points à 7,9%, compte tenu des niveaux de marge constatés sur les activités Lamy.

Le taux de marge de la distribution est en net retrait par rapport à 2006 (16,9% au lieu de 32,3%), compte tenu d'importantes dépenses liées au lancement de la plate-forme de services Solutions Clés Nexity, et des recrutements de conseillers clientèle associés à cette activité. Le résultat de Century 21 et de Guy Hoquet se maintient à des niveaux de marge élevés, similaires à ceux de 2006.

**Résultat opérationnel Services et Distribution**

	2007	2006	2007 <i>pro forma</i>
<i>(en millions d'euros)</i>			
Services	20,3	6,2	27,4
% du chiffre d'affaires	7,9%	10,5%	6,3%
Distribution*	5,7	5,0	5,7
% du chiffre d'affaires	16,9%	32,3%	16,9%
<b>Total</b>	<b>26,0</b>	<b>11,2</b>	<b>33,1</b>
<b>% du chiffre d'affaires</b>	<b>9,0%</b>	<b>15,1%</b>	<b>7,1%</b>

\* L'activité distribution est consolidée depuis le second semestre 2006.

**9.2.2.4 Autres activités**

Le résultat opérationnel des autres activités comprend les résultats sur l'activité d'*asset management*, la gestion des actifs immobiliers du portefeuille, le résultat des holdings, les frais d'études de Nexity-Villes & Projets et les charges liées aux paiements en actions.

La plus-value dégagée lors de la cession de la participation de 25% dans Parcoval (9 millions d'euros) ne compense pas l'ensemble des charges des autres activités, et l'ensemble dégage une perte de 6,8 millions d'euros (contre -0,2 million d'euros en 2006).

**9.2.3 Résultat net**

Les postes qui contribuent à la formation du résultat net au-delà du résultat opérationnel, sont les suivants :

**9.2.3.1 Résultat financier**

Le résultat financier s'élève à -26,2 millions d'euros contre - 8,0 millions d'euros en 2006. Son évolution s'analyse ainsi :

**Résultat financier**

	2007	2006	Écart 2007-2006
<i>(en millions d'euros)</i>			
Charges d'intérêts	(32,8)	(20,1)	63,2%
Produits d'intérêts et sur cessions de VMP	9,1	5,4	68,5%
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>(23,7)</b>	<b>(14,7)</b>	<b>61,2%</b>
Autres charges et produits financiers	(2,6)	0,5	-
Résultat sur cession de participation	-	6,2	-
Autres charges et produits financiers	(2,6)	6,7	-
<b>Total</b>	<b>(26,2)</b>	<b>(8,0)</b>	<b>-</b>

Le coût de l'endettement financier net passe de -14,7 millions d'euros en 2006 à -23,7 millions d'euros en 2007, compte tenu d'un endettement net moyen plus élevé. L'intégration des activités de la CNCE a généré, à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2007, un endettement net complémentaire de 115,2 millions d'euros.

Les autres produits et frais financiers s'élèvent à -2,6 millions d'euros en 2007 contre 6,7 millions d'euros en 2006. Le résultat 2006 tenait compte de la plus-value de 6,2 millions d'euros dégagée lors de la cession d'une participation minoritaire d'une société foncière espagnole.

**9.2.3.2 Impôts sur les résultats**

La charge d'impôts sur les résultats s'élève à 99,5 millions d'euros en 2007 contre 84,7 millions d'euros en 2006. Le taux effectif d'imposition s'élève à 32,7%, légèrement inférieur au taux d'imposition théorique (33,3%).

#### 9.2.3.3 Résultat mis en équivalence

Le résultat sur les sociétés mises en équivalence s'élève à 13,0 millions d'euros en 2007 (contre zéro en 2006). Le résultat des sociétés mises en équivalence provient des sociétés apportées par la CNCE, et représente 45,2 millions d'euros dans les comptes *pro forma* ; il provient principalement des sociétés suivantes :

- 24,3 millions d'euros pour le Crédit Foncier de France (55,4 millions d'euros en année pleine) au titre des 25% détenus dans la société (après impact de la mise à la juste valeur du bilan d'ouverture) ;
- -14,7 millions d'euros pour Eurosic (-14,7 millions d'euros en année pleine) au titre des 31,9% détenus dans la société (après impact de la mise à la juste valeur du bilan d'ouverture) ; et
- 2,5 millions d'euros pour Iselection (3,6 millions d'euros en année pleine) au titre des 34% détenus dans la société (après impact de la mise à la juste valeur du bilan d'ouverture).

#### 9.2.3.4 Résultat hors Groupe

Le résultat hors Groupe, qui représente la partie du résultat des sociétés intégrées revenant aux intérêts minoritaires, s'élève à 5,7 millions d'euros en 2007, contre 2,7 millions d'euros en 2006. Les principaux intérêts minoritaires sont des participations détenues dans des opérations en copromotion du pôle Logement.

#### 9.2.3.5 Résultat net part du Groupe

Le résultat net du Groupe progresse de 170,2 millions d'euros en 2006 à 212,0 millions d'euros en 2007, soit +24,5%, dont 16% au titre de la croissance organique, et 8,6% au titre des apports CNCE pour le second semestre.

En intégrant les activités apportées par la CNCE dès le 1<sup>er</sup> janvier 2007, le résultat net *pro forma* s'élève à 241,3 millions d'euros.

9.2.3.6 *Compte de résultat pro forma 2007*

Pour donner une image du Groupe en année pleine, un compte de résultat *pro forma* 2007 a été établi en simulant l'effet de l'acquisition des activités apportées par la CNCE à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2007.

Le compte de résultat *pro forma* 2007 a ainsi été élaboré à partir des comptes consolidés de Nexity dans leurs périmètres actuels auxquels a été ajoutée l'activité du 1<sup>er</sup> semestre 2007 apportée par la CNCE.

**Compte de résultat pro forma 2007**

<i>(en milliers d'euros)</i>	<b>31/12/2007 pro forma</b>	<b>31/12/2007 12 mois</b>
Chiffre d'affaires	2.576.301	2.394.686
Achats consommés	(1.571.163)	(1.548.033)
Charges de personnel	(399.304)	(302.875)
Charges externes et autres charges	(222.456)	(172.358)
Impôts et taxes	(28.888)	(22.697)
Amortissements, provisions et dépréciations	(22.182)	(18.301)
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>332.307</b>	<b>330.422</b>
Charges financières	(49.598)	(44.107)
Produits financiers	21.296	17.861
<b>Résultat financier</b>	<b>(28.301)</b>	<b>(26.246)</b>
<b>Résultat des activités courantes avant impôts</b>	<b>304.006</b>	<b>304.176</b>
Impôts sur les bénéfices	(102.309)	(99.503)
Quote-part dans les résultats des entreprises mises en équivalence	45.253	12.980
<b>Résultat des activités poursuivies</b>	<b>246.951</b>	<b>217.652</b>
Résultat des activités abandonnées net d'impôt	-	-
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>	<b>246.951</b>	<b>217.652</b>
<b>Part du Groupe</b>	<b>241.265</b>	<b>211.956</b>
<b>Intérêts minoritaires</b>	<b>5.686</b>	<b>5.696</b>
<i>(en euros)</i>		
<b>Résultat de base par action</b>	<b>4,61</b>	<b>5,00</b>
<b>Résultat dilué par action</b>	<b>4,49</b>	<b>4,84</b>

Les comptes *pro forma* 2007 ont été audités par les commissaires aux comptes de la Société dans le cadre de la certification des comptes consolidés au 31 décembre 2007 et figurent en annexe 1 au présent document de référence.

## 9.3 COMPARAISON DES EXERCICES CLOS LES 31 DÉCEMBRE 2005 ET 31 DÉCEMBRE 2006

9.3.1 *Chiffre d'affaires*

Le chiffre d'affaires du Groupe s'élève à 1.854,9 millions d'euros en 2006, en augmentation de 17,6% par rapport à 2005. Cette progression provient de l'ensemble des pôles.

Corrigé du chiffre d'affaires réalisé sur Eurobarajas (45,8 millions d'euros en 2005), et de l'activité sur les réseaux de franchises au second semestre 2006, le chiffre d'affaires du Groupe à périmètre comparable s'élève à 1.839,4 millions d'euros en 2006, contre 1.532 millions d'euros en 2005, en progression de 20,1% par rapport à 2005.

**Chiffre d'affaires**

<i>(en millions d'euros)</i>	<b>2006</b>	<b>2005</b>	<b>Écart 2006/2005</b>
Logement	1.424,1	1.268,7	12,2%
Tertiaire	336,3	243,9	37,9%
Services et Franchises	74,3	57,8	28,5%
Autres activités	20,2	7,4	173,0%
<b>Total</b>	<b>1.854,9</b>	<b>1.577,8</b>	<b>17,6%</b>
<b>Total à périmètre comparable*</b>	<b>1.839,4</b>	<b>1.532,0</b>	<b>20,1%</b>

\* Hors Eurobarajas en 2005 et hors activités franchises au second semestre 2006.



### 9.3.1.1 Logement

Le chiffre d'affaires du pôle Logement a progressé de 12,2% en 2006, notamment grâce à la promotion logement en Île-de-France, et atteint 1.424,1 millions d'euros.

#### Chiffre d'affaires logement

(en millions d'euros)	2006	2005	Écart 2005/2006
Île-de-France	526,8	415,0	26,9%
Régions	730,4	691,7	5,6%
<b>Logement</b>	<b>1.257,2</b>	<b>1.106,7</b>	<b>13,6%</b>
Lotissement	166,9	162,0	3,0%
<b>Total</b>	<b>1.424,1</b>	<b>1.268,7</b>	<b>12,2%</b>

Le chiffre d'affaires est reconnu selon les méthodes de l'avancement, c'est-à-dire calculé sur les ventes notariées au prorata des coûts de construction réalisés. Le chiffre d'affaires résulte ainsi essentiellement du degré d'avancement des différents chantiers en cours.

Compte tenu des délais liés à la prise en compte de l'avancement des constructions dans la reconnaissance du chiffre d'affaires, ce fort niveau de chiffre d'affaires résulte des progressions des réservations en volume et en prix enregistrées depuis 2003.

#### Logement

	2006	2005	2004	2006/2005	2005/2004	2004/2003
<b>Nombre de réservations net</b>						
Île-de-France	3.716	3.530	2.841	5,3%	24,3%	7,2%
Régions	6.837	5.516	4.867	23,9%	13,3%	6,8%
<b>Total</b>	<b>10.553</b>	<b>9.046</b>	<b>7.708</b>	<b>16,7%</b>	<b>17,4%</b>	<b>7,0%</b>

#### Réservations en valeur

(en millions d'euros TTC)

	2006	2005	2004	2006/2005	2005/2004	2004/2003
Île-de-France	846	730	572	15,9%	27,7%	12,1%
Régions	1.288	1.021	817	26,2%	25,0%	15,2%
<b>Total</b>	<b>2.134</b>	<b>1.751</b>	<b>1.388</b>	<b>21,9%</b>	<b>26,2%</b>	<b>13,9%</b>

#### Backlog en valeur

(en millions d'euros HT)

	2006	2005	2004	2006/2005	2005/2004	2004/2003
Île-de-France	830	652	453	27,3%	43,9%	14,7%
Régions	1.279	948	813	34,9%	16,6%	28,8%
<b>Total</b>	<b>2.109</b>	<b>1.600</b>	<b>1.266</b>	<b>31,8%</b>	<b>26,4%</b>	<b>23,4%</b>

La progression du chiffre d'affaires logement est plus faible en 2006 (+13,6%) que la progression des réservations en valeur (+21,9%), ce qui traduit la montée en puissance progressive des mises en chantiers sur les opérations commercialisées en 2006.

#### Lotissement

	2006	2005	2004	2006/2005	2005/2004	2004/2003
<b>Nombre de réservations net</b>						
<b>Total</b>	<b>3.446</b>	<b>3.047</b>	<b>2.610</b>	<b>13,1%</b>	<b>16,7%</b>	<b>6,5%</b>
<b>Réservations en valeur</b> (en millions d'euros TTC)						
<b>Total</b>	<b>261</b>	<b>231</b>	<b>190</b>	<b>13,0%</b>	<b>21,6%</b>	<b>31,0%</b>
<b>Backlog en valeur</b> (en millions d'euros HT)						
<b>Total</b>	<b>260</b>	<b>208</b>	<b>185</b>	<b>25,0%</b>	<b>12,4%</b>	<b>35,0%</b>

Le chiffre d'affaires du lotissement augmente de 3% en 2006, alors que le backlog progresse de 25%, compte tenu des rythmes d'avancement des chantiers d'aménagement plus étalés dans le temps.

## 9.3.1.2 Tertiaire

Le chiffre d'affaires du pôle Tertiaire a fortement progressé en 2006, et atteint 336,3 millions d'euros, contre 198,1 millions d'euros en 2005 hors opération Eurobarajas (+69,8%).

Le chiffre d'affaires en France a progressé de 80,4% et s'est établi à 282,7 millions d'euros (contre 156,7 millions d'euros en 2005) sous l'effet de la forte activité commerciale générée par les bâtiments de logistique en 2005 : le chiffre d'affaires atteint 111,7 millions d'euros en 2006, soit plus de trois fois celui de 2005.

L'activité en immeubles de bureaux France progresse également fortement avec l'augmentation des prises de commandes 2006, dont la mise en production a démarré dès cette année. Le chiffre d'affaires atteint 171 millions d'euros contre 121,3 millions d'euros en 2005 (+41%).

Le chiffre d'affaires à l'international (hors Eurobarajas) progresse de 41,4 millions d'euros à 53,6 millions d'euros avec la réalisation des opérations en carnet de commandes situés à Bruxelles et à Milan.

**Chiffre d'affaires tertiaire**

<i>(en millions d'euros)</i>	2006	2005	Écart 2006/2005
Immeubles de bureaux	171,0	121,3	41,0%
Logistique et activités	111,7	35,4	215,5%
<b>Total France</b>	<b>282,7</b>	<b>156,7</b>	<b>80,4%</b>
International hors Eurobarajas en 2005	53,6	41,4	29,5%
<b>Total (hors Eurobarajas en 2005)</b>	<b>336,3</b>	<b>198,1</b>	<b>69,8%</b>
Eurobarajas	-	45,8	-

La progression du chiffre d'affaires est plus élevée que la croissance du *backlog* du fait de la mise en production immédiate de certaines opérations et du cycle court de construction des immeubles de logistique.

**Tertiaire**

	2006	2005	2004	2006	2005	2004
<b>Nombre de m<sup>2</sup></b>						
France	148.700	312.200	177.400	(52,4)%	76,0%	98,0%
International	20.000	66.000	34.000	(69,7)%	94,1%	ns
<b>Total</b>	<b>168.700</b>	<b>378.200</b>	<b>211.400</b>	<b>(55,4)%</b>	<b>78,9%</b>	<b>135,9%</b>
<b>Prises de commande en valeur (en millions d'euros HT)</b>						
France	406	318	462	27,7%	(31,2)%	327,8%
International	35	39	68	(10,3)%	(42,6)%	ns
<b>Total</b>	<b>441</b>	<b>357</b>	<b>530</b>	<b>23,5%</b>	<b>(32,6)%</b>	<b>390,7%</b>
<b>Backlog en valeur (en millions d'euros HT)</b>						
France	528	431	277	22,5%	55,6%	194,7%
International	60	74	111	(18,9)%	(33,3)%	19,4%
<b>Total</b>	<b>588</b>	<b>505</b>	<b>388</b>	<b>16,4%</b>	<b>30,2%</b>	<b>107,5%</b>

## 9.3.1.3 Services et Distribution

Le pôle Services contribue au chiffre d'affaires à hauteur de 74,3 millions d'euros en 2006 contre 57,8 millions d'euros, en 2005.

À périmètre comparable, le chiffre d'affaires est stable à 58,8 millions d'euros en 2006 (+1,7% par rapport à 2005).

**Chiffre d'affaires Services et Distribution**

<i>(en millions d'euros)</i>	2006	2005	Écart 2006/2005
Services	58,8	57,8	1,7%
Distribution*	15,5		ns
<b>Total</b>	<b>74,3</b>	<b>57,8</b>	<b>28,5%</b>

\* L'activité distribution, qui regroupe la gestion de réseaux de franchises, est consolidée depuis le second semestre 2006.

Le chiffre d'affaires de Century 21 France et Guy Hoquet l'Immobilier représente 15,5 millions d'euros au second semestre (soit 31,1 millions d'euros en année pleine, contre 29,3 millions d'euros en 2005, soit une croissance de 6,1%).

#### 9.3.1.4 Autres activités

Les autres activités génèrent un chiffre d'affaires de 20,2 millions d'euros qui provient, à hauteur de 14 millions d'euros, de la cession du dernier actif significatif issu du portefeuille immobilier racheté à Vivendi en 2002.

### 9.3.2 Résultat opérationnel

Le résultat opérationnel atteint 265,6 millions d'euros, soit un taux de marge de 14,3% comparable à celui constaté en 2005 (hors Eurobarajas) : 14,4%. Ces taux de marge correspondent à des niveaux exceptionnels.

Le taux de marge de 2005 est retraité de l'opération d'Eurobarajas afin de donner une évolution plus pertinente des marges du Groupe. En effet, en normes IFRS, le résultat de cette opération a été constaté à la livraison en 2005, tandis que le chiffre d'affaires était reconnu à l'avancement sur toute la durée de la construction.

#### Résultat opérationnel

<i>(en millions d'euros)</i>	<b>2006</b>	<b>2005</b>	<b>Écart 2006/2005</b>
Logement	224,6	201,8	11,3%
% du chiffre d'affaires	15,8%	15,9%	
Tertiaire (hors Eurobarajas en 2005)	30,0	21,0	42,9%
% du chiffre d'affaires	8,9%	10,6%	
Eurobarajas en 2005		32,2	ns
Services et Distribution	11,2	8,8	ns
% du chiffre d'affaires	15,1%	15,2%	
Autres activités	(0,2)	(11,6)	ns
<b>Total</b>	<b>265,6</b>	<b>252,2</b>	<b>5,3%</b>
<b>Total (hors Eurobarajas en 2005)</b>	<b>265,6</b>	<b>220,0</b>	<b>20,7%</b>
% du chiffre d'affaires	<b>14,3%</b>	<b>14,4%</b>	

Le résultat opérationnel progresse en 2006 de 32 millions d'euros sur les pôles Logement et Tertiaire parallèlement à la progression du chiffre d'affaires, ce qui compense le résultat dégagé en 2005 à la livraison d'Eurobarajas. Le résultat des autres activités est globalement à l'équilibre, alors qu'il était négatif de 11,6 millions d'euros en 2005 (voir paragraphe 9.2.2.4 "Autres activités").

#### 9.3.2.1 Logement

Le résultat opérationnel du pôle Logement, qui traduit la marge nette des opérations avant frais financiers et impôts, progresse en 2006 de 11,3% par rapport à 2005. Le taux de marge du pôle se maintient à un niveau historiquement élevé (15,8%), qui résulte de l'augmentation des prix de vente des logements vendus les exercices précédents, dans un contexte de demande largement supérieure à l'offre. Le taux de marge du lotissement était très élevé en 2005, compte tenu du portefeuille d'opérations alors en cours.

Cependant, les taux de marge opérationnelle n'enregistrent que partiellement la hausse des prix de vente de l'immobilier, car celle-ci s'accompagne d'une hausse significative du prix des charges foncières et des coûts de construction.

**Résultat opérationnel logement**

<i>(en millions d'euros)</i>	2006	2005	Écart 2006/2005
Logement	201,2	174,9	15,0%
% du chiffre d'affaires	16,0%	15,8%	
Lotissement	23,4	26,9	(13,0)%
% du chiffre d'affaires	14,0%	16,6%	
<b>Total</b>	<b>224,6</b>	<b>201,8</b>	<b>11,3%</b>
<b>% du chiffre d'affaires</b>	<b>15,8%</b>	<b>15,9%</b>	

## 9.3.2.2 Tertiaire

Le résultat opérationnel du pôle Tertiaire s'élève à 30 millions d'euros en 2006, en progression de 42,9% par rapport à 2005 hors Eurobarajas (21 millions d'euros).

Le taux de marge s'élève à 8,9% contre 10,6% en 2005 (hors Eurobarajas). Cette baisse provient à l'international de frais d'études engagés pour développer de nouveaux marchés. Les taux de marges 2005 étaient élevés compte tenu d'éléments atypiques pour les immeubles de bureaux en France, liés à la commercialisation locative sur des programmes en cours de construction, et pour la partie logistique et activités de la qualité des opérations.

**Résultat opérationnel tertiaire**

<i>(en millions d'euros)</i>	2006	2005	Écart 2006/2005
Immeubles de bureaux France	15,6	11,8	32,2%
% du chiffre d'affaires	9,1%	9,7%	
Logistique et activités France	12,1	5,1	137,3%
% du chiffre d'affaires	10,8%	14,4%	
International hors Eurobarajas en 2005	2,3	4,1	(43,9)%
% du chiffre d'affaires	4,3%	9,9%	
<b>Total hors Eurobarajas en 2005</b>	<b>30,0</b>	<b>21,0</b>	<b>42,9%</b>
<b>% du chiffre d'affaires</b>	<b>8,9%</b>	<b>10,6%</b>	
Eurobarajas en 2005	-	32,2	-

## 9.3.2.3 Services et Distribution

La contribution du pôle Services immobiliers et Distribution au résultat opérationnel s'élève à 11,2 millions d'euros contre 8,8 millions d'euros en 2005.

Le résultat des services est en retrait à 6,2 millions d'euros contre 8,8 millions d'euros en 2005. Cette baisse, qui se traduit aussi dans le taux de marge (10,5% contre 15,2% en 2005) provient essentiellement de la baisse de l'activité de ventes par lots, à la suite de la loi Aurillac du 13 juin 2006 sur la protection renforcée des locataires, et accessoirement des frais de restructuration.

La distribution, qui regroupe la gestion des réseaux de franchises, intégrés depuis le second semestre 2006 génère une marge de 32,3%, soit 5 millions d'euros de résultat opérationnel (soit 9,3 millions d'euros en année pleine, et 29,9% du chiffre d'affaires annuel).

**Résultat opérationnel Services et Distribution**

<i>(en millions d'euros)</i>	2006	2005	Écart 2006/2005
Services	6,2	8,8	(29,5)%
% du chiffre d'affaires	10,5%	15,2%	
Distribution*	5,0	-	ns
% du chiffre d'affaires	32,3%	-	
<b>Total</b>	<b>11,2</b>	<b>8,8</b>	<b>27,3%</b>
<b>% du chiffre d'affaires</b>	<b>15,1%</b>	<b>15,2%</b>	

\* L'activité distribution est consolidée depuis le second semestre 2006.

#### 9.3.2.4 Autres activités

Le résultat opérationnel des autres activités (-0,2 million d'euros) s'équilibre entre la reprise de valeur suite à la cession du dernier actif immobilier du portefeuille, et le résultat des holdings, les frais d'études de Nexity-Villes & Projets et les charges liées aux paiements en actions.

### 9.3.3 Résultat net

Les postes qui contribuent à la formation du résultat net au-delà du résultat opérationnel sont les suivants :

#### 9.3.3.1 Résultat financier

Le résultat financier s'élève à -8 millions d'euros contre -11,1 millions d'euros en 2005. Son évolution s'analyse ainsi :

##### Résultat financier

<i>(en millions d'euros)</i>	2006	2005	Écart 2006/2005
Charges d'intérêts	(20,1)	(15,9)	26,3%
Produits d'intérêts et sur cessions de VMP	5,4	5,6	(3,8)%
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>(14,7)</b>	<b>(10,3)</b>	<b>42,7%</b>
Autres charges et produits financiers	0,5	(0,6)	-
Résultat sur cession de participation	6,2	(0,2)	-
Autres charges et produits financiers	6,7	(0,8)	-
<b>Total</b>	<b>(8,0)</b>	<b>(11,1)</b>	-

Le coût de l'endettement financier net passe de -10,3 millions d'euros en 2005 à -14,7 millions d'euros en 2006, sous l'effet de la hausse des taux et de l'endettement net moyen.

Les autres produits et frais financiers à 6,7 millions d'euros tiennent compte de la plus-value dégagée lors de la cession d'une participation minoritaire qui était détenue dans une société foncière espagnole (+6,2 millions d'euros).

#### 9.3.3.2 Impôts sur les résultats

La charge d'impôts sur les résultats s'élève à 84,7 millions d'euros en 2006 contre 80,2 millions d'euros en 2005. Le taux effectif d'imposition s'élève à 32,9%, légèrement inférieur au taux d'imposition théorique (33,3%).

#### 9.3.3.3 Résultat hors Groupe

Le résultat hors Groupe, qui représente la partie du résultat des sociétés intégrées revenant aux intérêts minoritaires, s'élève à 2,7 millions d'euros en 2006. Les principaux intérêts minoritaires sont des participations détenues dans des opérations en copromotion du logement. L'essentiel de la part des intérêts minoritaires qui figurait en 2005 (13,2 millions d'euros) est intégré en 2006 dans le résultat part du Groupe suite à la fusion absorption de Nexity-Initiale par Nexity.

#### 9.3.3.4 Résultat net part du Groupe

Le résultat net du Groupe progresse de 151,7 millions d'euros en 2005 à 170,2 millions d'euros en 2006, soit +12,2%. Il représente 9,2% du chiffre d'affaires en 2006.

## CHAPITRE 10 : TRÉSORERIE ET CAPITAUX

Les informations financières présentées dans ce chapitre sont dérivées des comptes consolidés du Groupe préparés selon le référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne.

### 10.1 TRÉSORERIE

L'exercice 2007 se caractérise par une capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts, élevée (229,3 millions d'euros). Compte tenu d'une forte augmentation du besoin en fonds de roulement liée à l'activité (hors impôts) sur l'année (352,7 millions d'euros) contre 117 millions d'euros l'an dernier, le flux de trésorerie lié aux activités opérationnelles représente -98,7 millions d'euros contre 83,3 millions d'euros en 2006. La trésorerie s'élève à 207,2 millions d'euros (variation de 74,4 millions d'euros dans l'exercice principalement liée à la trésorerie acquise lors des apports de la CNCE figurant sur la ligne flux de trésorerie liés aux investissements financiers).

**Tableau des flux de trésorerie**

<i>(en millions d'euros)</i>	2007	2006
Capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts	229,3	172,3
Variation du BFR lié à l'activité (hors impôts)	(352,7)	(117,0)
Variation du BFR d'impôts et autres	24,8	28,0
<b>Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles</b>	<b>(98,7)</b>	<b>83,3</b>
Flux de trésorerie liés aux investissements financiers	98,9	(54,1)
Flux de trésorerie liés aux investissements opérationnels	(11,8)	(3,1)
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement	147,3	35,1
Dividende versé par Nexity SA	(61,4)	(51,4)
<b>Variations de trésorerie de période</b>	<b>74,4</b>	<b>9,8</b>

#### 10.1.1 Flux de trésorerie liés à l'activité

##### *Capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts*

La marge brute d'autofinancement du Groupe passe de 172,3 millions d'euros en 2006 à 229,3 millions d'euros en 2007. L'évolution est principalement liée à celle du résultat net consolidé (y compris résultat hors Groupe) qui s'élève à 217,7 millions d'euros en 2007.

##### *Variation des besoins en fonds de roulement*

Les besoins en fonds de roulement (BFR) du Groupe correspondent à la somme des stocks et des créances d'exploitation nets des dépréciations diminuée des dettes d'exploitation, y compris les variations de périmètre. La variation bilantielle du BFR inclut notamment la variation présentée dans le tableau des flux de trésorerie (-352,7 millions d'euros) et l'impact des variations de périmètre (+65,2 millions d'euros).

L'évolution du BFR par pôle est la suivante :

##### **Besoin en fonds de roulement**

<i>(en millions d'euros)</i>	2007	2006	Variation 2007/2006
Logement	655,9	379,5	276,4
Tertiaire	74,6	14,3	60,3
Services et Distribution	(49,5)	(2,7)	(46,8)
Autres activités	30,0	28,6	1,4
<b>Total BFR hors impôt</b>	<b>711,1</b>	<b>419,7</b>	<b>291,4</b>
Impôt société	(23,7)	1,3	(25,0)
<b>Total</b>	<b>687,4</b>	<b>421,0</b>	<b>266,4</b>

Le BFR augmente de 266,4 millions d'euros en 2007 pour atteindre 687,4 millions d'euros au 31 décembre ; cette hausse est principalement générée par le pôle Logement.

Le BFR du pôle Logement augmente (+276,4 millions d'euros) de manière cohérente avec l'augmentation de l'activité, la progression de l'offre commerciale qui a entraîné des décaissements liés aux acquisitions foncières plus importantes qu'en 2006 (+66 millions d'euros), et la baisse des taux d'écoulement constaté en 2007 sur les programmes. Le ratio sur le chiffre d'affaires du pôle est ainsi passé de 26,7% à 37,7% entre 2006 et 2007. Le niveau de ce ratio reste néanmoins modéré, du fait du nombre de réservations enregistrées préalablement à la mise en construction des programmes (67% en 2007).

Les BFR du tertiaire augmente de 60,3 millions d'euros avec l'avancement des encours de construction sur des programmes vendus à des investisseurs qui paieront *in fine* et atteint 74,6 millions d'euros.

Le BFR des Services et Distribution est négatif à -49,5 millions d'euros compte tenu du crédit fournisseurs et des dettes sociales et fiscales. La variation par rapport à 2006 correspond principalement à l'entrée en périmètre de l'activité Lamy.

Le BFR des autres activités, qui provient essentiellement des opérations de Nexity-Villes & Projets, notamment à Boulogne et Saint-Ouen, et des opérations d'investissement, reste stable à 30,0 millions d'euros.

Le BFR impôt société (-23,7 millions d'euros) correspond à une dette fiscale, qui sera soldée lors de la liquidation de l'impôt en avril 2008.

### 10.1.2 Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissements

Les flux de trésorerie liés aux opérations d'investissements financiers s'élèvent à 98,9 millions d'euros et correspondent principalement à la trésorerie acquise au travers des acquisitions décrites dans le chapitre 9.1.2.6 "Prises de participation significatives" (qui n'ont pas donné lieu à décaissements, puisque réalisées par émission d'actions), et à la cession de la participation de 25% dans Parcoval.

Les flux de trésorerie liés aux opérations d'investissements opérationnels s'élèvent à -11,8 millions d'euros et augmentent fortement par rapport à 2006, du fait de l'intégration de Lamy au second semestre 2007.

### 10.1.3 Flux de trésorerie liés aux opérations de financement

Les flux de trésorerie liés aux opérations de financement (hors flux liés aux variations de périmètre) s'élèvent à 147,3 millions d'euros, et correspondent principalement aux mises en place d'emprunts permettant de financer l'augmentation du besoin en fonds de roulement du logement et du tertiaire.

Les dividendes versés par Nexity ont représenté 61,4 millions d'euros en 2007, contre 51,4 millions d'euros en 2006.

## 10.2 FINANCEMENT

L'endettement net au 31 décembre se décompose comme suit :

<b>Endettement net</b> <i>(en millions d'euros)</i>	<b>2007</b>	<b>2006</b>
Emprunts et dettes financières non courants	170,2	48,3
Emprunts et dettes financières court terme et du cycle d'exploitation (hors banques créditrices)	634,7	379,8
<b>Dettes financières</b>	<b>804,9</b>	<b>428,1</b>
Autres créances financières	(36,6)	(29,8)
<b>Endettement brut</b>	<b>768,3</b>	<b>398,3</b>
Trésorerie	(273,3)	(169,9)
Banques créditrices	66,1	37,1
<b>Trésorerie nette</b>	<b>(207,2)</b>	<b>(132,8)</b>
<b>Endettement net</b>	<b>561,2</b>	<b>265,5</b>

L'endettement net passe de 265,5 millions d'euros à 561,2 millions d'euros, mais le ratio dettes sur fonds propres (*gearing*) reste à un niveau très faible compte tenu du montant de l'augmentation de capital liée à la rémunération des apports de la CNCE : 27% fin 2007 contre 44% fin 2006.

Les activités apportées par la CNCE au 1<sup>er</sup> juillet 2007 représentent un endettement brut complémentaire de 229 millions d'euros.

L'augmentation de l'endettement net est principalement liée à celle de l'endettement brut (+ 370 millions d'euros) sous le double effet, d'une part de la croissance des dettes bancaires finançant le BFR promotion logement et tertiaire et d'autre part sur les services, des dettes correspondant aux croissances externes antérieures de Lamy et aux options de vente accordées aux minoritaires de Lamy pour un total de 240 millions d'euros.

L'endettement brut par secteur d'activité se décompose au 31 décembre de la manière suivante :

### Endettement brut

<i>(en millions d'euros)</i>	2007	2006
Dettes bancaires corporate	-	44,3
Logement	306,6	152,9
Tertiaire	118,8	76,0
Autres activités	342,9	125,1
<b>TOTAL</b>	<b>768,3</b>	<b>398,3</b>

### Dettes corporate

La dette corporate du Groupe est constituée d'une ligne de crédit revolving d'un montant de 150 millions d'euros qui se réduit linéairement par quart, à partir du 30 juin 2008 jusqu'à son échéance le 30 juin 2011. Cette ligne de crédit n'était pas utilisée au 31 décembre.

Ce crédit bancaire oblige le Groupe à respecter certains ratios financiers, dont les suivants, calculés chaque semestre sur douze mois glissants :

	Situations semestrielles
Ratio Dette Nette Consolidée/Fonds Propres Consolidés	≤ 2
Ratio Dette Nette Consolidée hors projets/EBITDA	≤ 3
EBITDA/Montant des frais financiers nets	≥ 2,5

Ces ratios étaient respectés au 31 décembre 2007.

Le crédit bancaire oblige à consentir aux banques les mêmes sûretés réelles que celles qui pourraient être données à d'autres tiers.

Le crédit bancaire renégocié contient des cas de remboursement anticipé obligatoire :

- en cas de cession de titres de Nexity-Logement et/ou de Foncier Conseil ; et
- si un actionnaire autre que les dirigeants ou la CNCE vient à détenir plus de 33,33% du capital et des droits de votes de la Société, sauf en cas de renonciation par la majorité des banques.

### Dettes logement

Dans le logement, le Groupe bénéficie de la part d'un pool bancaire d'un concours bancaire non affecté de 200 millions d'euros (renouvelé en juin 2007 à échéance 30 juin 2011), et de crédits spécifiques par opération.



La ligne de crédit était utilisée à hauteur de 145 millions d'euros au 31 décembre 2007. Ce crédit bancaire oblige Nexity-Logement à respecter certains ratios financiers, dont les suivants, calculés chaque semestre sur douze mois glissants :

	<b>Situations semestrielles</b>
Ratio endettement financier net /Fonds Propres Consolidés	≤2
Ratio endettement financier net /EBITDA	≤3
EBITDA/coût de l'endettement financier net	≥2,5

Ces ratios étaient respectés au 31 décembre 2007.

Le solde du financement externe provient pour l'essentiel de financements spécifiques octroyés par les membres du pool bancaire pour des programmes dont le chiffre d'affaires excède 15 millions d'euros TTC. Ces prêts bancaires complétés par la mobilisation de la trésorerie interne permettent de financer les besoins en fonds de roulement du pôle.

#### **Dettes tertiaire**

En tertiaire, des concours bancaires adossés sont mis en place pour les opérations dont le financement n'est pas assuré par l'investisseur au fur et à mesure de l'avancement. Ces concours bancaires sont la plupart du temps garantis par des cessions de créances sur les investisseurs et la délégation des garanties bancaires y afférentes.

#### **Dettes autres activités**

Pour les autres activités, l'endettement est lié aux options de vente accordées aux minoritaires (réseaux de franchises, Lamy) pour 174 millions d'euros, aux lignes de crédit pour financer les acquisitions antérieures de cabinets immobiliers pour 133 millions d'euros. Le solde provient principalement des financements d'actifs immobiliers (terrain Areva-Alstom à Saint-Ouen, immeuble La Poste Porte d'Italie).

### **10.3 ENGAGEMENTS HORS BILAN**

Les engagements hors bilan donnés par le Groupe au titre de l'exploitation courante (hors sociétés mises en équivalence) étaient les suivants au 31 décembre :

#### **Engagements hors bilan donnés**

<b>(en millions d'euros)</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>
Garantie financière d'achèvement	1.310,2	1.222,5
Garanties professionnelles	684,5	94,1
Indemnités d'immobilisation	28,4	26,1
Nantissements	155,5	136,7
Garantie revenus locatifs résidences gérées	322,2	-
Engagements rachat titres sociétés mises en équivalence	146,0	-
Autres engagements donnés	126,7	98,4
<b>Total</b>	<b>2.773,5</b>	<b>1.577,8</b>

Le poste le plus important concerne les contre-garanties de Garantie Financière d'Achèvement que le Groupe est amené à délivrer dans le cours normal des affaires sur les Garanties financières d'achèvement émises par les banques sur les contrats de promotion au profit des acquéreurs, ainsi que la loi l'exige. Le pôle Logement représente 1.021 millions d'euros au 31 décembre 2007 contre 843 millions d'euros au 31 décembre 2006. Le pôle Tertiaire diminue de 379 millions d'euros au 31 décembre 2006 à 289 millions d'euros au 31 décembre 2007. Ces évolutions traduisent les variations des travaux restant à réaliser sur les chantiers déjà commencés. Ces garanties n'ont jamais fait l'objet de mises en jeu dans le passé.

Symétriquement, les garanties de versement des contrats de promotion reçues des clients pour les opérations du tertiaire, s'élèvent à 310 millions d'euros au 31 décembre 2007.

Les cautions professionnelles requises par la loi Hoguet pour pouvoir exercer la profession d'agent immobilier, et gérer les fonds des mandants dans le cadre de l'activité du pôle Services, augmentent fortement avec l'intégration de Lamy et s'élèvent à 685 millions d'euros au 31 décembre 2007.

Les garanties sur les revenus locatifs des résidences gérées, pour 322 millions d'euros, correspondent aux engagements de versement de loyers liés à des baux sur une durée initiale de neuf ans consentis sur l'activité de Lamy Résidences (résidences étudiants, parcs affaires et résidentiels).

Les engagements de rachat sur titres de sociétés en équivalence correspondent aux prix des titres dans le cadre de promesses d'achat consenties aux actionnaires (voir paragraphe 12.1 "Évolutions récentes").

Les autres postes sont essentiellement des engagements donnés en garanties de paiement sur des différés de paiement relatifs à des achats de terrains et des taxes d'urbanisme.

Les nantissements sont accordés aux établissements bancaires en garantie de certains emprunts.

Au-delà des engagements donnés au titre de l'exploitation courante, le Groupe a consenti des garanties de passif essentiellement liées à l'augmentation de capital souscrite par la CNCE en 2007 en rémunération des apports d'actifs, aux cessions en 2003 de Coteba et de la société portant une opération située à Prague. Les garanties de passif en place au 31 décembre 2007 s'élèvent à 190 millions d'euros.

Les engagements reçus au titre des garanties de passif progressent de 168 millions d'euros à 293 millions d'euros, compte tenu des garanties données par la CNCE sur Crédit Foncier de France, Eurosic, GCEI et ses filiales.

## 10.4 PRINCIPAUX RISQUES ET INCERTITUDES AUXQUELS EST EXPOSÉ LE GROUPE

Les différentes informations sur les risques et incertitudes auquel le Groupe doit faire face sont détaillées dans le chapitre 4 "Facteurs de risques" du document de référence déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org) et [www.nexity.fr](http://www.nexity.fr)).

### 10.4.1 Risque de liquidité

L'encours des emprunts et dettes financières hors comptes courants passif, s'élève à 761,3 millions d'euros au 31 décembre 2007 (dont environ 26% supérieurs à un an). Les autorisations de crédit négociées avec les établissements bancaires s'élèvent à plus de 1.070 millions d'euros au 31 décembre 2007.

Avec les concours bancaires en place, la trésorerie disponible, et en tenant compte de nouvelles lignes négociées au premier trimestre 2008 pour financer le paiement des achats d'action aux minoritaires de sociétés du pôle Services et la prise de contrôle de Iselection, le Groupe considère qu'il a les ressources nécessaires pour faire face à ses engagements financiers et pour financer ses besoins quotidiens en liquidité prévus pour 2008.

#### Échéancier des dettes financières

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2007
Emprunts supérieurs à 5 ans	64,8
Emprunts entre 1 et 5 ans	133,9
<b>Emprunts à plus d'1 an</b>	<b>198,7</b>
<b>Emprunts à moins d'1 an</b>	<b>562,6</b>
<b>TOTAL des dettes financières</b>	<b>761,3</b>
<b>TOTAL lignes de crédit autorisées</b>	<b>1.073,5</b>

### 10.4.2 Risque de taux d'intérêt

#### Exposition au risque de taux

Le Groupe emprunte essentiellement à taux variables. La trésorerie et équivalents de trésorerie sont placés à taux variables.

Bien que le Groupe n'ait pas mis en place une comptabilité de couverture, des instruments de couverture de taux sont mis en place pour se protéger contre de trop fortes fluctuations des taux d'intérêt.

Le taux de financement du Groupe s'établit à 5,15% en 2007 (4,95% en 2006).

#### Analyse de sensibilité au risque de taux

La part de l'endettement à taux fixe ou faisant l'objet de couvertures représente environ 70% de l'endettement total au 31 décembre 2007.

Les instruments de couverture de taux en place au 31 décembre 2007 sont les suivants :

Dettes couvertes	Instrument	Montant couvert au 31/12/2007	Indice	Début	Fin
Crédit corporate Nexity	Tunnel @ 3,25% - 4%	60,0 M€	E3M	30/06/2006	30/06/2011
Crédit non affecté logement :	Tunnel @ 3,25% - 4%	120,0 M€	E3M	29/06/2007	30/06/2010
	Tunnel @ 4% - 4,75%	120,0 M€	E3M	30/06/2010	30/06/2011
Crédits sur opérations de promotion					
Neximmo 12	Tunnel @ 3,8% - 4,5%	16,5 M€	E3M	25/10/2007	31/03/2009
Neximmo 17	Swap @ 3,193%	70,5 M€	E1M	03/04/2006	02/05/2008
Nexis 1	Cap @ 3,5%	13,0 M€	E3M	02/05/2006	30/04/2009

L'exposition du Groupe au risque de taux exclut les dettes à taux fixes, mais comprend pour l'endettement : les dettes faisant l'objet d'une couverture de taux et les dettes faisant l'objet d'un taux variable, et pour les produits financiers : la trésorerie et équivalents de trésorerie.

Ainsi une hausse instantanée de 1% des taux d'intérêt à court terme appliquée aux actifs et passifs financiers à taux variables au 31 décembre 2007, après prise en compte des produits dérivés et après impôts, n'aurait pas d'impact significatif sur le résultat consolidé du Groupe.

L'activité services est sensible au risque de taux d'intérêt du fait des produits financiers perçus sur la trésorerie des comptes mandants, placée majoritairement à taux variables.

Ainsi une hausse instantanée de 1% des taux d'intérêt à court terme appliqué sur l'encours moyen géré en 2007 fait ressortir un impact après impôts positif de l'ordre de 2 millions d'euros sur le résultat consolidé du Groupe.

Symétriquement, une diminution instantanée de 1% des taux d'intérêt à court terme aurait le même effet en sens contraire.

### 10.4.3 Risque de change

Le Groupe n'est pas exposé de manière significative au risque de taux de change car l'activité en dehors de la zone euro n'est pas significative.

## CHAPITRE 11 : RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT, PROPRIÉTÉ INTELLECTUELLE

### 11.1 RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT

Nexity réalise des études dans chacun de ses secteurs d'activité :

- pour le pôle Logement, sur les consommateurs, leurs critères de choix dans leur démarche d'achat ainsi que sur les produits offerts par ses concurrents ; et
- pour les pôles Tertiaire et Services, sur les marchés et les concurrents.

Pour les pôles Logement et Tertiaire, le Groupe dispose également de plusieurs équipes d'ingénieurs qui travaillent à l'amélioration de la qualité de la construction (isolation phonique, isolation thermique, étanchéité, circulation d'air, climatisation, etc).

En matière de logement, le Groupe participe au développement de "Bio-Habitat" et de lots de terrains à bâtir selon les principes du développement durable. Le Groupe conçoit ses programmes de "Bio-Habitat" en visant l'économie d'énergie, la gestion optimale de l'eau, la santé et le confort des utilisateurs et la gestion des déchets. Pour ses programmes de lotissement, qui répondent aux critères de certification ISO 9001 (norme portant sur la gestion de la qualité) et ISO 14001 (norme portant sur la gestion environnementale), le Groupe cherche à aller plus loin que les lois et règlements qui régissent l'activité d'aménageur et à mettre en œuvre une politique d'amélioration continue.

En matière d'immobilier tertiaire, Nexity-Entreprises a participé au développement de nouvelles technologies avec certains des constructeurs intervenant sur ses chantiers. On peut notamment citer l'Indoor Air Quality (système de traitement de qualité de l'air intérieur développé avec Carrier), le straphon (faux plafond non fibreux développé avec Acccity), les portes coupe-feu ascenseurs (développées avec Otis), les "jump lifts" pour les chantiers des immeubles de grande hauteur (développés également avec Otis) et les boosters pour poutres froides (système de climatisation, développé avec Farex).

### 11.2 PROPRIÉTÉ INTELLECTUELLE

Nexity a su développer au fil de ses vingt-cinq années d'expérience une image forte qui se traduit par des marques de référence telles que George V dans le domaine du logement et Nexity-Entreprises dans le domaine tertiaire. Le Groupe a simplifié et rendu plus lisible son dispositif de marques afin d'affirmer plus fortement son image auprès de l'ensemble de ses interlocuteurs. Ce dispositif repose sur la marque Nexity à laquelle s'adjoint un qualificatif par typologie de produits.

Ce système est appliqué dans les quatre pôles d'activité du Groupe, les pôles Logement, Tertiaire, Services et Distribution et les autres activités du Groupe.

À la suite de l'acquisition, au cours de l'année 2006, des groupes Century 21 France, Guy Hoquet l'Immobilier et Eprim Ouest, le Groupe est propriétaire de l'ensemble des marques que ces derniers détenaient.

La marque Century 21 elle-même est la propriété de la société de droit américain Century 21 Real Estate Corporation qui en a concédé un droit d'utilisation à Century 21 France en vertu d'un contrat de licence.

Le Groupe est ainsi titulaire de l'ensemble des marques ou des droits lui permettant de faire usage des marques qu'il utilise.

Les principales marques du Groupe bénéficient d'une protection en France et, en tant que de besoin, dans d'autres pays où le Groupe exerce ses activités. La marque Nexity est protégée en France jusqu'en février 2010 et le Groupe George V jusqu'en février 2009.

Pour la protection de ses marques et brevets, la Direction juridique du Groupe est assistée de cabinets spécialisés qui assurent une mise à jour et un suivi régulier des droits de propriété intellectuelle du Groupe.

Le Groupe dépose occasionnellement des demandes de brevets pour des produits innovants. Le Groupe n'est pas dépendant à l'égard de brevets et de licences pour son activité ou pour sa rentabilité.

## CHAPITRE 12 : INFORMATIONS SUR LES TENDANCES

---

### 12.1 ÉVOLUTIONS RÉCENTES

En janvier 2008, Nexity a pris le contrôle de la société Iselection, dont elle détenait 34% à l'issue des opérations d'apports d'actifs réalisées par le Groupe Caisse d'Épargne en juillet 2007. Avec cette opération, Nexity détient désormais 80% du capital de la société et les actionnaires fondateurs 20%. Des promesses réciproques entre Nexity et ces derniers sécurisent la maîtrise du solde du capital à moyen terme. Iselection a pour activité la sélection et la commercialisation de produits immobiliers locatifs résidentiels et bénéficie d'accords exclusifs avec le Groupe Caisse d'Épargne pour distribuer ses produits auprès de la clientèle des agences régionales des Caisses d'Épargne.

### 12.2 PERSPECTIVES D'AVENIR

Au-delà des prévisions pour l'année 2008 (voir chapitre 13 "Prévisions ou estimations du bénéfice"), le Groupe maintient les perspectives suivantes pour le moyen terme, sur la base du compte de résultat *pro forma* 2007 (voir paragraphe 9.2.3.6 "Compte de résultat *pro forma* 2007"), et portant sur la période 2007-2010 :

- croissance du chiffre d'affaires supérieure à 11% par an en moyenne ;
- taux de marge opérationnelle minimum de 10 à 11% à long terme ;
- taux de distribution minimum de 35% du résultat net consolidé part du Groupe.

## CHAPITRE 13 : PRÉVISIONS OU ESTIMATIONS DU BÉNÉFICE

### 13.1 INFORMATIONS PRÉVISIONNELLES

Le carnet de commandes correspond aux réservations effectuées qui n'ont pas encore donné lieu à constatation de chiffre d'affaires.

#### Backlog

(en millions d'euros)	2007	2006	Écart 2007/2006
Logement	2.316	2.109	9,8%
Lotissement	329	260	26,5%
<b>Logement</b>	<b>2.645</b>	<b>2.369</b>	<b>11,7%</b>
Tertiaire	768	588	30,6%
<b>Total</b>	<b>3.413</b>	<b>2.957</b>	<b>15,4%</b>

Le carnet de commandes du Groupe à fin décembre 2007 s'élève à 3.413 millions d'euros, en hausse de +15% par rapport à fin décembre 2006. Ce carnet représente 19,5 mois d'activité de promotion (pôle Logement et pôle Tertiaire confondus) et confère une très grande visibilité à l'activité de Nexity :

- le carnet de commandes du pôle Logement s'établit à 2.645 millions d'euros, en progression de 12% sur un an. Cette progression s'explique par des réservations nouvelles qui excèdent en valeur l'avancement des chantiers. Ce carnet représente 18,2 mois d'activité (base chiffre d'affaires pôle Logement 2007) ; et
- le carnet de commandes du pôle Tertiaire s'élève à 768 millions d'euros au 31 décembre 2007, contre 588 millions un an plus tôt. Cette hausse s'explique par le niveau élevé des prises de commandes en 2007, qui ont excédé la valeur des avancements de chantiers. Ce carnet représente l'équivalent de 2,2 ans d'activité (base chiffre d'affaires pôle Tertiaire 2007).

En matière d'activité commerciale, Nexity prévoit en 2008 d'enregistrer :

- en promotion logement, une progression de ses parts de marché pour atteindre un niveau d'au moins 9% d'un marché de la promotion privée estimé entre 110 et 115 milliers d'unités au niveau national ; et
- de nouvelles prises de commandes en immobilier tertiaire à un niveau au moins égal à celui de 2007, en dépit d'un volume global d'investissement de bureaux en France qui devrait être en retrait par rapport à 2007.

En effet, le partenariat avec le Groupe Caisse d'Épargne apporte à Nexity une capacité de distribution élargie. Les perspectives de développement des ventes sur le marché du logement des résidences gérées (notamment à destination des seniors) et en zone ANRU sont significatives. La prise de contrôle de Iselection début 2008 apporte une capacité de distribution renforcée sur le segment des investisseurs particuliers. Au total, le renforcement de nos capacités d'approvisionnement en foncier, notamment par le biais du partenariat scellé avec le Groupe Caisse d'Épargne, la diversification de l'offre du Groupe et la multiplication des canaux de distributions doivent permettre au Groupe de gagner des parts de marché.

Les réorganisations en cours dans le pôle Services devraient permettre d'améliorer le niveau de marge opérationnelle de façon progressive. Dans le pôle Distribution, le potentiel d'extension du réseau d'agences demeure élevé et la plate-forme de prescription Solutions Clés Nexity présente de réelles capacités de développement.

Les hypothèses de chiffres d'affaires et de marge opérationnelle 2008 des activités de promotion Logement et Tertiaire sont basées principalement sur les budgets d'opérations, actualisés à fin décembre 2007. Les prévisions 2008 intègrent l'activité de la société Iselection sur 12 mois. Sur ces bases, et compte tenu des performances commerciales réalisées en 2007, ainsi que la visibilité offerte par son carnet de commandes, le Groupe prévoit d'enregistrer en 2008 une progression de son chiffre d'affaires d'au moins 11% par rapport au chiffre d'affaires *pro forma* 2007 de 2,576 millions d'euros (voir paragraphe 9.2.3.6 "Compte de résultat *pro forma* 2007"), une marge opérationnelle supérieure à 11% et un résultat net supérieur à 240 millions d'euros.

Les données, hypothèses et estimations sur lesquelles la Société a pu raisonnablement se fonder pour déterminer ces objectifs sont susceptibles d'évoluer ou d'être modifiées en raison des incertitudes liées notamment à l'environnement économique, financier et concurrentiel. En outre, il ne peut pas être exclu que certains risques décrits au chapitre 4 "Facteurs de risques" du présent document de référence puissent avoir un impact sur les activités du Groupe et la capacité de la Société à réaliser ses objectifs. Par ailleurs, la réalisation des objectifs suppose le succès de la stratégie commerciale de la Société présentée au paragraphe 6.1.2 "Stratégie" du présent document de référence. La Société ne prend donc aucun engagement ni ne donne aucune garantie sur la réalisation des objectifs figurant au présent paragraphe 13.1 et ne s'engage pas à publier ou communiquer d'éventuels rectificatifs ou mises à jour de ces éléments.

## 13.2 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES INFORMATIONS PRÉVISIONNELLES

### Nexity – Société anonyme

Siège social : 1, terrasse Bellini  
92919 Paris La Défense Cedex

Capital social : € 262 811 065

Rapport sur des prévisions de bénéfice

### RAPPORT SUR DES PRÉVISIONS DE BÉNÉFICE

Monsieur le Président-Directeur Général,

En notre qualité de commissaires aux comptes et en application du Règlement (CE) n°809/2004, nous avons établi le présent rapport sur les prévisions de résultat de la société Nexity incluses dans la partie 13 de son document de référence 2007.

Ces prévisions et les hypothèses significatives qui les sous-tendent ont été établies sous votre responsabilité, en application des dispositions du Règlement (CE) n°809/2004 et des recommandations CESR relatives aux prévisions.

Il nous appartient, sur la base de nos travaux, d'exprimer une conclusion, dans les termes requis par l'annexe I, point 13.2 du Règlement (CE) n°809/2004, sur le caractère adéquat de l'établissement de ces prévisions.

Nous avons effectué nos travaux selon la doctrine professionnelle applicable en France. Ces travaux ont comporté une évaluation des procédures mises en place par la Direction pour l'établissement des prévisions ainsi que la mise en œuvre de diligences permettant de s'assurer de la conformité des méthodes comptables utilisées avec celles suivies pour l'établissement des informations historiques de la société Nexity. Ils ont également consisté à collecter les informations et les explications que nous avons estimées nécessaires permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les prévisions sont adéquatement établies sur la base des hypothèses qui sont énoncées.

Nous rappelons que, s'agissant de prévisions présentant par nature un caractère incertain, les réalisations différeront parfois de manière significative des prévisions présentées et que nous n'exprimons aucune conclusion sur la possibilité de réalisation de ces prévisions.

À notre avis :

- Les prévisions ont été adéquatement établies sur la base indiquée ;
- La base comptable utilisée aux fins de cette prévision est conforme aux méthodes comptables appliquées par la société Nexity.

Ce rapport est émis aux seules fins du dépôt auprès de l'AMF du document de référence 2007 et ne peut être utilisé dans un autre contexte.

Paris La Défense et Paris, le 25 avril 2008

Les commissaires aux comptes

SALUSTRO REYDEL  
*Membre de KPMG International*

CONSEIL AUDIT & SYNTHESE  
*Commissariat aux comptes*

Bernard Cattenoz  
*Associé*

Philippe Mathis  
*Associé*

Jean-François Nadaud  
*Associé*



## **CHAPITRE 14 : ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION, DE SURVEILLANCE ET DE DIRECTION GÉNÉRALE**

### **14.1 CONSEIL D'ADMINISTRATION ET PRINCIPAUX DIRIGEANTS**

Un descriptif résumé des principales stipulations des statuts et du règlement intérieur relatives au Conseil d'administration, en particulier à son mode de fonctionnement et à ses pouvoirs, figure au paragraphe 16.1 "Fonctionnement des organes d'administration et de direction".

#### **14.1.1 Les membres du Conseil d'administration**

Le Conseil d'administration compte onze administrateurs. Trois d'entre eux ont été nommés par l'Assemblée générale du 28 septembre 2004, dont un sous condition suspensive, dont la réalisation a été constatée le 26 octobre 2004 (introduction en bourse). Le 10 mai 2005, Messieurs Pascal Oddo et Miguel Sieler ont été cooptés en qualité d'administrateurs en remplacement respectivement de LBO France Gestion et N.I.P (lux) Sarl. Ces cooptations ont été ratifiées par l'Assemblée générale du 31 mai 2005.

La Caisse des Dépôts et Consignations représentée par Monsieur Xavier Larnaudie Eiffel a été nommée administrateur lors de l'Assemblée générale du 31 mai 2005.

Les statuts de la Société prévoient la nomination d'un administrateur représentant les salariés actionnaires, conformément aux dispositions légales. L'Assemblée générale du 31 mai 2005 a nommé Madame Martine Carette, administrateur représentant les salariés actionnaires du Groupe.

Monsieur Stéphane Richard a démissionné de son mandat le 23 mai 2007 et n'a pas été remplacé au sein du Conseil.

Le 23 juillet 2007, Messieurs Charles Milhaud, Nicolas Mérindol et Alain Lacroix ainsi que la CNCE représentée par Monsieur Guy Cotret ont été cooptés en qualité d'administrateurs en remplacement respectivement de Messieurs François Couchou-Meillot, Christian de Labriffe, Antoine Zacharias et Jacques Brion.

Les statuts de la Société prévoient que le Conseil d'administration peut être assisté dans ses travaux par un à trois censeurs. Messieurs Jean-Louis Charon et Robert Daussun ont démissionné de leur mandat à effet du 23 juillet 2007 et Monsieur Charles-Henri Filippi a été coopté en remplacement de Monsieur Robert Daussun le 23 juillet 2007.

Enfin, deux représentants du comité d'entreprise participent aux séances du Conseil d'administration depuis le 29 septembre 2005, le renouvellement de leur mandat ayant été acté par le Conseil d'administration le 26 avril 2007.

Les mandats de Messieurs Alain Dinin, Hervé Denize, Charles Milhaud, Nicolas Mérindol, Alain Lacroix, Pascal Oddo, Miguel Sieler, de Madame Anne-Marie de Chalambert et de la Caisse Nationale des Caisses d'Epargne prenant fin à l'issue de l'Assemblée générale amenée à se prononcer sur les comptes clos le 31 décembre 2007, il est proposé à cette Assemblée générale de se prononcer sur le renouvellement de leurs mandats.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2007, huit Conseils d'administration ont donné lieu à des réunions physiques et quatre Conseils ont donné lieu à des conférences téléphoniques.

Le tableau ci-dessous présente la composition du Conseil d'administration de la Société, la fonction principale exercée dans la Société par les membres du Conseil ainsi que les principales activités exercées en dehors de la Société lorsqu'elles sont significatives et les autres mandats et fonctions exercés au cours des cinq dernières années.

Nom et prénom ou dénomination sociale	Date de première cooptation/nomination	Date d'expiration du mandat	Fonction principale exercée dans la Société	Autres fonctions ou mandats au cours des cinq dernières années
Alain Dinin	28/09/2004	À l'issue de l'Assemblée générale de la Société statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2007	Président-Directeur général de la Société  Président du Comité d'investissement	<p><b>Mandats en cours :</b> administrateur de l'ORF (Observatoire Régional du Foncier en Île-de-France), administrateur et membre du Bureau Exécutif de la FPC (Fédération Nationale des Promoteurs-Constructeurs), administrateur de l'École Supérieure de Commerce de Lille, administrateur de Nexity-Logement SAS, président du Conseil d'administration du Crédit Financier Lillois SA, vice-président et membre du Conseil de surveillance de Saggel Holding SA, gérant de Clichy Europe 4 SARL, représentant de Nexity, président de Nexity-Franchises, vice-président et administrateur du Crédit Foncier de France, membre du Comité des rémunérations et du Comité stratégique du Crédit Foncier de France, président et membre du Conseil de surveillance de Société Lamy, président de GCE Holding Pierre SAS.</p> <p><b>À l'étranger :</b> administrateur de Nexity-España (Espagne), administrateur de Nexity-Belgium (Belgique), administrateur de Nexibel Investissement (ex-Nexibel 4 (Belgique)), administrateur de Nexibel 6 (Belgique), administrateur de Nexity-Biandrate (Italie), administrateur de Nexity-Italia (Italie), administrateur et président de Sesto Edison 1 et Sesto Edison 2.</p> <p>Par ailleurs Monsieur Alain Dinin en sa qualité de président de Nexity-Logement et de Nexity est représentant légal de plusieurs sociétés du groupe Nexity. Enfin il est représentant permanent de diverses sociétés au sein de conseils d'administration et d'organes de direction de sociétés du groupe Nexity.</p> <p><b>Mandats expirés :</b> administrateur de Vinci, président-directeur général de Georges V Gestion, directeur général de Crédit Financier Lillois, président-directeur général de Nevalor, administrateur de Sari Participations, vice-président du Conseil de surveillance de Vivilio, président du Conseil d'administration de Nexity-España, président du Directoire de Nexity-Topco et Nexity Holding, président de Nexity-Initiale SAS, gérant de Nexity-Investissement SNC, et certains mandats de représentant de Nexity-Initiale ou Nexity-Logement au sein d'organes de direction de sociétés du groupe Nexity, administrateur de la Société de la Tour Eiffel, administrateur de Dolmea Real Estate, président de Nexity-Logement SAS, membre du Conseil de surveillance de Parcoval SAS, gérant de Critère SARL, président de George V USA (États-Unis), directeur de Sea Oaks GP L.C. (États-Unis).</p>

Nom et prénom ou dénomination sociale	Date de première cooptation/nomination	Date d'expiration du mandat	Fonction principale exercée dans la Société	Autres fonctions ou mandats au cours des cinq dernières années
Charles Milhaud	23/07/2007	À l'issue de l'Assemblée générale de la Société statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2007	Vice-président du Conseil d'administration	<p><b>Mandats en cours :</b>  président du Directoire de CNCE,  administrateur de la Banque des Mascareignes LTEE,  président du Conseil d'administration du Centre National d'Enseignement à Distance (CNED),  représentant permanent de la CNCE,  président de CEPBL Communications,  gérant de CM Investissement,  administrateur de CNP Assurances,  administrateur de COFACE,  vice-président du Conseil d'administration de Crédit Immobilier et Hôtelier,  administrateur de Djouba Promotion Groupe Addoha,  représentant permanent d'Erixel,  administrateur de Eriila,  président de Erixel,  vice-président du Conseil de surveillance de Europacorp,  membre du Comité exécutif de la Fédération Bancaire Française,  président du conseil de surveillance de Financière OCEOR,  trésorier de Fondation BELEM,  président de Fondation des Caisses d'Epargne pour la Solidarité,  vice-président du Conseil d'administration de Fransabank France (représentant permanent de la CNCE),  président de GCE ASAP (représentant permanent de la CNCE),  président de GCE AVI 007,  président du Conseil d'administration de GCE Domaines (représentant permanent de la CNCE),  président de GCE Eclair 07 (représentant permanent de la CNCE),  président de GCE ESKA 007 (représentant permanent de la CNCE),  président de GCE FX 007 (représentant permanent de la CNCE),  président de GCE IDA 007 (représentant permanent de la CNCE),  président de GCE KALI 007 (représentant permanent de la CNCE),  président de GCE KOLA 007,  président de la SAS et du Conseil d'administration de GCE Maroc,  administrateur de GCE Maroc Immobilier (représentant permanent de la CNCE),  président de GCE ODE 007 (représentant permanent de la CNCE),  président de GCE ONA 007 (représentant permanent de la CNCE),  président de GCE Participations (représentant permanent de la CNCE),  président de GCE Promotion Méditerranée (représentant permanent de la CNCE),  président de GCE SNL 07 (représentant permanent de la CNCE),  président de GCE SRD 007 (représentant permanent de la CNCE),  président de GCE TEO 007 (représentant permanent de la CNCE),  président de GCE TTU 07 (représentant permanent de la CNCE),  président de GCE VTR 007 (représentant permanent de la CNCE),  président de GCE ZOE 007,  vice-président de Groupement Européen des Caisses d'Epargne (GECE),  membre du Conseil d'administration de Groupement National de la Coopération (GNC),  membre du Conseil de surveillance de IDF TELE (représentant permanent de la CNCE),  président de Malraux,  administrateur de Massira Capital Management,  président du Conseil de surveillance de Natixis,  vice-président du Conseil d'administration de Nexity (représentant permanent de la CNCE),  président de GCE Participations,  gérant de Participations Écureuil,</p>

Nom et prénom ou dénomination sociale	Date de première cooptation/nomination	Date d'expiration du mandat	Fonction principale exercée dans la Société	Autres fonctions ou mandats au cours des cinq dernières années
				<p>Gérant de SCI Cascades Paradis, gérant de SCI Grand Horizon Paradis, administrateur de SLE Préfecture, administrateur de Sodexho Alliance (représentant permanent de GCE SEM), membre du Conseil de surveillance de SOGIMA, administrateur de Sopassure, administrateur de Véolia Eau - Compagnie Générale des Eaux.</p> <p><b>Mandats échus au cours de l'exercice 2007 :</b> administrateur (jusqu'au 29/11/2007) de Banque de la Nouvelle-Calédonie (représentant permanent de la CNCE), administrateur (jusqu'au 13/09/2007) de Banque de la Réunion (représentant permanent de la CNCE), administrateur (jusqu'au 29/11/2007) de Banque de Tahiti (représentant permanent de la CNCE), président du Comité exécutif (jusqu'au 31/08/2007) de Fédération Bancaire Française (représentant permanent de la CNCE), président (jusqu'au 29/10/2007) de GCE Courtage (ex-GCE Imédia 07), membre du Conseil de surveillance (jusqu'au 02/03/2007) de GCE Habitat (représentant permanent de la CNCE), président (jusqu'au 16/10/2007) de GCE Paiements, président du Conseil de surveillance (jusqu'au 28/03/2007) de Issoria (représentant permanent de la CNCE), président (jusqu'au 16/10/2007) de Oterom Holding (représentant permanent de GCE Immobilier), membre du Conseil de surveillance (jusqu'au 12/07/2007) de SOGIMA.</p> <p><b>Historique des autres principaux mandats exercés au cours des précédents exercices :</b> administrateur de Banque des îles Saint-Pierre et Miquelon (représentant permanent de la CNCE), administrateur de Caisse de Dépôts et Développement, membre du Conseil de surveillance de CDC Entreprises, vice-président du Conseil de surveillance de CDC Finances - CDC IXIS, membre du Conseil de surveillance de Cetelem, vice-président de Compagnie Financière Eulia, président du Conseil de surveillance de Crédit Foncier de France, administrateur de Écureuil Participations, vice-président du Conseil de surveillance de GCE Immobilier, président du Conseil de surveillance et du Comité de rémunération de IXIS Corporate &amp; Investment Bank (représentant permanent de la CNCE), membre du Conseil de surveillance de Natixis Asset Management, membre du Conseil de surveillance de Natixis Global Asset Management (représentant permanent de la CNCE), membre du Conseil de surveillance de Natixis Multimanager, président de Université Groupe Caisse d'Épargne, administrateur de Université René Descartes (Paris V).</p>
Hervé Denize	28/09/2004	À l'issue de l'Assemblée générale de la Société statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2007	Directeur général délégué membre du Comité d'investissement	<p><b>Mandats en cours :</b> président de Sari Investissements SAS, président de Neximmo 3 SAS ; Neximmo 4 SAS ; Neximmo 8 SAS ; Neximmo 11 SAS ; Neximmo 12 SAS ; Neximmo 16 SAS ; Neximmo 17 SAS ; Neximmo 19 SAS ; Nexim 4, administrateur de Apollonia SAS ; Nexity-Entreprises SA ; GIE des Longs Quartiers, administrateur de Apollonia SAS ; Nexity-Entreprises SA ; GIE des Longs Quartiers, président-directeur général et administrateur de Chantiers Navals de l'Estérel SA, président du Conseil de surveillance de Saggel Holding SA, directeur général non administrateur du Crédit Financier Lillois SA, gérant de Société d'Investissement en Immobilier SNC ; Quai d'Arenc SNC ; Montreuil Rue Cuvier SCI ; Neximmo 27 SNC ; Neximmo 28 SNC ; Neximmo 29 SNC ; Puteaux</p>

Nom et prénom ou dénomination sociale	Date de première cooptation/nomination	Date d'expiration du mandat	Fonction principale exercée dans la Société	Autres fonctions ou mandats au cours des cinq dernières années
				<p>Aménagement SNC ; rue du Petit Clamart SNC ; Tison Rivoli SNC ; Volney Saint-Martin SNC ; Aubert Égalité SNC ; Bercy Van Gogh SNC, cogérant de Marc Schwoob République SNC, cogérant de Nexity-Investissement ; Haut Lauvert Antibes, cogérant de Avenir SCI, cogérant de Futur Antérieur SCI.</p> <p><b>À l'étranger :</b> administrateur de Nexity-España (Espagne), administrateur de Companhia Imobiliara do Sena (Portugal), administrateur de Nexibel Investissement (anciennement dénommée Nexibel 4 (Belgique)), administrateur de Nexibel 6 (Belgique).</p> <p>Par ailleurs Monsieur Hervé Denize en sa qualité de président de Sari Investissements est le représentant légal de plusieurs sociétés du groupe Nexity. Enfin, il est représentant permanent de diverses sociétés au sein de conseils d'administration et de surveillance de sociétés du groupe Nexity, administrateur de Crédit Foncier de France, président du Conseil de surveillance d'Eurosic, président et membre du Conseil de surveillance de SAS Century 21 France, membre du Conseil de surveillance de Neximmo 39 SAS.</p> <p><b>Mandats expirés :</b> directeur général de Nexity-Initiale, directeur général et membre du Directoire de Nexity-Yopco, président de Neximmo 2 SAS, président de Neximmo 7 SAS, administrateur de COFIPA SAS, gérant de Neximmo 21 SNC, gérant de Vincennes Pompidou SNC, gérant de Rueil Colmar SNC, gérant de Îlot Saint-Honoré SNC (représentant de George V Gestion), président de Immobilière du Centre SAS, cogérant de CDGH BV (Pays-Bas) et certains mandats de représentant de Nexity-Initiale ou Sari Investissements au sein d'organes de direction de sociétés du groupe Nexity, administrateur de Dolmea Real Estate, administrateur et président de George V Gestion SAS et, à ce dernier titre, représentant légal de diverses sociétés civiles ou en nom collectif, président du Conseil de surveillance de Financière de la Baste SA, gérant de Neximmo 26 SNC, directeur de Sea Oaks GP LC (États-Unis), secretary treasury de George V USA (États-Unis).</p>
Pascal Oddo	10/05/2005	À l'issue de l'Assemblée générale de la Société statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2007	Administrateur président du Comité des comptes	<p><b>Mandats en cours :</b> président de Atlante SAS, membre du Directoire de LBO France (Gestion) SAS (représentant permanent d'Atlante SAS), gérant de la SCI du 23, rue de Seine, gérant de la SCI La Douceur, membre du Conseil de surveillance de Cofinor, membre du Conseil de surveillance de Valofin, membre du Conseil de surveillance de Teramics, membre du Conseil de surveillance de Financière Prov, membre du Conseil de surveillance de Financière Rail, membre du Conseil de surveillance de Rocafin, membre du Conseil de surveillance de Terreal Holding (représentant permanent d'Atlante SAS), membre du Conseil de surveillance de WHA Holding (représentant permanent d'Atlante SAS), président du Conseil de surveillance de la Financière Gault &amp; Frémont, membre du Conseil de surveillance de la Financière Sono,</p>

Nom et prénom ou dénomination sociale	Date de première cooptation/nomination	Date d'expiration du mandat	Fonction principale exercée dans la Société	Autres fonctions ou mandats au cours des cinq dernières années
				<p>Membre du Conseil de surveillance de la Financière d'InterClean (fusion Seni + la Providence), membre du Conseil de surveillance de Sonafor, membre du Conseil de surveillance de la Financière EVS SAS (représentant permanent d'Atlante SAS), membre du Conseil de surveillance de POULT Holding SAS (représentant permanent d'Atlante SAS), membre du Conseil de surveillance de WFS Global Holding SAS (représentant permanent d'Atlante SAS), membre du Conseil de surveillance de la Financière Cegelec SAS (représentant permanent d'Atlante SAS), membre du Conseil de surveillance d'Eryma (représentant permanent d'Atlante SAS), membre du Conseil de surveillance d'Oilly Gan (représentant permanent d'Atlante SAS), membre du Conseil de surveillance de Rocafin (représentant permanent d'Atlante SAS), membre du Conseil de surveillance de Gravotech (représentant permanent d'Atlante SAS), membre du Conseil de surveillance de WFS (représentant permanent d'Atlante SAS), membre du Conseil de surveillance de Médipartenaires (représentant permanent d'Atlante SAS), membre du Conseil de surveillance de Tiama (représentant permanent d'Atlante SAS),</p> <p><b>Mandats expirés :</b> administrateur de 3PI SA, président de LTI SA, administrateur de Materis Holding Luxembourg SA, gérant de la SCI du 35 rue de Verneuil, administrateur de Actaris Metering System SA, administrateur de Bertin Technologies SAS, membre du Conseil de surveillance de Financière SES, président du Conseil de surveillance de Financière Roysol, membre du Conseil de surveillance de Finhotel.</p>
Anne-Marie de Chalambert	26/10/2004	À l'issue de l'Assemblée générale de la Société statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2007	Administrateur Membre du Comité d'investissement	<p><b>Mandats en cours :</b> président du Conseil de surveillance de Generali Immobilier Conseil, président du Conseil de surveillance de Generali Immobilier Gestion (représentant permanent de Generali assurances IARD), administrateur de SILIC (représentant permanent de Generali Vie), membre du Conseil de surveillance de Foncière des Régions (représentant permanent de Generali Vie), membre du Conseil de surveillance de Foncière des Logements, liquidateur du GIE Generali Immobilier, gérant de SCI Generali le mondial, gérant de SCI Generali Carnot, gérant de SCI Generali Bellefeuilles, gérant de SCI Generali le Franklin, gérant de SCI du 54 avenue Hoche, gérant de SCI avenue de France Generali, gérant de SCI Lagny-Cuvier-Generali, gérant de SCI Espace Seine Generali, gérant de SCI Landy-Novatis, gérant de SCI Lagny 68-70 Generali, gérant de SCI Cogipar, gérant de SCI Landy-Wilo, gérant de SCI Generali le Jade, gérant de SCI GPA commerce II, gérant de SCI Generali Pierre, gérant de SCI Generali Pierre Grenier, gérant de SCI Generali Wagram, gérant de SCI Generali Pyramides, gérant de SCI Generali Asnières, gérant de SCI Immovie, gérant de SCI Generali Réaumur, gérant de SCI le Moncey,</p>

Nom et prénom ou dénomination sociale	Date de première cooptation/nomination	Date d'expiration du mandat	Fonction principale exercée dans la Société	Autres fonctions ou mandats au cours des cinq dernières années
				<p>Gérant de SARL Generali le Moncey, gérant de SCI Generali Logistique, président de 2 ISO SAS, président de Suresnes Immobilier SAS, président de Generali le Dufy SAS, président de Saint-Ouen C1 SAS.</p> <p><b>Mandats expirés :</b>  administrateur unique et directeur du GIE Generali Immobilier, administrateur de Gecina, gérant de SCI du 174 rue de Rivoli, gérant de SCI des 52-52 bis boulevard Saint-Jacques et 6 rue Leclerc, gérant de SCI du 26-28 rue Jacques Dulud à Neuilly-sur-Seine, gérant de SCI des 5 et 7 rue Drouot, gérant de SCI du Bois des Roches à Saint-Michel-sur-Orge, gérant de SCI France Mornay à Lyon, gérant de Generali Daumesnil Sarl, gérant de SCI Le Verdi, gérant de SCI Le Rivay, gérant de SCI le Mondial, gérant de SCI Carnot, gérant de Generali Réaumur Sarl, gérant de Le Franklin Sarl (représentant du GIE Generali Immobilier), président de 2 ISO, SAS, président de Suresnes Immobilier SAS, président de MT Tenibre, président de MT Musala (représentant du GIE Generali Immobilier), gérant de SNC Generali France Trieste et Venise et Compagnie, gérant de SCI du 10-12 boulevard de la Libération-Viroflay, gérant de SCI du 24 rue de Mogador à Paris (9<sup>e</sup>), gérant de SCI du 54 avenue Hoche, gérant de SCI avenue de France Generali, gérant de SCI Lagny-Cuvier-Generali, gérant de SCI Espace Seine Generali, gérant de SCI Landy-Novatis, gérant de SCI Haussmann 50 Generali, gérant de SCI le Domaine du Mesnil, gérant de SCI Font-Romeu Neige et Soleil, gérant de SCI des 3 rue de Londres et 70 rue Saint-Lazare, gérant de Société Immobilière du 13 rue de Londres, gérant de SCI des 48 et 50 boulevard des Batignolles, gérant de SCI des Serres, gérant de SCI du 2 rue Saint-Louis, gérant de SCI Lagny 68-70 Generali, gérant de SCI Cogipar, gérant de SCI du 130 boulevard Bineau, gérant de SCI Landy-Wilo, gérant de SCI du 2-4 boulevard Haussmann, gérant de SCI Generali le Jade, administrateur de Sophia (représentant du GIE Generali Immobilier), président de TOUZET SAS (représentant du GIE Generali Immobilier), gérant de la SCI "La Bastide Moliets" (représentant du GIE Generali Immobilier), gérant de la SCI Bugeaud Lyon (représentant du GIE Generali Immobilier), gérant de la SCI Generali Belle Plagne (représentant du GIE Generali Immobilier), gérant de la SNC Generali Belle Plagne (représentant du GIE Generali Immobilier), gérant de la SCI NORIM, président-directeur général de Foncière-BurHo, président-directeur général de SA Immobilière des 154-156 Boulevard de la Gare à Paris, administrateur de Société de transactions Immobilières de la rue de Londres SOTRILMO,</p>

Nom et prénom ou dénomination sociale	Date de première cooptation/nomination	Date d'expiration du mandat	Fonction principale exercée dans la Société	Autres fonctions ou mandats au cours des cinq dernières années
				Membre du Conseil de surveillance de Generali Habitat (représentant permanent de Generali France Assurances), administrateur de SAI Les Trois Collines de Mougins (représentant permanent de Generali France Assurances), administrateur de Sophia (représentant permanent de la Fédération Continentale), administrateur de Locasic (représentant permanent de la Fédération Continentale), administrateur de Placement Bail (représentant permanent de la SCI du Coq), administrateur de la SAI Saint-Honoré-les-Feuillants, gérant de SCI Le Domaine du Mesnil, gérant de SCI Avenue de France, gérant de SCI Espace Seine, gérant de SNC Generali France Trieste et Venise et compagnie, gérant de SCI le Dufy, liquidateur du GIE Generali Immobilier, gérant de SCI Generali le Mondial, gérant de SCI avenue de France Generali, président de Generali Dufy SAS.
Caisse des Dépôts et Consignations représentée par Xavier Larnaudie Eiffel	31/05/2005	À l'issue de l'Assemblée générale de la Société statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2008	Administrateur	<b>Mandats en cours :</b> directeur général adjoint de CNP Assurances, directeur général et administrateur de CNP International.  <b>À l'étranger :</b> président du Conseil d'administration de Caixa Seguros, vice-président du Conseil de surveillance et président du Comité des rémunérations et des nominations de Global Seguros, vice-président du Conseil d'administration de Sino French Life Insurance, vice-président, membre du Comité du contrôle interne et président du Comité stratégique de CNP Capitalia Vita, président de CNP Seguros de Vida, Madrid.  <b>Mandats expirés :</b> administrateur de ESL Network, membre du Conseil de surveillance de Italia Holding, vice-président de Solving International, membre du Directoire et vice-président de Solving International.
Miguel Sieler	10/05/2005	À l'issue de l'Assemblée générale de la Société statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2007	Administrateur Membre du Comité des comptes	<b>Mandats en cours :</b> président du Directoire de Bayer SAS, membre du Conseil de surveillance de Bayer CropScience SA, administrateur de Bayer CropScience France, administrateur de Bayer Environmental Science, président du Conseil de surveillance Bayer Santé, président du Conseil de surveillance Bayer Santé Familiale, membre du Conseil d'administration Bayer Immobilier, administrateur d'Ethypharm SA.  <b>Mandats expirés :</b> président du Conseil de surveillance de Bayer Classics, vice-président du Conseil de surveillance de Buna France, président du Conseil de surveillance de Haarmann & Reimer, président du Conseil de surveillance et membre du Conseil de surveillance de Lanxess Elastomers, membre du Conseil de surveillance de Lanxess SAS, vice-président du Conseil de surveillance de Borchers France, président du Conseil de surveillance de Bayer Diagnostics, administrateur de la Fondation Maison de la Chimie.
Martine Carette	31/05/2005	À l'issue de l'Assemblée générale de la Société statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2008	Administrateur Directeur des ressources humaines du Groupe	Néant.



Nom et prénom ou dénomination sociale	Date de première cooptation/nomination	Date d'expiration du mandat	Fonction principale exercée dans la Société	Autres fonctions ou mandats au cours des cinq dernières années
Alain Lacroix	23/07/2007	À l'issue de l'Assemblée générale de la Société statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2007	Administrateur	<p><b>Mandats en cours :</b>            membre du Directoire de la CNCE, président du Conseil d'administration de Natixis Financement, administrateur de Natixis Global Asset Management, membre du Conseil de surveillance, du Comité d'Audit et du Comité de rémunération de Natixis Garanties, administrateur du Conseil d'administration de SACCEF, membre du Conseil de surveillance et du Comité de rémunération de La Compagnie 1818 – Banquiers Privés, président du Conseil de surveillance de GCE Newtec, membre du Conseil de surveillance de CEMM, président de GCE Fidélisation, membre du Conseil de surveillance de GCE Capital, administrateur de Nexity, président du Conseil d'administration d'ACE (représentant permanent de la CNCE), membre du Conseil de surveillance de SEDI RSI (représentant permanent de la CNCE), membre du Conseil de surveillance de Caisse d'Epargne Garanties Entreprises, administrateur Natixis Securities, administrateur Natixis Asset Management, président du CA Sté Ecrinvest 11 (filiale de Natixis, holding du pôle dit crédit à la consommation de Natixis).</p> <p><b>Mandats 2002-2006 :</b>            président du Directoire de la Caisse d'Epargne du Pas-de-Calais (représentant permanent de la Caisse d'Epargne du Pas-de-Calais), administrateur de GCE Bail (représentant permanent de la Caisse d'Epargne du Pas-de-Calais), président du Conseil d'administration de Finorpa SCR (représentant permanent de la Caisse d'Epargne du Pas-de-Calais), président du Conseil d'administration de Finorpa Financement, vice-président du Conseil d'administration de Logis 62, président du Conseil d'administration de Bataxia, administrateur d'ODACIA (représentant permanent de la Caisse d'Epargne du Pas-de-Calais), administrateur de MURACEF (représentant permanent de la Caisse d'Epargne du Pas-de-Calais), membre du Conseil de surveillance d'Écureuil Gestion (représentant permanent de la Caisse d'Epargne du Pas-de-Calais), membre du Conseil de surveillance d'Écureuil Gestion FCP (représentant permanent de la Caisse d'Epargne du Pas-de-Calais), administrateur de Pas-de-Calais Habitat (représentant permanent de la Caisse d'Epargne du Pas-de-Calais), administrateur de Delta 3.</p> <p><b>Mandats échus en 2007 :</b>            administrateur (jusqu'au 19/03/2007) de GIRCE Stratégie (représentant permanent de la Caisse d'Epargne du Pas-de-Calais), administrateur (jusqu'au 13/06/2007) de Natixis Financement (représentant permanent de la CNCE).</p>
Nicolas Mérimond	23/07/2007	À l'issue de l'Assemblée générale de la Société statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2007	Administrateur	<p><b>Mandats en cours :</b>            directeur général et membre du Directoire de CNCE, administrateur de Banca Carige, président du Conseil de surveillance et du Comité de rémunération de Banque Palatine, président du Conseil de surveillance de CEMM, administrateur et membre du Comité d'audit et du Comité de stratégie de CNP Assurances, administrateur de COFACE,</p>

Nom et prénom ou dénomination sociale	Date de première cooptation/nomination	Date d'expiration du mandat	Fonction principale exercée dans la Société	Autres fonctions ou mandats au cours des cinq dernières années
				<p>Président du Conseil d'administration, du Comité de rémunération et du Comité de stratégie de Crédit Foncier de France, président du Conseil de surveillance et Comité de rémunération de Écureuil Gestion, président du Conseil de surveillance et Comité de rémunération de Écureuil Gestion FCP, membre du Comité des sages de Eurotevea, vice-président du Conseil de surveillance de Financière Océor, président du Comité de surveillance et membre du Comité de rémunération de FLCP (représentant permanent de la CNCE), membre du Conseil de surveillance de GEMO RSI (représentant permanent de la CNCE), membre du Conseil de surveillance de GIRCE Stratégie, président du Conseil de surveillance et du Comité de rémunération de La Compagnie 1818 – Banquiers Privés (représentant permanent de la CNCE), membre du Conseil de surveillance et président du Comité d'Audit de Natixis, vice-président du Conseil d'administration de Natixis Asset Management (NAM), président de Natixis Consumer Finance, vice-président du Conseil d'administration et membre du Comité stratégie de Natixis Global Asset Management (NGAM), administrateur de Nexity, administrateur de Sopassure, censeur de Yunus Movie Project Partners.</p> <p><b>Mandats échus au cours de l'exercice 2007 :</b>  président du Conseil d'administration (jusqu'au 29/06/2007) de ACE (représentant permanent de la CNCE),  membre du Conseil de gestion (jusqu'au 15/04/2007) de Alliance Entreprendre,  administrateur de Banque de la Réunion,  administrateur de Banque des Antilles Françaises,  président du Conseil de surveillance et du Comité de rémunération (jusqu'au 19/02/2007) de Écureuil Vie,  vice-président du Conseil de surveillance (jusqu'au 28/03/2007) de Issoria,  vice-président du Comité de surveillance (jusqu'au 02/07/2007) de NAM Participations 2.</p> <p><b>Historique des autres principaux mandats exercés au cours des précédents exercices :</b>  administrateur de CDC Entreprises Capital Investissement (CECI),  vice-président du Conseil de surveillance de Crédit Foncier de France,  membre du Conseil de surveillance et commanditaire de Ecufoncier,  président de Écureuil Crédit,  membre du Conseil de surveillance de Efidis,  administrateur de Enténial,  administrateur de Erilia,  administrateur de Erixel (représentant permanent de la CNCE),  membre du Conseil de surveillance de Financière Océor,  président de GCE Fidélisation,  membre du Conseil de surveillance de GCE Immobilier,  président du Conseil de surveillance de GCE Newtec,  président-directeur général et représentant permanent d'Écureuil Participations,  administrateur de Holgest,  président du Conseil d'administration de Ingepar,  vice-président du Comité de Surveillance de NGAM Participations 1,  vice-président du Conseil de surveillance de Ixis Corporate &amp; Investment Bank,  membre du Conseil de surveillance de Ixis Investor Services (représentant permanent de la CNCE),</p>

Nom et prénom ou dénomination sociale	Date de première cooptation/nomination	Date d'expiration du mandat	Fonction principale exercée dans la Société	Autres fonctions ou mandats au cours des cinq dernières années
				Administrateur de Natixis Financement (ex-CEFI) (représentant permanent de la CNCE), membre du Conseil de surveillance de SEDI-RSI, président du Conseil de surveillance de Société Lamy (ex-Gestrim), administrateur de VIGEO.
Caisse Nationale des Caisses d'Epargne et de Prévoyance représentée par Guy Cotret	23/07/2007	À l'issue de l'Assemblée générale de la Société statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2007	Administrateur	<p><b>Mandats en cours :</b>            membre du Directoire de CNCE,            membre du Conseil de surveillance de Arpège (représentant permanent de la CNCE),            administrateur de Banque de Nouvelle-Calédonie (représentant permanent de la CNCE),            administrateur de Banque de Tahiti (représentant permanent de la CNCE),            administrateur de Banque des Antilles françaises,            administrateur de Banque des Mascareignes LTEE,            administrateur et membre du Comité d'audit et de rémunération de Crédit Foncier de France,            président du Conseil de surveillance de Écureuil Crédit,            membre du Conseil de surveillance de Financière Océor,            administrateur de Fondation Caisses d'Epargne pour la Solidarité,            administrateur de GCE Domaines (représentant permanent de la CNCE),            administrateur de GCE Maroc,            président de la SAS et du Conseil d'administration de GCE Maroc Immobilier,            membre du Conseil de surveillance de GCE Newtec,            président de la SAS et du Conseil d'administration de GCE Paiements,            président du Conseil d'administration de Gestitres (représentant permanent de la CNCE),            membre du Conseil de surveillance de GIRCE Ingénierie (représentant permanent de la CNCE),            administrateur de GIRCE Stratégie (représentant permanent de la CNCE),            administrateur de La Chaîne Marseille,            administrateur de Meilleurtaux,            membre du Conseil de surveillance et du Comité de rémunération de Natixis Asset Management,            directeur général délégué et représentant permanent de la CNCE,            administrateur de Nexity,            président de Oterom Holding (représentant permanent de la CNCE),            membre du Conseil de surveillance de SOCFIM,            vice-président du Conseil de surveillance de Société Lamy,            président de Université du Groupe Caisse d'Epargne.</p> <p><b>Mandats échus au cours de l'exercice 2007 :</b>            président du Conseil de surveillance (jusqu'au 02/10/2007) de GCE Achats,            vice-président du Conseil de surveillance (jusqu'au 12/09/2007) de GCE Immobilier,            membre du Conseil de surveillance (jusqu'au 28/03/2007) de Issoria,            membre du Conseil de surveillance et du Comité de rémunération (jusqu'au 01/03/2007) de Natixis Global Asset Management.</p> <p><b>Historique des autres principaux mandats exercés au cours des précédents exercices :</b>            président du Conseil d'administration de A3C,            président du Conseil d'administration de Cicobail (représentant permanent du Crédit Foncier de France),            administrateur de Compagnie de Financement Foncier (représentant permanent du Crédit Foncier de France),            administrateur de Foncier Consultants (représentant permanent du Crédit Foncier de France),</p>

Nom et prénom ou dénomination sociale	Date de première cooptation/ nomination	Date d'expiration du mandat	Fonction principale exercée dans la Société	Autres fonctions ou mandats au cours des cinq dernières années
				Administrateur de Foncier Expertises, administrateur de Foncier Participations (représentant permanent de Foncier Participations), membre du Conseil de surveillance de Gestrim, membre du Conseil de surveillance et du Comité de rémunération de Ixis Corporate & Investment Bank et représentant permanent de la CNCE, administrateur de Odacia (représentant permanent de la CNCE).

### 14.1.2 Les principaux dirigeants

Les principaux dirigeants de la Société, par ailleurs membres du Comité exécutif de la Société (voir paragraphe 16.1.2 “La Direction générale”) sont les suivants :

- Alain Dinin, Président-Directeur général de Nexity, a débuté au sein du groupe George V (Groupe Arnault) en 1979 comme contrôleur de gestion et a occupé diverses fonctions avant d’en prendre la Direction générale en 1985. De 1995 à 1999, il a été Directeur général de CGIS (Groupe Vivendi) et Vice-Président puis Président de Nexity. Par ailleurs, il est membre du Bureau Exécutif de la Fédération des Promoteurs Constructeurs depuis 1998. Il est diplômé de l’École Supérieure de Commerce de Lille, dont il est administrateur depuis 1998.
- Hervé Denize, administrateur et Directeur général délégué de Nexity, a rejoint le groupe George V en 1996 en tant que Secrétaire général puis Directeur général adjoint, avant de rejoindre Nexity comme Directeur financier du Groupe. Il a précédemment travaillé comme auditeur pour STRECO, groupe Ernst and Young, Directeur financier de Plâtres Lambert, Directeur administratif et financier du CNIT et Directeur administratif et financier de Sari-Seeri. Il est diplômé de l’École Supérieure de Commerce et d’Administration des Entreprises de Rouen et détient un Diplôme d’Études Comptables Supérieures (DECS).
- Guy Cotret, Directeur général délégué en charge des synergies, a occupé au sein de la Caisse d’Épargne et de Prévoyance de Reims les fonctions de Directeur général unique jusqu’en 1992, puis de Président du Directoire jusqu’en 2001. Après avoir occupé les fonctions de Directeur général, membre du Directoire du Crédit Foncier de France de 2002 à 2004, il est, depuis janvier 2004, membre du Directoire de la Caisse Nationale des Caisses d’Épargne, en charge des ressources humaines et de l’exploitation bancaire. Il est titulaire d’une maîtrise de droit et détient un Certificat d’Aptitude à la Profession d’Avocat.
- Arnaud Bazire, Directeur général délégué du pôle Services, a occupé les fonctions de Directeur général des services au Conseil Régional de Champagne-Ardenne de 1993 à 1998, et au Conseil Général de Picardie de 1998 à 1999. Il occupe ensuite les fonctions de Directeur général d’Aguas del Llimani de 1999 à 2002, de Degrémont Services de 2002 à 2004 et de Lanson International de 2005 à 2006. Il devient ensuite Directeur central à la Caisse Nationale des Caisses d’Épargne jusqu’en octobre 2007. Il est diplômé de l’Institut d’Études Politiques de Paris.
- Martine Carette, Directeur des ressources humaines Groupe, a débuté en 1981 comme attachée de clientèle au sein du Groupe George V. Elle a occupé successivement les postes de Responsable administratif, de Directeur commercial, de Directeur de la formation et de Secrétaire général. Depuis 1999, elle exerce les fonctions de Directeur des ressources humaines. Elle a été nommée Directeur des ressources humaines de Nexity fin 2003.
- Bruno Corinti, Président de Nexity-Logement, a été Responsable de programmes chez France Construction (Groupe Bouygues) en 1986 puis Directeur de programmes chez Cogedim de 1987 à 1989. En 1989 il est rentré chez SAE Immobilier pour occuper successivement les postes de Directeur de programmes, Directeur marketing et commercialisation puis Directeur des filiales Est et Nord de la France. Il a ensuite été Directeur général adjoint chez SOFRACIM avant de prendre le poste de Directeur général chez Eiffage Immobilier puis Directeur régional Île-de-France et Région Centre chez Eiffage Construction. Il a rejoint Nexity en 2005 en tant que Directeur général adjoint au logement. Il est titulaire d’un DESS Droit des affaires et Droit fiscal.
- Laurent Diot, Directeur financier, a rejoint la Compagnie des Eaux et de l’Ozone comme Chargé de mission en 1991 avant d’intégrer la CGIS (Compagnie Générale d’Immobilier et de Services) en tant que Directeur de l’audit et de la stratégie. Il a successivement exercé au sein de Nexity la fonction de Directeur du développement (jusqu’en 2002), de Président de Nexity-International puis de Directeur général délégué à l’international (jusqu’à fin 2007). Il est diplômé de l’École des Hautes Études Commerciales (HEC).
- Anne Lalou, Président de Nexity-Solutions, a débuté en tant que Fondé de pouvoir puis Sous-Directeur au sein du département fusions-acquisitions de Lazard à Londres puis Paris pour ensuite prendre la responsabilité de Directeur de la prospective et du développement chez Havas. Elle a été Président-Directeur général de Havas Édition Électronique avant d’intégrer Rothschild & Cie en tant que Gérant. Elle rejoint Nexity en 2002 où elle a occupé les fonctions de Secrétaire général et Directeur du développement avant de prendre en 2006 la Direction générale de Nexity-Franchises. Elle est diplômée de l’École Supérieure des Sciences Économiques et Commerciales (ESSEC).

- Jean-Luc Poidevin, Directeur général délégué au logement et aux collectivités locales, a rejoint Nexity en 2004 pour diriger l'activité Nexity-Villes & Projets. Il a débuté en 1983 à la SCET (filiale de la Caisse des Dépôts et Consignations). De 1988 à 1993, il a occupé diverses fonctions au sein du groupe Sari-Seeri avant de devenir Directeur général adjoint de Sari Régions et Directeur général de Sari Régions Conseil. De 1993 à 2000, il a occupé le poste de Directeur de l'aménagement de l'Établissement Public d'Aménagement de la Défense (Epad) et de 2000 à 2004 celui de Directeur général de l'Établissement Public d'Aménagement du Mantois Seine-Aval (Epamsa). Par ailleurs, membre du Club Ville Aménagement depuis l'origine, il en a été Président de 1999 à 2002. Il est diplômé en Droit public (maîtrise) et est titulaire d'un DESS Droit et Administration des Collectivités locales.
- Catherine Stephanoff, Secrétaire général et Directeur juridique Groupe, a travaillé en tant qu'avocate associée, gestionnaire juriste au STAC (GIE d'Assurance Construction), Responsable juridique de l'Établissement Public d'Aménagement de Saint-Quentin-en-Yvelines et Secrétaire général du pôle immobilier de Campenon Bernard Construction. Elle a rejoint la CGIS (Compagnie Générale d'Immobilier et de Services) en tant que Chargé de mission avant d'en prendre la Direction juridique en 1999, puis celle de Nexity en 2000. Elle est licenciée en droit et détient un Certificat d'Aptitude à la Profession d'Avocat.
- Daniel Valoatto, Directeur général délégué à l'immobilier tertiaire, a rejoint le groupe George V Industries en 1995 comme Président-Directeur général et administrateur. Il est également Président du Conseil de surveillance de Geprim et Président-Directeur général et administrateur de Nexity-Entreprises depuis 1999. Avant de rejoindre George V, il a assuré des fonctions de Chef de service à la Direction centrale industrielle de Bouygues et de Directeur général adjoint et Directeur du département immobilier d'entreprise de Kaufman & Broad.
- Jean-Éric Vimont, Directeur général délégué du pôle Investissements, a rejoint Nexity en 2000 où il a successivement assuré les responsabilités de Directeur en charge des financements internationaux, Directeur des financements et de la trésorerie puis de Directeur financier jusqu'à fin 2007. Avant de rejoindre Nexity, il a travaillé comme administrateur à la Direction du budget au Ministère des Finances et Project Manager au Fonds Européen d'Investissement. Il est diplômé de l'École Polytechnique et de l'École des Ponts et Chaussées.

#### 14.1.3 Déclarations relatives aux membres du Conseil d'administration et de la direction

À la connaissance de la Société, il n'existe aucun lien familial entre les membres du Conseil d'administration ni entre les membres du Conseil d'administration et les principaux dirigeants.

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 Conseil d'administration ou des principaux dirigeants, (ii) ni un des membres du Conseil d'administration ni un des principaux dirigeants 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 d'administration ou de l'un des principaux dirigeants par des autorités statutaires ou réglementaires (y compris des organismes professionnels désignés) et (iv) ni un des membres du Conseil d'administration ni un des principaux dirigeants 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 ni d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur.

#### 14.2 CONFLITS D'INTÉRÊTS AU NIVEAU DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION

À la connaissance de la Société, il n'existe pas de conflits d'intérêts potentiels entre les devoirs, à l'égard de la Société, des membres du Conseil d'administration et leurs intérêts privés.

Compte tenu des liens capitalistiques résultant des apports par la Caisse Nationale des Caisses d'Épargne entre Nexity, la CNCE, le Crédit Foncier de France et Eurosic, les opérations juridiques ou économiques significatives entre ces différentes entités sont systématiquement soumises à l'autorisation préalable des organes sociaux, les administrateurs concernés s'abstenant de prendre part au vote, puis soumises à la ratification de l'Assemblée générale des actionnaires, selon la procédure de l'article L.225-38 du Code de commerce.

## CHAPITRE 15 : RÉMUNÉRATION ET AVANTAGES DES DIRIGEANTS

### 15.1 RÉMUNÉRATION ET AVANTAGES VERSÉS AUX DIRIGEANTS DE NEXITY EN 2007

Le montant des jetons de présence versé aux membres du Conseil d'administration au titre de leurs mandats au sein de la Société pour l'exercice 2007 s'est élevé à 279.188 euros, et résulte des règles suivantes :

- 6.500 euros par an pour chaque administrateur ou censeur ;
- 6.500 euros supplémentaires par an pour chaque administrateur ayant assisté à toutes les séances du Conseil d'administration, ces jetons de présence étant réduits à due proportion des absences supérieures à une ;
- 6.500 euros par an pour chaque membre d'un comité du Conseil ;
- 6.500 euros supplémentaires par an pour chaque président d'un comité du Conseil ;
- avec un maximum de 26.000 euros par membre du Conseil.

Compte tenu du nombre élevé de séances au cours du premier semestre 2007, le Conseil d'administration du 28 juin 2007 a alloué des jetons de présence exceptionnels à hauteur de 2.000 euros par administrateur et 500 euros par censeur.

Les montants individuels versés au titre de 2007 se détaillent comme suit :

M. Jacques BRION	10.650 euros	M. Nicolas MÉRINDOL	16.250 euros
Mme Martine CARETTE	14.350 euros	M. Charles MILHAUD	6.500 euros
M. Guy COTRET (rep. CNCE)	9.750 euros	M. Pascal ODDO	28.000 euros
M. François COUCHOU-MEILLOT	11.750 euros	M. Stéphane RICHARD	12.400 euros
Mme Anne-Marie de CHALEMBERT	24.100 euros	M. Miguel SIELER	28.650 euros
M. Christian de LABRIFFE	11.750 euros	M. Antoine ZACHARIAS	11.100 euros
M. Hervé DENIZE	21.500 euros	M. Jean-Louis CHARON	3.750 euros
M. Alain DININ	28.000 euros	M. Robert DAUSSUN	7.000 euros
M. Alain LACROIX	9.750 euros	M. Charles-Henri FILIPPI	6.500 euros
M. Xavier LARNAUDIE EIFFEL	17.438 euros		

Les rémunérations versées par la Société et les sociétés du Groupe aux membres du Conseil d'administration au titre de l'exercice 2007 sont les suivantes :

- pour Monsieur Alain Dinin : une rémunération brute globale d'un montant de 1.725.000 euros (contre 1.680.000 euros en 2006) dont 1.075.000 euros à titre de rémunération variable (se décomposant en 550.000 euros constituant le solde de rémunération variable dû au titre de l'année 2006 et 525.000 euros constituant une avance sur la rémunération variable due au titre de l'année 2007) versée par Nexity au titre de ses mandats au sein de la Société et des sociétés du Groupe. La rémunération variable est fixée principalement en fonction de l'atteinte d'un objectif de résultat d'exploitation consolidé du Groupe ; et
- pour Monsieur Hervé Denize : une rémunération brute globale d'un montant de 1.150.000 euros (contre 660.000 euros en 2006) dont 750.000 euros à titre de rémunération variable, (se décomposant en 500.000 euros constituant le solde de rémunération variable dû au titre de l'année 2006 et 250.000 euros constituant une avance sur la rémunération variable due au titre de l'année 2007) versée par Nexity au titre de ses mandats au sein de la Société et des sociétés du Groupe. La rémunération variable est fixée principalement en fonction de l'atteinte d'un objectif de résultat d'exploitation consolidé du Groupe.

Ces deux mandataires sociaux, et eux seuls, bénéficient d'indemnités spécifiques en cas de révocation de leurs fonctions de mandataires sociaux, égale à la valeur la plus élevée entre (i) deux fois la moyenne annuelle des rémunérations brutes de toute nature (y compris rémunérations variables) versées au mandataire concerné par l'ensemble des sociétés du groupe au cours des trois dernières années précédant la date effective de son départ et (ii) la somme de 1.500.000 euros pour Monsieur Alain Dinin et 1.000.000 euros pour Monsieur Hervé Denize. Conformément à la loi n° 2007-1223 du 21 août 2007 (Loi en faveur du travail, de l'emploi et du pouvoir d'achat ; dite TEPA), il est proposé à la ratification de l'Assemblée générale,

et à compter de cette ratification, un nouveau dispositif fondé sur des critères de performance liés à l'évolution du cours de bourse et au respect des informations financières prospectives données au marché, ainsi qu'à l'existence d'un résultat bénéficiaire de la Société. Les plafonds d'indemnité sont portés à 1.800.000 euros pour Monsieur Alain Dinin et 1.100.000 euros pour Monsieur Hervé Denize, qui bénéficieraient par ailleurs du maintien des options de souscription et/ou d'actions gratuites attribuées au cours de leur mandat. L'ensemble de ce dispositif ne pourrait jouer qu'en dehors de toute faute grave ou lourde des dirigeants concernés.

- pour Monsieur Guy Cotret : une rémunération brute globale d'un montant de 20.835 euros au titre de ses fonctions de Directeur général délégué de Nexity en charge des synergies depuis le 23 juillet 2007 ; et
- pour Madame Martine Carette : une rémunération brute globale d'un montant de 189.994 euros, dont 40.000 euros à titre de rémunération variable fixée principalement en fonction de l'atteinte d'objectifs de résultat d'exploitation et de résultat net consolidés du Groupe dû au titre de 2006, versée par la Société au titre de ses fonctions de Directeur des ressources humaines au sein de la Société et des sociétés du Groupe.

Les autres membres du Conseil d'administration n'ont perçu aucune autre rémunération que les jetons de présence, au titre de l'exercice 2007, de la part de la Société et des sociétés du Groupe.

Des rapports spéciaux détaillent les attributions d'options de souscription et d'actions gratuites réalisées par la Société.

En 2007, dans le cadre des plans d'attribution gratuite d'actions autorisés par l'Assemblée générale, 53.500 actions gratuites ont été attribuées à des collaborateurs du Groupe, dont 9.000 actions gratuites à Monsieur Hervé Denize. Ces attributions sont faites sous conditions de performances opérationnelles (notamment fondées sur le résultat d'exploitation), de cours de bourse minimum de l'action Nexity et de la présence du bénéficiaire dans le Groupe au jour de l'attribution définitive. Conformément à la loi du 30 décembre 2006, l'attribution d'actions gratuites au bénéfice de Monsieur Hervé Denize, Directeur général délégué de la Société, est assortie d'une obligation de conservation de ces actions à hauteur d'un minimum de 50% pendant toute la durée du mandat.

### 15.2 RETRAITES ET AUTRES AVANTAGES

Il n'existait au 31 décembre 2007 aucun engagement (autre, le cas échéant, que ceux constatés au sein des provisions pour engagements envers les salariés) contracté en matière de pensions de retraite ou d'indemnités assimilées dont bénéficieraient les membres du Conseil d'administration ou de la direction.



## **CHAPITRE 16 : FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE**

### **16.1 FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION**

#### **16.1.1 Le Conseil d'administration**

##### *16.1.1.1 Composition du Conseil d'administration (articles 11 à 14 des statuts)*

Les informations concernant les dates de début et d'expiration des mandats des membres du Conseil d'administration figurent au paragraphe 14.1 "Conseil d'administration et principaux dirigeants".

Le Conseil d'administration est composé de trois membres au moins et de dix-huit membres au plus.

Chaque membre du Conseil d'administration doit, pendant toute la durée de son mandat, être propriétaire d'au moins 200 actions.

Les administrateurs peuvent être des personnes physiques ou des personnes morales. Les personnes morales administrateurs sont tenues de désigner, pour participer aux délibérations du Conseil d'administration et, généralement, pour exercer leur mandat d'administrateur, un représentant permanent soumis aux mêmes conditions et obligations et qui encourt les mêmes responsabilités civiles et pénales que s'il était administrateur en son nom propre, sans que cette personne soit tenue d'être elle-même actionnaire.

Les membres du Conseil d'administration sont nommés par l'Assemblée générale ordinaire pour une durée de quatre ans, 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 dudit administrateur.

Les administrateurs sont toujours rééligibles. Le Conseil d'administration ne peut pas compter plus du tiers de ses membres ayant atteint l'âge de 70 ans. Si un administrateur ou représentant permanent atteint l'âge de 70 ans alors que le Conseil d'administration comprend déjà le tiers de ses membres ayant atteint cet âge, le plus âgé des administrateurs ou représentants permanents est réputé démissionnaire lors de la prochaine Assemblée générale ordinaire. Les dispositions relatives à la limite d'âge sont applicables aux représentants permanents des personnes morales administrateurs.

Les administrateurs peuvent être révoqués à tout moment par l'Assemblée générale.

#### **Administrateur représentant les salariés actionnaires**

Lorsque le rapport présenté par le Conseil d'administration 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 représentent, à la date de clôture de l'exercice sur lequel porte ledit rapport, plus de 3% du capital social de la Société, un administrateur représentant les salariés actionnaires doit être nommé par l'Assemblée générale.

Cet administrateur est choisi parmi une liste de deux 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 administrateur. En cas d'égalité des votes, le candidat nommé administrateur 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 ; et à défaut,
- le candidat le plus âgé.

L'administrateur 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).

Le franchissement à la baisse du seuil de 3% du capital social de la Société postérieurement à la nomination de l'administrateur représentant des salariés actionnaires est sans effet sur son mandat.

#### **Président du Conseil d'administration**

Le Conseil d'administration élit parmi ses membres personnes physiques un président et, le cas échéant, un ou plusieurs vice-présidents, pour une durée ne pouvant excéder celle de leur mandat d'administrateur. Le président doit être âgé de moins de 70 ans. Lorsque cette limite d'âge est atteinte en cours de fonctions, le Président du Conseil d'administration est réputé démissionnaire d'office à l'issue de la prochaine Assemblée générale ordinaire annuelle. Le Conseil d'administration détermine la rémunération de son président. Il peut le révoquer à tout moment.

Le Président organise et dirige les travaux du Conseil d'administration, dont il rend compte à l'Assemblée générale. Il veille au bon fonctionnement des organes de la Société et s'assure, en particulier, que les administrateurs sont en mesure d'accomplir leur mission.

Les statuts de la Société prévoient que le Conseil d'administration peut être assisté dans ses travaux par un à trois censeurs désignés par l'Assemblée générale des actionnaires pour une durée de trois ans. Ces censeurs peuvent être choisis parmi les actionnaires personnes physiques ou morales ou en dehors d'eux. Les censeurs assistent aux séances du Conseil d'administration sans voix délibérative et exercent une mission générale de conseil auprès des administrateurs, sans que ces derniers soient tenus par les avis ou recommandations émis. Les censeurs sont tenus aux mêmes obligations de confidentialité que les administrateurs et sont révocables à tout moment par l'Assemblée générale ordinaire.

Enfin, deux représentants du comité d'entreprise participent aux séances du Conseil d'administration depuis le 29 septembre 2005.

#### **16.1.1.2 Attributions du Conseil d'administration (article 15 des statuts)**

Le Conseil d'administration détermine les orientations de l'activité de la Société et veille à leur mise en oeuvre. Sous réserve des pouvoirs expressément attribués aux assemblées d'actionnaires et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la Société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent. Le Conseil d'administration procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns.

#### **16.1.1.3 Règlement intérieur du Conseil d'administration**

Le Conseil d'administration de la Société a adopté un règlement intérieur destiné à préciser les modalités de son fonctionnement, en complément des dispositions légales, réglementaires et statutaires de la Société.

Ce règlement intérieur prévoit qu'avant d'accepter ses fonctions, l'administrateur doit s'assurer qu'il a pris connaissance des obligations générales ou particulières à sa charge ainsi que de la réglementation relative aux infractions boursières. Il doit notamment prendre connaissance des textes légaux ou réglementaires, des statuts, du règlement intérieur et des compléments d'information que le Conseil d'administration peut lui avoir apportés et s'y conformer. Il prévoit également que l'administrateur, (i) bien qu'étant lui-même actionnaire et devant posséder au moins 200 actions, représente l'ensemble des actionnaires et doit agir en toutes circonstances dans l'intérêt social de l'entreprise, (ii) a l'obligation de faire part au Conseil d'administration de toute situation de conflit d'intérêts même potentiel et doit s'abstenir de participer au vote de la délibération correspondante, (iii) doit consacrer à ses fonctions le temps et l'attention nécessaires, (iv) doit être assidu et participer à toutes les réunions du Conseil d'administration ou, le cas échéant, des comités auxquels il appartient, (v) doit se considérer astreint à une stricte obligation de confidentialité qui dépasse la simple obligation de discrétion prévue par les textes vis-à-vis des informations non publiques acquises dans le cadre de ses fonctions, (vi) est tenu à une obligation de loyauté et (vii) doit s'abstenir d'effectuer des opérations sur les titres de la Société (conformément au code de bonne conduite adopté par la Société).

Aux termes du règlement intérieur du Conseil d'administration, le président, assisté du secrétaire du Conseil d'administration, est tenu de communiquer à chaque administrateur, dans un délai suffisant, tous les documents et informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission. À cet effet, chaque administrateur peut réclamer au Président-Directeur général, dans les délais appropriés, sous réserve de leur caractère confidentiel, les informations indispensables à une intervention utile sur les sujets à l'ordre du jour du Conseil d'administration ou toute autre information lui permettant d'exercer sa mission.

Le règlement intérieur du Conseil d'administration prévoit qu'un administrateur est indépendant lorsqu'il n'entretient, directement ou indirectement, aucune relation de nature commerciale ou financière (sauf celle d'actionnaire non significatif) avec la Société, son Groupe ou sa direction, qui puisse compromettre sa liberté de jugement.

Le Conseil d'administration consacre, aux termes de son règlement intérieur, une fois par an, un point de son ordre du jour à un débat sur son fonctionnement afin notamment de (i) faire le point sur ses modalités de fonctionnement, (ii) vérifier que les questions importantes sont convenablement préparées et (iii) mesurer la contribution effective de chaque administrateur à ses travaux du fait de sa compétence et de son implication dans les délibérations.

Le Président du Conseil d'administration rend compte dans un rapport joint au rapport de gestion annuel arrêté par le Conseil d'administration des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'administration ainsi que des procédures de contrôle interne mises en place par la Société.

Enfin, le règlement intérieur prévoit également que le Conseil d'administration est tenu informé de tout événement important concernant la marche de la Société et plus particulièrement de la situation financière, de la situation de la trésorerie ainsi que des engagements de la Société.

### **16.1.2 La Direction générale**

Lors de sa réunion en date du 28 septembre 2004, le Conseil d'administration a décidé de confier la direction générale de la Société au Président du Conseil d'administration Alain Dinin.

Les statuts de la Société prévoyant la possibilité de nommer un vice-président, le Conseil d'administration du 23 juillet 2007 a procédé, sur proposition du Président-Directeur général, à la nomination de Monsieur Charles Milhaud en cette qualité.

Le Président du Conseil d'administration, en sa qualité de Directeur général, est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la Société. Il exerce ses pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que la loi attribue expressément aux assemblées d'actionnaires et au Conseil d'administration. Il représente la Société dans ses rapports avec les tiers.

Sur sa proposition, le Conseil d'administration peut nommer une ou plusieurs personnes physiques chargées d'assister le Directeur général, avec le titre de Directeur général délégué. Lors de sa réunion en date du 28 septembre 2004, le Conseil d'administration a nommé Hervé Denize au poste de Directeur général délégué, et lors de sa réunion du 23 juillet 2007, le Conseil d'administration a nommé Monsieur Guy Cotret Directeur général délégué aux Synergies.

Le Directeur général et les Directeurs généraux délégués sont assistés dans leurs fonctions par un Comité exécutif. Les grandes directions opérationnelles (Logement, Tertiaire, Services, Distribution, Investissements, Régénération urbaine) et fonctionnelles (secrétariat général et direction juridique, direction financière, direction des ressources humaines et cabinet du Président) du Groupe sont représentées au sein de ce comité qui rassemble treize cadres-dirigeants du Groupe, en ce compris le Président-Directeur général et les Directeurs généraux délégués de la Société, et qui se réunit, généralement, tous les quinze jours. Une réunion sur deux, la composition de ce Comité exécutif est élargie à d'autres cadres des directions opérationnelles et fonctionnelles. Voir paragraphe 14.1.2 "Les principaux dirigeants" pour des informations détaillées sur les membres du Comité exécutif.

Par ailleurs, le Président-Directeur général et les Directeurs généraux délégués ainsi que les dirigeants fonctionnels de la Société tiennent tous les quinze jours un Comité *corporate* qui définit notamment les axes stratégiques, les grandes orientations du Groupe, son pilotage et sa coordination.

## 16.2 FONCTIONNEMENT DES ORGANES DE SURVEILLANCE

Le règlement intérieur du Conseil d'administration prévoit que le Conseil d'administration peut décider de constituer un ou plusieurs comités permanents ou temporaires, destinés à faciliter le bon fonctionnement du Conseil d'administration et à concourir efficacement à la préparation de ses décisions.

Les comités sont chargés d'étudier les questions que le Conseil d'administration ou son président soumettent à leur examen, de préparer les travaux du Conseil d'administration relativement à ces questions, et de rapporter leurs conclusions au Conseil d'administration sous forme de comptes-rendus, de propositions, d'informations ou de recommandations.

Le rôle des comités est strictement consultatif. Le Conseil d'administration apprécie souverainement les suites qu'il entend donner aux conclusions présentées par les comités. Chaque administrateur reste libre de voter comme il l'entend sans être tenu par ces études, investigations ou rapports, et n'est pas tenu par les éventuelles recommandations émises par les comités.

Lors de sa réunion en date du 26 octobre 2004, le Conseil d'administration a constitué trois comités : le Comité des comptes, le Comité des rémunérations et le Comité d'investissement.

### 16.2.1 Fonctionnement du Comité des comptes

Le Comité des comptes est composé au minimum de trois administrateurs et au maximum de cinq administrateurs nommés par le Conseil d'administration.

Les membres du Comité des comptes nommés par le Conseil d'administration sont Messieurs Pascal Oddo (Président), nommé lors de la réunion du Conseil d'administration du 26 octobre 2004, Monsieur Miguel Sieler, nommé lors de la réunion du Conseil d'administration du 10 mai 2005 en remplacement de Monsieur Edgard Taureau, démissionnaire, et Monsieur Nicolas Merindol, nommé membre et CoPrésident du Comité lors de la réunion du Conseil d'administration du 23 juillet 2007, en remplacement de Monsieur François Couchou Meillot, démissionnaire.

Le Comité des comptes s'est réuni trois fois au cours de l'exercice 2007.

Le Comité des comptes a pour principales missions :

- concernant les comptes sociaux, les comptes consolidés et le contrôle interne :
  - avant que le Conseil n'en soit saisi (au minimum deux jours avant l'examen des comptes par le Conseil), (i) procéder à l'examen des états financiers semestriels et annuels sociaux et consolidés, y compris leurs annexes et, le cas échéant, le rapport de gestion (une attention particulière sera apportée à l'impact des changements de méthode comptable, aux informations relatives aux conventions réglementées, à la politique de provision et à l'évolution des résultats d'une période à l'autre) et (ii) le cas échéant donner un avis ;
  - s'assurer de la pertinence du choix et de la bonne application des méthodes comptables réglementaires retenues pour l'établissement des comptes sociaux et des comptes consolidés ;
  - examiner les engagements hors bilan significatifs de la Société ;
  - vérifier le traitement comptable de toute opération significative réalisée par la Société ;
  - s'assurer que les procédures internes de collecte et de contrôle des informations financières et comptables permettent de garantir la qualité et la fiabilité des comptes de la Société des audits internes et externes du Groupe ainsi que des réponses afférentes de la direction ;
  - examiner le périmètre des sociétés consolidées et, le cas échéant, les raisons pour lesquelles des sociétés n'y seraient pas incluses ;
  - procéder à l'examen de toute question de nature financière ou comptable qui lui serait soumise par le Président du Conseil ; et

- présenter au Conseil d'administration les observations qu'il juge utiles en matière comptable et financière, notamment à l'occasion des arrêtés des comptes sociaux et consolidés, semestriels et annuels.
- concernant le contrôle externe :
  - soumettre au Conseil des recommandations concernant la sélection des commissaires aux comptes (cabinets et réseaux de commissaires aux comptes) en vue de la nomination ou du renouvellement de ces derniers par l'Assemblée générale des actionnaires ;
  - analyser et émettre un avis sur la définition de leur mission, leurs honoraires, le champ et le calendrier d'intervention ; analyser et émettre une opinion sur leurs recommandations et les suites qui leur sont données ; et
  - examiner toute question de nature financière ou comptable qui lui serait soumise par le Président du Conseil d'administration ainsi que toute question de conflit d'intérêts dont il a connaissance.
- concernant la communication financière :
  - procéder à la revue des projets des communiqués de la Société sur les comptes semestriels et annuels.

#### **16.2.2 Fonctionnement du Comité des rémunérations**

Le Comité des rémunérations est composé au minimum de trois administrateurs et au maximum de cinq administrateurs nommés par le Conseil d'administration.

Les membres du Comité des rémunérations nommés par le Conseil d'administration lors de sa réunion du 26 octobre 2004 ayant tous démissionné de leur mandat d'administrateur au cours de l'exercice 2007, le Comité des rémunérations est désormais composé de Monsieur Miguel Sieler, nommé membre du Comité en remplacement de Monsieur Stéphane Richard par le Conseil d'administration lors de sa réunion du 26 avril 2007, puis Président de ce Comité en remplacement de Monsieur Jacques Brion par le Conseil d'administration lors de sa réunion du 23 juillet 2007, de Madame Anne-Marie de Chalambert et de Monsieur Nicolas Merindol, nommés membres de ce Comité par le Conseil d'administration lors de sa séance du 23 juillet 2007, en remplacement de Messieurs Jacques Brion et Christian de Labriffe.

Le Comité des rémunérations s'est réuni trois fois au cours de l'exercice 2007.

Le Comité des rémunérations a pour mission de :

- étudier et faire des propositions quant à la rémunération des mandataires sociaux, notamment pour ce qui concerne (i) la part variable de ladite rémunération : il définit les règles de fixation de cette part variable en prenant en compte les performances des mandataires sociaux sur l'exercice écoulé et la stratégie à moyen terme de la Société et du Groupe, puis contrôle l'application de ces règles, et (ii) tous avantages en nature, options de souscription ou d'achat d'actions, reçus de toutes sociétés du Groupe, dispositions relatives à leurs retraites, et tous autres avantages de toute nature ;
- proposer au Conseil un montant global pour les jetons de présence des administrateurs qui sera proposé à l'Assemblée générale de la Société ;
- proposer au Conseil des règles de répartition des jetons de présence et les montants individuels des versements à effectuer à ce titre aux administrateurs, en tenant compte de l'assiduité des administrateurs au Conseil et dans les comités ;
- donner au Conseil un avis sur la politique générale d'attribution des options de souscription et/ou d'achat d'actions et sur le ou les plan(s) d'options établi(s) par la direction générale du Groupe au regard des règles et recommandations applicables ; indiquer au Conseil sa proposition en matière d'options d'achat ou de souscription en exposant les raisons de son choix ainsi que ses conséquences ; et
- examiner toute question que lui soumettrait le président et relative aux questions visées ci-dessus, ainsi qu'aux projets d'augmentations de capital réservées aux salariés.

Le rapport annuel informe les actionnaires sur la rémunération des mandataires sociaux et sur les principes et modalités qui guident la fixation de la rémunération de ces dirigeants, ainsi que sur l'attribution et l'exercice des options d'achat ou de souscription d'actions de ces derniers.

### **16.2.3 Fonctionnement du Comité d'investissement**

Le Comité d'investissement est composé au minimum de six membres et au maximum de neuf membres nommés par le Conseil d'administration.

Les membres du Comité d'investissement nommés par le Conseil d'administration lors de sa réunion du 26 octobre 2004 sont Monsieur Alain Dinin (Président), Madame Anne-Marie de Chalambert et Monsieur Hervé Denize. Par suite des démissions intervenues au cours de l'exercice 2007, le Conseil d'administration, lors de sa réunion du 23 juillet 2007, a nommé la Caisse Nationale des Caisses d'Epargne, représentée par Monsieur Guy Cotret, membre et Vice-Président du Comité d'investissement, ainsi que la Caisse des Dépôts et Consignations représentée par Monsieur Xavier Larnaudie Eiffel, et Messieurs Alain Lacroix et Charles-Henri Filippi, membres de ce Comité.

Le Comité d'investissement a pour mission de se prononcer sur les acquisitions et cessions de participations et d'actifs d'un montant significatif susceptibles de modifier la structure du bilan de la Société et en tout état de cause les acquisitions et cessions de participation et d'actifs d'un montant supérieur ou égal à 50 millions d'euros.

Le Comité d'investissement s'est réuni deux fois au cours de l'exercice 2007.

### **16.3 INFORMATIONS SUR LES CONTRATS DE SERVICES LIANT LES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION, DE LA DIRECTION ET DES ORGANES DE SURVEILLANCE À LA SOCIÉTÉ OU À L'UNE QUELCONQUE DE SES FILIALES**

Il n'existe pas de convention de prestations de services conclue entre les membres du Conseil d'administration, de la direction et des organes de surveillance et la Société ou l'une de ses filiales et prévoyant l'octroi d'avantages.

### **16.4 DÉCLARATION RELATIVE AU GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE**

Dans un souci de transparence et d'information du public, la Société a mis en place un ensemble de mesures s'inspirant des recommandations du rapport du groupe de travail présidé par Monsieur Daniel Bouton pour l'amélioration du gouvernement d'entreprise dont les conclusions ont été présentées au public le 23 septembre 2002. Il s'agit de procédures de contrôle interne tant au plan opérationnel qu'au plan financier, passant notamment par la création des différents comités décrits ci-dessus. Ces mesures sont décrites dans le rapport spécifique du Président du Conseil d'administration de la Société qui figure en Annexe 3 au présent document de référence.

## CHAPITRE 17 : SALARIÉS – RESSOURCES HUMAINES

### 17.1 RESSOURCES HUMAINES

#### 17.1.1 Bilan social

##### *Effectif total*

Au 31 décembre 2007, l'effectif total du Groupe (seules les sociétés consolidées en intégration globale étant prises en compte) s'élevait à 6.653 salariés, contre 2.214 salariés au 31 décembre 2006. Cette forte progression résulte notamment de l'intégration de Lamy et des autres sociétés apportées par la CNCE en cours d'exercice (+ 4.125 salariés).

94% de l'effectif travaille en France, et 6% dans différents pays d'Europe.

La moyenne d'âge dans le Groupe au 31 décembre 2007 est de 41,9 ans pour les cadres et de 38,5 ans pour les non-cadres. Les équipes dirigeantes sont composées de 44 personnes dont la moyenne d'âge est de 50,2 ans.

##### *Répartition de l'effectif par Unité Économique et Sociale*

L'Unité Économique et Sociale (UES) Nexity-Promotion Construction regroupe les salariés des deux pôles d'activités Logement et Tertiaire ainsi que Nexity-Villes & Projets et les services centraux. Elle concentre 26,6% de l'effectif total du Groupe.

Les UES Nexity-Saggel Services et Lamy (suite au rapprochement avec la CNCE, les activités des services incluent désormais les sociétés de l'UES Lamy et Keops) regroupent les salariés de l'activité services et représentent 60,2% des salariés du Groupe.

L'UES Financière de la Baste (la Financière de la Baste ayant été absorbée en date du 31 décembre 2007 par Century 21 France) regroupe les sociétés Century 21 France et Century 21 Entreprise et Commerce. Son effectif représente 39,5% de l'ensemble des activités distribution et 1,2% de l'effectif total du Groupe.

Suite aux apports d'actifs de la CNCE, le périmètre Nexity intègre également les sociétés suivantes : Keops, Keops Commerces, Kleosoft, GCEI, GCEI Reim, GCEI CI, GCE SI et GCE Holding Pierre. Courant 2007, Lamy a fait l'acquisition de différents cabinets immobiliers en France en Belgique et en Allemagne pour compléter le maillage de ses implantations. L'ensemble de ces sociétés, de même que Naxos, Guy Hoquet l'Immobilier, Nexity-Saggel Résidentiel (anciennement dénommée Guy Hoquet Gestion) et les filiales étrangères, ne sont pas intégrées dans les quatre UES citées précédemment et représentent 11,8% de l'effectif total.

##### *Répartition de l'effectif total par pôle, par catégorie professionnelle et par zone géographique*

Le tableau ci-dessous présente la répartition des effectifs par métier au 31 décembre 2007 :

	Nombre de salariés
Logement	1.449
Tertiaire	111
Services	4.635
Distribution	210
Nexity-Villes & Projets, GCEI CI, Investissement	46
Services centraux	202
<b>Total Groupe</b>	<b>6.653</b>

Le tableau ci-dessous présente la répartition des effectifs du Groupe par catégorie professionnelle et par UES au 31 décembre 2007 :

UES	Cadres			Etam*			Total	%
	Hommes	Femmes	Total	Hommes	Femmes	Total		
Nexity-Promotion Construction	687	300	987	174	609	783	1.770	26,6%
Nexity-Saggel Services	156	107	263	50	232	282	545	8,2%
Lamy	481	447	928	501	2.041	2.542	3.470	52,2%
Financière de la Baste	42	8	50	3	30	33	83	1,2%
Sociétés hors UES	154	86	240	145	400	545	785	11,8%
<b>Total Groupe</b>	<b>1.520</b>	<b>948</b>	<b>2.468</b>	<b>873</b>	<b>3.312</b>	<b>4.185</b>	<b>6.653</b>	<b>100%</b>

\* Etam : Employés, techniciens, agents de maîtrise.

Le tableau ci-dessous présente l'évolution globale du nombre de salariés par zone géographique au sein du Groupe depuis 2005 :

	31 décembre 2005	%	31 décembre 2006	%	31 décembre 2007 périmètre constant	31 décembre 2007	%
France	1.789	98,7%	2.190	98,9%	2.486	6.251	94%
Europe (hors France) :	24	1,3%	24	1,1%	42	402	6%
<b>Total</b>	<b>1.813</b>	<b>100%</b>	<b>2.214</b>	<b>100%</b>	<b>2.528</b>	<b>6.653</b>	<b>100%</b>

\* Y compris les 22 salariés de Eprim/Plusimmo, 13 salariés d'Algeca et 172 salariés des sociétés de franchise suite à leur entrée dans le groupe au cours de l'année 2006.

En 2007, l'intégration des collaborateurs des activités apportées par la CNCE représente 4.125 personnes.

Le tableau ci-dessous présente l'effectif moyen *pro forma* par UES en 2007, en simulant l'entrée des activités apportées par la CNCE au 1<sup>er</sup> janvier 2007.

UES	Effectif moyen mensuel 2007
Nexity-Promotion Construction	1.664
Nexity-Saggel Services	536
Lamy	3.507
Financière de la Baste	80
Sociétés hors UES	714
<b>Total Groupe <i>pro forma</i></b>	<b>6.501</b>

### Entrées et départs

Sur la base du périmètre avant intégration des activités apportées par la CNCE en cours d'année, le nombre d'entrées, sur l'année 2007, s'est élevé à 851 dont 649 contrats à durée indéterminée et 202 contrats à durée déterminée. Le nombre total de départs atteint 537 en 2007 dont 278 pour des contrats à durée indéterminée et 259 pour des contrats à durée déterminée. En outre, 146 collaborateurs ont bénéficié d'une mutation au sein du Groupe.



**Main-d'œuvre extérieure au Groupe**

En France, l'effectif intérimaire en équivalent temps plein a été de 122 personnes en 2007, soit 1,9% de l'effectif. Le Groupe a recours à l'intérim principalement en cas de surcroît d'activité et en cas de prérecrutement de salariés.

**Informations relatives aux plans de réduction des effectifs et de sauvegarde de l'emploi, aux efforts de reclassement, aux réembauches et aux mesures d'accompagnement**

Il n'existe aucun plan de réduction des effectifs et de sauvegarde de l'emploi à ce jour dans le Groupe. En 2007, cinq licenciements sont intervenus pour cause économique.

**Organisation et durée du temps de travail et l'absentéisme**

Les modalités d'organisation du temps de travail dépendent des entreprises, de la nature de leurs activités, de leur lieu d'implantation et sont définies afin de répondre au mieux aux exigences du service et aux souhaits des salariés. La durée du travail fait l'objet d'un accord collectif dans chacune des UES du Groupe, et est propre dans chacune des sociétés non intégrées dans l'une des UES.

Les principaux accords collectifs relatifs au temps de travail conclus au sein du Groupe sont les suivants :

- UES Nexity-Promotion Construction : un accord relatif à l'organisation, l'aménagement et la réduction du temps de travail a été conclu le 18 janvier 2005. Il a eu pour effet d'uniformiser les modalités d'aménagement du temps de travail au sein des différentes filiales. Pour les salariés dont le temps de travail est décompté en jours (cadres autonomes et cadres itinérants) le forfait annuel est fixé à deux cent seize jours maximum par an. Pour les salariés dont le temps de travail est décompté en heures (employés et cadres intégrés), la durée annuelle du temps de travail est fixée à 1.607 heures. Douze jours de RTT, au minimum, par an, sont octroyés à l'ensemble des salariés.
- UES Nexity-Sagge Services : un accord relatif à l'organisation, l'aménagement et la réduction du temps de travail a été conclu le 1<sup>er</sup> mai 2006. Il a eu pour effet d'uniformiser les modalités d'aménagement du temps de travail au sein des différentes filiales. Pour les salariés dont le temps de travail est décompté en jours (cadres autonomes), le forfait annuel est fixé à deux cent onze jours par an, ouvrant droit à dix-huit jours de RTT. Pour les salariés dont le temps de travail est décompté en heures (employés, agents de maîtrise et cadres intégrés) la durée annuelle du temps de travail est fixée à 1.598 heures avec octroi de treize jours de RTT.
- UES Lamy : suite à la fusion de Gestrim devenue Société Lamy et de Lamy SA le 29 septembre 2007, un nouvel accord sur l'organisation, l'aménagement et la réduction du temps de travail portant révision de l'accord de l'UES Lamy du 13 décembre 2004, et adaptation de l'accord anciennement Lamy SA du 4 mai 2001, a été signé le 27 novembre 2007 et est entré en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2008. Pour les salariés dont le temps de travail est décompté en jours (cadres autonomes), le forfait annuel est fixé à deux cent dix-sept jours par an. Pour les salariés dont le temps de travail est décompté en heures (non cadres et cadres intégrés), la durée annuelle du temps de travail est fixée à 1.607 heures. Huit jours de RTT, au minimum, par an, sont octroyés à l'ensemble des collaborateurs.
- UES Financière de la Baste : pour les salariés dont le temps de travail est décompté en jours (cadres), le forfait annuel est fixé à 218 jours maximum, ouvrant droit pour l'année 2007 à dix jours de RTT. Pour les salariés dont le temps de travail est décompté en heures (non cadres) la limitation du temps de travail hebdomadaire est fixée à 35 heures, répartis en cinq jours de 7 heures de travail.

444 salariés du Groupe travaillent à temps partiel, au 31 décembre 2007, soit 6,7% de l'effectif total.

En France, le nombre total de jours d'absence a atteint 73.312 jours au cours de l'année 2007, dont 37.828 jours d'absence pour maladie (soit 51,6% du total) 1.964 jours pour accidents du travail et de trajet (soit 2,7% du total) et 33.519 jours (soit 45,7% du total) pour événements familiaux.

**Rémunérations**

La rémunération annuelle moyenne du Groupe en 2007 s'élevait à 36.095 euros, avec une rémunération moyenne annuelle des cadres de 53.169 euros, et une rémunération moyenne annuelle des non cadres de 25.241 euros. Ces montants sont calculés hors charges patronales. La rémunération annuelle moyenne du Groupe a enregistré une baisse de l'ordre de 20% par rapport à l'année 2006 (45.307 euros), qui s'explique principalement par la modification de la répartition cadres/etam suite à l'apport des activités par la CNCE. Pour ces activités, l'effectif est composé de 73% d'Etam contre 46% dans le périmètre historique.

Ces moyennes n'ont toutefois qu'une valeur indicative et doivent être interprétées avec précaution. Elles correspondent en effet à une grande diversité de situations due à la nature des activités et des emplois exercés ainsi qu'à leur localisation géographique.

**Relations professionnelles et accords collectifs***UES Nexity-Promotion Construction*

L'UES Nexity-Promotion Construction a reçu une reconnaissance conventionnelle le 15 janvier 2004. Elle est régie par la convention collective de la Fédération Nationale de la Promotion Construction. Par ailleurs, l'UES Nexity-Promotion Construction a signé des accords sur le temps de travail, sur la participation et sur l'intéressement tels que définis au paragraphe 17.3 "Intéressement – Participation – Plan Épargne Groupe".

L'accord d'intéressement étant arrivé à échéance au 31 décembre 2006, un nouvel accord d'intéressement a été signé le 13 avril 2007 pour une durée de trois ans.

*UES Nexity-Saggel Services*

L'UES Nexity-Saggel Services a reçu une reconnaissance conventionnelle le 1<sup>er</sup> février 2006. Cet accord de reconnaissance a emporté la disparition de l'UES Saggel GT et de l'ancienne UES Nexity-Services. Elle est régie par la Convention Collective Nationale de l'Immobilier.

L'ensemble du statut collectif a été révisé au cours des années 2006 et 2007 :

- accord relatif aux temps partiels, entré en vigueur le 1<sup>er</sup> mai 2006 ;
- accord relatif aux congés pour événements exceptionnels, entré en vigueur le 1<sup>er</sup> mai 2006 ;
- accord relatif au régime de retraite complémentaire, entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2007 ;
- accord relatif au nouveau dispositif de protection sociale (prévoyance et frais de santé), entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2007 ;
- accord relatif aux primes diverses, entré en vigueur le 29 novembre 2007 ;
- accord relatif au droit syndical, entré en vigueur le 29 novembre 2007 ; et
- accord relatif au Plan d'Épargne pour la Retraite Collectif, entré en vigueur le 31 mars 2007.

Par ailleurs, l'UES Nexity-Saggel Services a signé des accords sur le temps de travail, sur la participation et sur l'intéressement tels que définis au paragraphe 17.3 "Intéressement – Participation – Plan Épargne Groupe".

*UES Lamy*

Suite à la fusion de Gestrim devenue Société Lamy et de Lamy SA le 29 septembre 2007, un avenant à la convention de reconnaissance de l'UES Gestrim a été signé le 9 octobre 2007 modifiant la dénomination UES Gestrim en UES Lamy. Elle est régie par la Convention Collective Nationale de l'Immobilier.

L'UES Lamy a signé les accords suivants :

- accord sur l'aménagement, l'organisation et la réduction du temps de travail au sein de l'UES Lamy portant révision de l'accord de l'UES Lamy du 13 décembre 2004 et adaptation de l'accord anciennement Lamy SA du 4 mai 2001, signé le 27 novembre 2007 et entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2008 ;
- accord sur la participation, signé le 29 décembre 2006 ;
- accord sur l'intéressement signé le 29 juin 2005 ;
- accord sur la prévoyance et les frais de santé, au sein de l'UES Lamy, en date du 9 octobre 2007 et entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2008 ;
- avenant sur la prévoyance et les frais de santé conclu au sein de Lamy Assurances en date du 18 décembre 2007 et entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2008 ;
- accord d'adaptation de la Convention Collective de l'Immobilier au sein de Lamy Assurances signé le 18 décembre 2007 et entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2008.

#### *UES Financière de la Baste*

Cette société est régie par la convention collective Syntec. Un accord de participation a été mis en place le 20 septembre 2004.

#### *Autres salariés du Groupe*

La Convention Collective Nationale de l'Immobilier régit les sociétés Keops, Keops Commerces, Nexity-Saggel Résidentiel, GCEI, CGEI Reim, GCEI CI, GCE Holding Pierre et Guy Hoquet l'Immobilier et les différents cabinets immobiliers acquis par Lamy en 2007.

La convention collective Syntec régit la société Naxos.

Au sein de la société Sagi (filiale de Lamy), un accord d'intéressement a été mis en place le 7 novembre 2005.

Au sein de GCEI, les accords suivants ont été mis en place :

- accord d'intéressement signé le 13 juin 2006 ;
- accord relatif au Plan Épargne d'Entreprise signé le 13 juin 2006 ;
- accord relatif au Plan Épargne pour la Retraite Collectif Interentreprises signé le 13 juin 2006 ;
- accord relatif à la création d'un Compte Épargne Temps signé le 23 mars 2000 ; et
- statut du personnel signé le 2 mai 1994.

Au sein de GCEI Reim, les accords suivants ont été mis en place :

- accord d'intéressement signé le 27 juin 2007 ;
- Plan Épargne d'Entreprise signé le 27 juin 2007 ; et
- Plan Épargne pour la Retraite Collectif Interentreprises signé le 20 juin 2007.

Au sein de GCE Holding Pierre, les accords suivants ont été mis en place :

- accord d'intéressement signé le 6 juin 2006 ;
- accord relatif au Plan Épargne d'Entreprise signé le 6 juin 2006 ; et
- accord relatif au Plan Épargne pour la Retraite Collectif Interentreprises signé le 6 juin 2006.

***Représentation du personnel et représentation syndicale***

Chacune des trois UES Nexity-Promotion Construction, Nexity-Saggel Services et Lamy, a son propre Comité d'entreprise. L'UES Nexity-Promotion Construction comprend quinze délégués du personnel titulaires et cinq délégués syndicaux, l'UES Nexity-Saggel Services neuf délégués du personnel titulaires et cinq délégués syndicaux et l'UES Lamy trente-sept délégués du personnel titulaires et neuf délégués syndicaux. Au sein de l'UES Financière de la Baste, il existe une délégation unique du personnel composée de trois membres titulaires et de deux membres suppléants. Des représentants du personnel sont également présents dans les autres sociétés du Groupe conformément aux règles en vigueur.

En France, le nombre total de représentants du personnel au sein du Groupe est de 175 représentants.

***Conditions d'hygiène et de sécurité***

Le Groupe a élaboré un document unique de sécurité et actions de prévention des risques. Au niveau de l'UES Nexity-Promotion Construction, le document initial, élaboré le 17 décembre 2002, a été révisé le 20 novembre 2007.

L'UES Nexity-Promotion Construction comprend deux Comités d'Hygiène, de Sécurité et des Conditions de Travail (CHSCT) : un à Paris La Défense, au siège social de Nexity et un à Roubaix. L'UES Nexity-Promotion Construction a mis en place une allocation de 100 euros annuels par personne travaillant sur un chantier pour l'achat de chaussures de sécurité. De plus, ces personnes disposent de casques de sécurité.

L'UES Nexity-Saggel Services comprend un CHSCT pour l'établissement de Lafayette à Paris. La révision du document unique annuel a démarré fin 2007.

L'UES Lamy et la société Keops comprennent également chacune un CHSCT.

La définition des accidents du travail diverge selon les pays. Le Groupe retient comme définition les accidents avec arrêt de travail. En 2007, le nombre d'accidents professionnels s'est élevé à 109 dans le Groupe, dont 80 accidents du travail et 29 accidents de trajets.

***Formation***

La formation au sein du Groupe est assurée par l'École des métiers (notamment pour les salariés relevant de l'UES Nexity-Promotion Construction) et par des interventions d'organismes de formation externes à l'entreprise pour l'ensemble des salariés.

Le Groupe a également créé en 1996 une École des ventes. L'enseignement dispensé au sein de cette école consiste en la mise en place d'un cursus négociateurs juniors d'une durée de treize jours. À l'issue de ce cursus, l'école procède à des évaluations du stagiaire notamment par voie d'entretiens et de questionnaires à choix multiples. Lorsque le stagiaire réussit l'ensemble de ces tests, il reçoit un diplôme interne. Au vu du succès de cette École des ventes, le Groupe a pris l'initiative de créer deux écoles supplémentaires pour former ses salariés, l'École de la maîtrise d'ouvrage en 2003, ainsi que l'École de la maîtrise d'œuvre en 2004.

La société Lamy dispose de surcroît d'un centre de formation propre, "Force Immobilier", composé de cinq personnes qui assurent une double mission auprès de Lamy :

- la structuration et l'animation de la fonction formation de l'entreprise Lamy ; et
- la gestion et l'animation de l'Institut de formation.

***UES Nexity-Promotion Construction***

Les dépenses de formation, pour l'année 2007, sont de l'ordre de 2,2% de la masse salariale, hors formations internes. L'effort de formation, entrepris depuis 2005 auprès de la population commerciale, à savoir l'équipement d'ordinateurs portables et la formation aux outils informatiques s'est poursuivi en 2007. Les commerciaux ont, par ailleurs, été formés au logiciel ALTOFFICE, relatif à la fiscalité.

L'accent a également été mis sur la formation des managers aux entretiens professionnels annuels afin de leur permettre de les réaliser au mieux.

Le plan de formation au sein de l'UES Nexity-Promotion Construction est également établi à partir des entretiens annuels professionnels mis en place à partir de 1998. En 2005, la Direction des ressources humaines a initié une politique de gestion prévisionnelle des emplois et des compétences. La réactualisation de la procédure des entretiens professionnels annuels a été réalisée en 2006. Cette réactualisation a notamment mis l'accent sur la prise en compte des besoins de formation des collaborateurs.

*UES Nexity-SaggeI Services*

Les dépenses de formation, pour l'année 2007, sont de l'ordre de 2,4% de la masse salariale, hors formations internes. Les entretiens annuels professionnels ont été mis en place en mars 2007.

*UES Lamy*

Les dépenses de formation, pour l'année 2007, sont de l'ordre de 0,9% de la masse salariale, hors formations internes.

*UES Financière de la Baste*

Les dépenses de formation, pour l'année 2007, sont de l'ordre de 1,2% de la masse salariale, hors formations internes.

*Autres salariés du Groupe*

Pour les autres sociétés du Groupe dont l'effectif varie de moins de dix salariés à plus de vingt salariés, le budget de formation se situe dans une fourchette comprise entre 0,2% et 1,10% de la masse salariale brute.

Également, 118 jeunes ont réalisé un stage au sein du Groupe en 2007.

**Emploi et insertion des travailleurs handicapés**

Au 31 décembre 2007, le Groupe emploie dix personnes handicapées.

**Œuvres sociales**

Le montant des subventions versées par le Groupe durant l'année 2007 s'est élevé à 1.174 milliers d'euros. Le budget de fonctionnement qui s'élève à 446 milliers d'euros correspond à 0,2% de la masse salariale 2007.

**Exercice 2007**

<b>en euros</b>	<b>Subventions</b>	<b>Budget fonctionnement</b>
UES Promotion Construction	464.780	185.910
UES Nexity-SaggeI Services	177.187	40.270
UES Lamy	513.445	205.378
UES Financière de la Baste	5.104	6.805
Keops	13.628	8.124
<b>Total Groupe</b>	<b>1.174.144</b>	<b>446.487</b>

**Sous-traitance**

En ce qui concerne la réglementation sociale, le Groupe vérifie, avant toute signature d'un marché, que les sous-traitants sont à jour de leurs cotisations sociales et requiert des responsables de ces entreprises qu'ils signent un engagement sur l'honneur certifiant qu'ils n'emploient pas de main-d'œuvre en situation irrégulière.

## 17.1.2 Politique sociale

Nexity mène une politique sociale active dont la Direction des ressources humaines commune à l'ensemble des filiales est l'acteur central. Cette dernière assure la cohérence du mode de gestion, de l'organisation et des ressources disponibles en conformité avec la politique commune du Groupe. Celle-ci s'établit autour de cinq axes principaux :

- promouvoir et développer les compétences : intégration des nouveaux collaborateurs, intégration des jeunes, formation, gestion prévisionnelle des emplois et des compétences (GPEC) ;
- encourager la mobilité interne ;
- lutter contre les discriminations : politique de recrutement, insertion des personnes handicapées ;
- favoriser les initiatives individuelles et la créativité : concours de l'innovation ; et
- instaurer un véritable dialogue social.

Voir paragraphe 6.7 "Environnement et développement durable" pour une présentation détaillée.

## 17.2 PARTICIPATION DES MANDATAIRES SOCIAUX ET STOCK-OPTIONS

Au 31 décembre 2007, les mandataires sociaux suivants détiennent des actions comme mentionnés ci-dessous :

Actionnaires	Nombre d'actions	Pourcentage du capital
Monsieur Alain Dinin	1.830.292	3,48%
Monsieur Hervé Denize	607.909	1,16%
Monsieur Guy Cotret	200	-

Au 31 décembre 2007, les mandataires sociaux de la Société détiennent des options de souscription d'actions dont les caractéristiques sont les suivantes :

### Options de souscription d'actions consenties à chaque mandataire social

	Nombre total d'options attribuées	Prix de souscription des actions
Options consenties par la Société à		
Monsieur Alain Dinin	150.000	17,90 euros
Monsieur Hervé Denize	115.000	100.000 options : 17,90 euros 15.000 options : 37,21 euros

### Options de souscription d'actions levées par les mandataires sociaux

	Nombre total d'actions souscrites	Prix de souscription des actions
Options levées durant l'exercice par les mandataires sociaux	0	0

Voir paragraphe 17.3.4 "Options de souscription et d'achat d'actions" pour une présentation des principales caractéristiques des options de souscription d'actions attribuées aux mandataires sociaux par la Société.

Au 31 décembre 2007, les mandataires sociaux de la Société bénéficient d'actions gratuites qui sont définitivement attribuées au bout d'une période de trois ans, si certains objectifs de cours de bourse et de résultat sont atteints, pour les montants suivants :

**Actions gratuites consenties à chaque mandataire social**

	<b>Nombre total d'actions gratuites consenties</b>	<b>Prix de souscription des actions</b>
Options consenties par la Société à		
Monsieur Alain Dinin	40.000	0 euro
Monsieur Hervé Denize	24.000	0 euro

**Actions gratuites définitivement attribuées aux mandataires sociaux**

	<b>Nombre total d'actions gratuites définitivement attribuées</b>	<b>Prix de souscription des actions</b>
Actions gratuites définitivement attribuées durant l'exercice aux mandataires sociaux		
	0	0 euro

Voir paragraphe 17.3.5 "Attribution gratuite d'actions" pour une présentation des principales caractéristiques des actions attribuées gratuitement aux mandataires sociaux par la Société.

## 17.3 INTÉRESSEMENT – PARTICIPATION – PLAN ÉPARGNE GROUPE

### 17.3.1 Participation

L'UES Nexity-Promotion Construction a signé le 20 avril 2004 un accord de participation dont la répartition est proportionnelle aux salaires perçus.

L'UES Nexity-Saggel Services a également signé un accord de participation le 29 juin 2006, qui prévoit une répartition proportionnelle aux salaires perçus.

L'UES Lamy a signé un accord de participation le 29 décembre 2006, qui prévoit une répartition proportionnelle aux salaires perçus.

L'UES Financière de la Baste a signé un accord de participation le 20 septembre 2004, qui prévoit une répartition proportionnelle aux salaires perçus.

### 17.3.2 Intéressement

L'UES Nexity-Promotion Construction a signé le 13 avril 2007 un nouvel accord d'intéressement au profit de ses salariés. Aux termes de cet accord, la répartition de l'intéressement est effectuée de manière égalitaire, et en fonction du temps de présence des salariés. Le plafond participation + intéressement est de 8% du montant brut de la masse salariale.

L'UES Nexity-Saggel Services a signé, le 29 juin 2006, un accord d'intéressement au profit de ses salariés. Cet intéressement est réparti, pour un tiers, de manière égalitaire au prorata du temps de présence au cours de l'exercice et, pour deux tiers, proportionnellement aux salaires perçus. Le plafond de l'intéressement est de 2% du montant brut de la masse salariale, alors que le plafond participation + intéressement est de 9% du montant brut de la masse salariale.

L'UES Lamy a signé le 29 juin 2005 un accord d'intéressement au profit de ses salariés. Cet intéressement est réparti proportionnellement aux salaires perçus.

### 17.3.3 Plan d'Épargne Groupe

Le Plan d'Épargne Groupe (le "PEG") est alimenté par la participation, l'intéressement, le versement volontaire, auxquelles peut s'ajouter l'abondement de l'entreprise (sauf pour la participation). Ces fonds sont bloqués pendant cinq ans, sauf cas de sortie anticipée prévus conformément aux articles R.443-11 et R.442-17 du Code du travail. Le PEG fait appel à quatre instruments de placement : trois Fonds Communs de Placement d'Entreprises (FCPE) multi-entreprises, et un FCPE dédié au PEG, Nexity Actions.

Au 31 décembre 2007, le FCPE Nexity Actions détenait 577.597 actions de la Société représentant 1,1% du capital de cette dernière. En 2007, il n'a pas été souscrit d'augmentation de capital réservée aux salariés.

### 17.3.4 Options de souscription et d'achat d'actions

Les caractéristiques des options de souscription d'actions émises par la Société sont décrites dans le tableau ci-dessous (informations au 31 décembre 2007) :

#### informations sur les options de souscription émises par la société

Date d'Assemblée	10/12/2003			28/09/2004	
Date du Conseil d'administration ou du directoire	11/02/2004	12/05/2004	26/10/2004	29/09/2005	
Date de la décision du Président-Directeur général	-	-	-	22/12/2004	14/10/2005
Nombre total d'options de souscription d'actions attribuées initialement	395.400*	325.000*	250.000	500.000	200.000
Nombre total d'actions pouvant être souscrites :					
- par les mandataires sociaux (information globale)	0	0	250.000	0	15.000
- par les dix premiers attributaires salariés (information globale)	76.000*	130.000*	0	174.000	97.500
Point de départ d'exercice des options	02/2008	05/2008	10/2008	12/2008	10/2009
Date d'expiration	05/2010	08/2010	01/2011	03/2011	01/2012
Prix de souscription	5*	5,65*	17,90	17,90	37,21
Modalités d'exercice (lorsque le plan comporte plusieurs tranches)	<i>(i)</i> en une ou plusieurs fois avec un maximum de deux fois par an et <i>(ii)</i> à condition d'exercer un minimum de 25% des options détenues à chaque levée				
Nombre d'actions souscrites au 31/12/2007	1.600	10.000	0	0	0
Options de souscription d'actions annulées	87.800	10.000	0	59.400	7.500
Options de souscription d'actions restantes	306.000	305.000	250.000	440.600	192.500

\* Compte tenu de la division par deux de la valeur nominale des actions de la Société décidée par l'Assemblée générale du 31 août 2004.



Les caractéristiques des options de souscription d'actions émises par Nexity-Initiale sont décrites dans le tableau ci-dessous (informations au 31 décembre 2007) :

**Informations sur les options de souscription de la société substituées aux options de souscription initialement émises par nexity-initiale avant sa fusion avec la société**

Date d'Assemblée	15/12/2000		28/05/2002 <sup>(1)</sup>	
Date du Conseil d'administration ou du directoire	15/12/2000 (tranche 1-1)	11/06/2001 (tranche 1-2)	14/06/2002 <sup>(1)</sup> (tranche 2-1)	11/06/2003 <sup>(1)</sup> (tranche 2-2)
Nombre total d'options de souscription d'actions attribuées initialement	603.934 <sup>(3)</sup>	34.786 <sup>(3)</sup>	422.003 <sup>(2)</sup>	112.419 <sup>(2)</sup>
Nombre total d'actions pouvant être souscrites :	0	0	39.471 <sup>(2)</sup>	57.399 <sup>(2)</sup>
- par les mandataires sociaux (information globale)	0	0	0	0
- par les dix premiers attributaires salariés (information globale)	0	0	22.607 <sup>(2)</sup>	12.454 <sup>(2)</sup>
Point de départ d'exercice des options	12/2003	06/2004	06/2006	06/2007
Date d'expiration	12/2005	06/2006	06/2008	06/2008
Prix de souscription	€15,25	€15,25	€5 <sup>(4)</sup>	€5 <sup>(4)</sup>
Modalités d'exercice (lorsque le plan comporte plusieurs tranches)	<i>(i) en une ou plusieurs fois avec un maximum de 2 fois par an et (ii) à condition d'exercer un minimum de 25% des options détenues à chaque levée et avec un maximum de 50% la 1<sup>re</sup> année</i>			
Nombre d'actions souscrites au 31/12/2007	603.934	34.786	368.046	44.704
Options de souscription d'actions annulées	0	0	15.486	10.316
Options de souscription d'actions restantes	0	0	39.471	57.399

*(1) Options de souscription d'actions initialement émises par Nexity-Topco avant sa fusion-absorption par Nexity-Initiale le 25 mai 2004. À la suite de la fusion, des options de souscription d'actions de Nexity-Initiale ont été substituées à ces options. Puis à la suite de la fusion absorption de Nexity-Initiale par Nexity le 24 mai 2006, des options de souscription d'actions de Nexity-Initiale ont été substituées à ces options.*

*(2) Nombre d'options ou d'actions Nexity remises en échange des options et/ou actions Nexity-Initiale à la suite de la fusion.*

*(3) Nombre d'actions Nexity remises à la suite de la fusion Nexity-Initiale/Nexity en échange des actions Nexity-Initiale issues de l'exercice d'options de souscription.*

*(4) Prix de souscription des options Nexity remises en échange des options Nexity-Initiale à la suite de la fusion.*

Au cours de l'exercice 2007, 226.145 options de souscription d'actions pour un prix moyen unitaire des 5 euros ont été levées. Les dix salariés dont le nombre d'options levées est le plus important ont levé 49.960 options.

## 17.3.5 Attribution gratuite d'actions

Les caractéristiques des actions gratuites attribuées par la Société sont décrites dans le tableau ci-dessous (informations au 31 décembre 2007) :

Date d'attribution par le Conseil d'administration	Nombre total d'actions attribuées	Période d'acquisition
14/12/2005	184.500	3 ans à compter de la décision d'attribution <sup>(1)</sup>
28/03/2006	55.000	3 ans à compter de la décision d'attribution
28/09/2006	15.000	3 ans à compter de la décision d'attribution <sup>(2)</sup>
14/12/2006	85.500	3 ans à compter de la décision d'attribution <sup>(2)</sup>
28/06/2007	53.500	3 ans à compter de la décision d'attribution <sup>(2)</sup>

*(1) Prorogé du délai nécessaire à l'arrêté par le Conseil d'administration du résultat d'exploitation de l'exercice 2008, ce dernier étant l'un des critères retenus pour l'attribution définitive des actions.*

*(2) Prorogé du délai nécessaire à l'arrêté par le Conseil d'administration du résultat d'exploitation de l'exercice 2009, ce dernier étant l'un des critères retenus pour l'attribution définitive des actions.*

À l'issue de la période d'acquisition, les actions doivent être conservées deux ans.

Au 31 décembre 2007, l'encours des actions gratuites pouvant être attribuées s'élève à 1% du capital de la Société au jour de la décision du Conseil d'administration.

En cas d'exercice de toutes les options de souscription et actions gratuites attribuées et attribuables, la dilution potentielle maximale ressortirait à 4,53%.

## CHAPITRE 18 : PRINCIPAUX ACTIONNAIRES

### 18.1 ACTIONNARIAT DE LA SOCIÉTÉ

#### 18.1.1 Répartition du capital au 31 décembre 2007

Le tableau ci-dessous présente le nombre d'actions, le pourcentage de capital et le pourcentage de droits de vote correspondants détenus par l'ensemble des actionnaires de la Société au 31 décembre 2007 :

Actionnaires (au 31 décembre 2007)	Nombre d'actions	Capital en %	Droits de vote (en %)
Monsieur Alain Dinin	1.830.292	3,48%	3,48%
Autres dirigeants	2.955.850	5,62%	5,62%
Autres salariés	380.306	0,72%	0,72%
FCPE Nexity Actions (salariés)	577.597	1,10%	1,10%
Public	22.812.439	43,40%	43,40%
CNCE	20.935.899	39,83%	39,83%
Caisse des Dépôts et Consignations	2.985.900	5,68%	5,68%
Titres autodétenus	83.930	0,16%	
<b>Total</b>	<b>52.562.213</b>	<b>100,00%</b>	<b>99,84%</b>

#### 18.1.2 Évolution de l'actionnariat au cours des trois dernières années

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

Actionnariat	Situation au 31 décembre 2005			Situation au 31 décembre 2006			Situation au 31 décembre 2007		
	Nombre d'actions <sup>(2)</sup>	% du capital	% des droits de vote	Nombre d'actions <sup>(3)</sup>	% du capital	% des droits de vote	Nombre d'actions <sup>(3)</sup>	% du capital	% des droits de vote
Monsieur Alain Dinin	1.211.109	4,06%	7,40%	1.787.403	5,53%	7,36%	1.830.292	3,48%	3,48%
Autres Dirigeants	2.253.692	7,55%	11,32%	3.078.517	9,52%	14,57%	2.955.850	5,62%	5,62%
Salariés (dont FCPE Nexity Actions)	868.363	2,91%	2,65%	770.810	2,38%	2,06%	957.903	1,82%	1,82%
CDC	2.985.900	10,00%	9,12%	2.985.900	9,23%	7,99%	2.985.900	5,68%	5,68%
CNCE	-	-	-	-	-	-	20.935.899	39,83%	39,83%
Public	22.539.934	75,48%	69,51%	23.690.174	71,88%	62,87%	22.812.439	43,40%	43,40%
Titres autodétenus				25.763	0,08%	0,00%	83.930	0,16%	
<b>Total</b>	<b>29.858.998</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>32.338.567</b>	<b>100%</b>	<b>96,05%</b>	<b>52.562.213</b>	<b>100%</b>	<b>99,84%</b>
Droits de vote suspendus <sup>(1)</sup>				1.476.201		3,95%			

(1) Droits de vote suspendus du fait de la déclaration tardive de franchissements de seuils légaux.

(2) La valeur nominale des actions de la Société a été divisée par 2 par décision de l'Assemblée générale en date du 31 août 2004.

(3) Lors de la fusion Nexity-Initiale/Nexity du 24 mai 2006 la société a augmenté son capital par création de 2.286.116 actions attribuées aux associés de Nexity-Initiale dont Monsieur Alain Dinin et les Autres Dirigeants. Suite à l'exercice d'options de souscription d'actions, le capital de la Société était composé au 31 décembre 2006 de 32.338.567 actions.

Au cours de l'exercice 2007, Nexity a augmenté son capital le 5 juin 2007 d'un montant de 32.895 euros par la création de 6.579 actions nouvelles résultant de l'exercice d'options de souscription d'actions et le 23 juillet 2007 d'un montant de 99.987.505 euros par la création de 19.997.501 actions nouvelles en rémunération des apports en nature réalisés par la Caisse Nationale des Caisses d'Epargne et de Prévoyance. Le Conseil d'administration a, lors de sa réunion du 28 janvier 2008, constaté une augmentation de capital au 31 décembre 2007 de 1.097.830 euros par la création de 219.566 actions nouvelles résultant de l'exercice d'options de souscription d'actions.

Au cours de l'exercice 2007, la société a été informée :

- de franchissements de seuils à la baisse :
  - par déclaration du 21 mars 2007 : le concert existant entre M. Alain Dinin, M. Hervé Denize et certains dirigeants et cadres supérieurs de Nexity (anciens actionnaires de la société Terre Neuve) a déclaré avoir franchi en baisse le 21 mars 2007, par suite d'une augmentation de capital de la société Nexity consécutive à l'exercice d'options de souscription, le seuil de 15% du capital (14,80% du capital ; 21,69% des droits de vote) ;
  - le 18 mai 2007 : seuil de 5% du capital par Lehman Brothers Holding Inc. (capital : 2,55% ; droits de vote : 2,21%) ; et
  - par déclaration du 30 juillet 2007, le concert existant entre M. Alain Dinin, M. Hervé Denize et certains dirigeants et cadres supérieurs de Nexity (anciens actionnaires de la société Terre Neuve) a déclaré avoir franchi en baisse, par suite de l'augmentation de capital de Nexity consécutive à l'apport en nature par la CNCE à Nexity d'actions de sociétés et la suppression des droits de vote double attachés aux actions de Nexity, les seuils de 20%, 15% de droits de vote et de 10% du capital et des droits de vote de la société (capital : 9,18% ; droits de vote : 9,18%).
- de franchissements de seuils à la hausse :
  - le 18 mai 2007 : seuil de 5% du capital par Lehman Brothers Holding Inc. (capital : 5,33% ; droits de vote : 4,63%) ; et
  - le 24 juillet 2007 : seuils de 5%, 10%, 15%, 20%, 25% et un tiers du capital et des droits de vote de la société Nexity (capital : 38,20% ; droits de vote : 38,20%).

La CNCE a déclaré à cette occasion qu'elle se réservait la possibilité d'acquérir une faible quantité de titres avec pour objectif d'atteindre 40% du capital de Nexity afin de maintenir son contrôle sur la société.

### 18.1.3 Pacte d'actionnaires

Certains dirigeants actuels et certains cadres supérieurs du Groupe anciennement actionnaires de Terre Neuve ont conclu un pacte d'actionnaires d'une durée de cinq ans à compter du 22 octobre 2004, date de l'introduction en bourse de la Société, modifié par un avenant en date du 12 juillet 2006. Ce pacte modifié prévoit notamment que Monsieur Alain Dinin représentera les parties au pacte dans leurs relations avec la Société et les actionnaires de cette dernière qui ne sont pas parties au pacte. Le pacte prévoit un droit de préemption conféré à chacune des parties au pacte et pouvant être exercé, en cas de cession par une partie au pacte de tout ou partie de ses actions, au prorata de sa participation dans la Société par rapport à la participation des autres parties non-cédantes, moyennant un prix par action égal au cours de bourse lors de la réalisation de la cession.

Des exceptions au droit de préemption sont prévues, à savoir :

- en cas de cession collective proposée par l'ensemble des parties au pacte ;
- en cas de cession individuelle ne dépassant pas, par mois calendaire, 3% du nombre total de titres détenus au 12 juillet 2006 ; et
- en cas de donation à des ascendants ou descendants dans la mesure où ces derniers adhèrent à toutes les dispositions du pacte.

Les parties au pacte ne peuvent pas effectuer d'opérations sur titres lorsqu'ils disposent d'une information privilégiée et dans une période de dix jours de bourse précédant les annonces du chiffre d'affaires et de quinze jours de bourse précédant les annonces du résultat annuel.

Cet accord et son avenant constitutifs d'une action de concert au sens de l'article L.233-10 I du Code de commerce, ont été transmis à l'Autorité des marchés financiers conformément à la réglementation boursière en vigueur.

Par ailleurs, l'ensemble des dirigeants signataires du pacte se sont engagés vis-à-vis de la CNCE à s'abstenir jusqu'au 23 juillet 2012 de former toute autre action de concert avec des tiers.

## **18.2 CONTRÔLE DE LA SOCIÉTÉ**

À la suite du rapprochement intervenu en 2007 entre Nexity et le Groupe Caisse d'Epargne, la CNCE est devenu l'actionnaire de référence de la Société et détient, au 31 décembre 2007, 39.83% du capital.

## **18.3 ACCORD POUVANT ENTRAÎNER UN CHANGEMENT DE CONTRÔLE DE LA SOCIÉTÉ**

La Société n'a pas connaissance d'accords entre actionnaires pouvant entraîner un changement de contrôle de la Société.

## CHAPITRE 19 : OPÉRATIONS AVEC DES APPARENTÉS

---

Voir le rapport des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées pour l'exercice 2007 en Annexe 2 au présent document de référence ainsi que le rapport des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées pour l'exercice 2006 en Annexe 2 du document de référence 2006 enregistré auprès de l'Autorité des marchés financiers le 26 avril 2007 sous le numéro R.07-044 et le rapport des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées pour l'exercice 2005 en pages 204 et 205 du document de référence enregistré auprès de l'Autorité des marchés financiers le 4 mai 2006 sous le numéro R.06-049.

Voir description du contrat de coopération industrielle entre Nexity et le Groupe Caisse d'Epargne au chapitre 22 "Contrats importants".

## **CHAPITRE 20 : INFORMATIONS FINANCIÈRES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIÈRE ET LES RÉSULTATS DE NEXITY**

### **20.1 INFORMATIONS FINANCIÈRES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIÈRE ET LES RÉSULTATS DE NEXITY**

Les comptes consolidés de Nexity ainsi que le rapport général des commissaires aux comptes au titre de l'exercice 2007 figurent en Annexe 1 au présent document de référence.

En application de l'article 20 du Règlement CE N° 809/2004 sur les prospectus, les informations suivantes sont incluses par référence dans le présent document :

- les comptes consolidés du Groupe et le rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2006 tels que présentés aux pages 1 à 44 de l'annexe 1 du document de référence enregistré auprès de l'Autorité des marchés financiers le 26 avril 2007 sous le numéro R.07-044 ; et
- les comptes consolidés du Groupe et le rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2005 tels que présentés aux pages 153 à 203 du document de référence enregistré auprès de l'Autorité des marchés financiers le 4 mai 2006 sous le numéro R.06-049.

Les deux documents cités ci-dessus sont disponibles sur le site Internet de l'Autorité des marchés financiers, <http://www.amf-france.org>

### **20.2 POLITIQUE DE DISTRIBUTION DES DIVIDENDES**

#### **20.2.1 Politique de distribution**

La Société ne garantit pas le montant des dividendes qui seront effectivement versés. Il est envisagé de distribuer un dividende de 35% minimum du résultat net consolidé part du Groupe, sous réserve de l'analyse, pour chaque exercice, des bénéfices de la Société, de sa situation financière et de tout autre facteur jugé pertinent par le Conseil d'administration.

#### **20.2.2 Dividendes par action au cours des cinq derniers exercices**

La Société n'a distribué aucun dividende entre la date de sa constitution et le 31 mai 2005.

<b>Exercice</b>	<b>Nombre d'actions</b>	<b>Dividende par action</b>	<b>Distribution globale</b>
2003	12.988.960	Néant	Néant
2004	29.858.998	1 euro	29.858.998
2005	32.145.114	1,60 euro	51.432.182
2006	32.338.567	1,90 euro	61.443.277

La distribution d'un dividende de 2,00 euros par action pour chacune des 52.562.213 actions de la Société ouvrant droit au dividende portant jouissance au 1<sup>er</sup> janvier 2008, sera proposée à la prochaine Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes clos le 31 décembre 2007.

#### **20.2.3 Délai de prescription**

Les dividendes non réclamés sont, dans un délai de cinq ans à compter de la date de leur mise en paiement, prescrits au profit de l'État.

### **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. La plupart des procédures contentieuses sont couvertes par des assurances souscrites par le Groupe et sont provisionnées au minimum à hauteur de la franchise d'assurance. Nexity considère que les provisions pour litiges constituées représentent une couverture raisonnable de ces litiges.

Le Groupe s'efforce de prévenir les procédures contentieuses par le biais notamment de la mise en place de contrats-cadres, la diffusion régulière d'une information juridique et de la mise en place de formations ciblées dispensées aux collaborateurs selon leur domaine d'activité. Dans la même optique, le Groupe travaille avec des avocats spécialisés, qui interviennent de manière récurrente sur ses dossiers, bénéficiant ainsi d'une bonne connaissance du Groupe. Enfin, le Groupe a mis en place un service après vente qui s'efforce de régler les situations conflictuelles à l'amiable (pour de plus amples détails sur le service après vente (voir paragraphes 4.5.2 "Politique en matière d'assurances" et 4.5.3 "Principaux contrats d'assurance").

Le Groupe n'est partie à aucun litige ou arbitrage susceptible d'avoir ou ayant eu, dans un passé récent, une incidence sensible sur la situation financière de la Société, son activité, son résultat et sur l'ensemble du Groupe, en dehors des litiges décrits ci-dessous.

*ETI.* La société ETI a intenté deux actions contre deux filiales du Groupe en invoquant un défaut de conception des ouvrages. Malgré les conclusions du rapport d'expertise déposé à l'été 2007, en partie défavorables au Groupe, mais que ce dernier entend bien contester, le Groupe considère être raisonnablement couvert par les indemnités d'assurance et les provisions constituées.

*Coteba.* Au moment de la cession en 2003 de Coteba par Nexity, le Groupe a accordé une garantie sur 23 des 450 contentieux en cours au moment de la vente. Compte tenu des franchises et plafonds des polices d'assurances applicables, le Groupe estime que le risque au titre de cette garantie n'excède pas la franchise de 6 millions d'euros prévue dans le contrat de garantie.

#### **20.4 CHANGEMENT SIGNIFICATIF DE LA SITUATION FINANCIÈRE OU COMMERCIALE**

À la connaissance de la Société, aucun changement significatif de la situation financière ou commerciale du Groupe n'est intervenu depuis la clôture de l'exercice 2007, à l'exception des informations mentionnées au paragraphe 12.1 "Évolutions récentes" du présent document de référence.



## **CHAPITRE 21 : INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES CONCERNANT LE CAPITAL SOCIAL ET DISPOSITIONS STATUTAIRES**

### **21.1 INFORMATIONS CONCERNANT LE CAPITAL SOCIAL**

#### **21.1.1 Capital social**

Au 31 décembre 2007, le capital de la Société s'élève à la somme de 262.811.065 euros, divisé en 52.562.213 actions d'une valeur nominale de 5 euros chacune entièrement libérées.

#### **21.1.2 Titres non représentatifs du capital**

À la date d'enregistrement du présent document de référence, il n'existe aucun titre non représentatif du capital de la Société.

#### **21.1.3 Titres autodétenus**

L'Assemblée générale du 15 mai 2007 a adopté une résolution autorisant le Conseil d'administration, pendant une période de dix-huit mois, à faire acheter ses propres actions par la Société dans le cadre des dispositions de l'article L.225-209 du Code de commerce et dans le respect des conditions définies dans les articles 241-1 à 241-6 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers et du Règlement européen n° 2273/2003 pris en application de la directive 2003/6/CE du 28 janvier 2003.

Aux termes de cette autorisation, l'acquisition, la cession et le transfert des actions de la Société peuvent être effectués à tout moment (y compris en période d'offres publiques) sous réserve des dispositions de l'article 631-6 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers relatif aux "fenêtres négatives", et par tous moyens, sur le marché ou de gré à gré y compris par acquisition ou cession de blocs (sans limiter la part du programme de rachat pouvant être réalisée par ce moyen), ou par l'utilisation d'options ou d'autres instruments financiers à terme négociés sur un marché réglementé ou de gré à gré, ou par l'émission de valeurs mobilières donnant droit par conversion, échange, remboursement, exercice d'un bon ou de toute autre manière à des actions de la Société détenues par cette dernière, dans la limite de détention de 10% du capital ; ce seuil étant, le cas échéant, ajusté pour prendre en compte les opérations affectant le capital social postérieurement à l'Assemblée générale du 15 mai 2007.

Cette autorisation est destinée à permettre à la Société :

- (i) d'assurer la liquidité et d'animer le marché des actions de la Société par l'intermédiaire d'un prestataire de service d'investissement intervenant en toute indépendance dans le cadre d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie de l'Association française des entreprises d'investissement reconnue par l'Autorité des marchés financiers ;
- (ii) d'acheter des actions pour conservation et remise ultérieure à l'échange ou en paiement dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe conformément à la pratique de marché reconnue par l'Autorité des marchés financiers ;
- (iii) de livrer des actions à l'occasion de l'exercice de droits attachés à des titres donnant droit par remboursement, conversion, échange, présentation d'un bon ou de toute autre manière, à l'attribution d'actions de la Société dans le cadre de la réglementation boursière ;
- (iv) de (x) consentir des options d'achat d'actions aux salariés et aux mandataires sociaux de la Société et/ou du Groupe dans le cadre des articles L.225-179 et suivants du Code de commerce, (y) leur attribuer des actions gratuites dans le cadre des articles L.225-197-1 et suivants du Code de commerce, ou (z) leur proposer d'acquérir des actions de la Société dans les conditions prévues aux articles L.443-1 et suivants du Code du travail, conformément à l'article L.225-209 du Code de commerce ;
- (v) d'annuler les actions achetées conformément à l'autorisation consentie au Conseil d'administration par l'Assemblée générale du 24 mai 2006 dans sa quatorzième résolution ; et
- (vi) de mettre en œuvre toute pratique de marché qui viendrait à être admise par l'Autorité des marchés financiers, et plus généralement réaliser toute autre opération conforme.

La Société avait lancé un premier programme de rachat d'actions le 12 décembre 2005 avec pour objectif d'assurer la liquidité et d'animer le marché des actions de la Société par l'intermédiaire d'un prestataire de service d'investissement intervenant en toute indépendance dans le cadre d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie de l'AFEI reconnue par l'Autorité des marchés financiers. Le 22 mai 2007 la Société a publié un Descriptif de programme de rachat d'actions avec le même objectif.

Suite à l'autorisation de l'Assemblée générale du 15 mai 2007, la Société a lancé un programme de rachat d'actions le même jour avec pour objectif d'assurer la liquidité et d'animer le marché des actions de la Société par l'intermédiaire d'un prestataire de service d'investissement intervenant en toute indépendance dans le cadre d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie de l'AFEI reconnue par l'AMF.

Suite à la publication d'un descriptif de programme en date du 22 mai 2007, la Société a lancé un nouveau programme de rachat d'actions tel qu'il avait été autorisé par l'Assemblée générale du 15 mai 2007.

La totalité des actions acquises par la Société l'ont été dans le cadre du contrat de liquidité. Aucune action n'a été acquise par la Société autre que dans le cadre du contrat de liquidité. Un montant de six millions d'euros a été affecté au compte de liquidité pour la mise en œuvre de ce contrat.

### Informations cumulées 2007

	Titres	% du capital
Nombre de titres composant le capital de l'émetteur au début du programme lancé le 22 mai 2007	32.344.946	100,00%
Capital autodétenu de manière directe et indirecte au début du programme	33.903	0,10%
Nombre de titres détenus au 31 décembre 2006	25.763	
Nombre de titres détenus au 31 décembre 2007	83.930	0,26%
Nombre de titres achetés dans l'année :	333.517	
Nombre de titres vendus dans l'année :	275.350	
Cours moyen des achats y compris frais de transaction (EUR)	56,23	
Cours moyen des ventes y compris frais de transaction (EUR)	57,65	
Frais de transaction (EUR)	68.303	
Valeur comptable du portefeuille (EUR) :	3.624.922	
Valeur nominale du portefeuille (EUR)*:	2.627.009	

\* sur la base du cours au 31 décembre 2007

21.1.3.1 État des autorisations consenties par les Assemblées générales de la Société.

Le tableau ci-dessous présente un récapitulatif des autorisations consenties par les Assemblées générales mixtes du 28 septembre 2004, du 31 mai 2005, du 24 mai 2006 et du 23 juillet 2007:

Titres concernés	Date et durée de l'autorisation	Montant nominal maximal d'augmentation de capital	Montant utilisé et décision d'utilisation
<b>Attribution gratuite d'actions existantes ou à émettre</b>	AG du 23 juillet 2007 14 mois, soit sept. 2008	1% du capital à la date du Conseil d'administration décidant l'attribution	Non utilisé
<b>Émissions avec droit préférentiel</b> Augmentation de capital toutes valeurs mobilières confondues	AG du 24 mai 2006 26 mois, soit juillet 2008	45 millions d'euros*	Non utilisé
<b>Émissions sans droit préférentiel</b> Augmentation de capital toutes valeurs mobilières confondues	AG du 24 mai 2006 26 mois, soit juillet 2008	37,5 millions d'euros*	Non utilisé
<b>Émissions réservées à des investisseurs qualifiés</b>	AG du 24 mai 2006 18 mois, soit jusqu'en nov 2007	15 millions d'euros*	Non utilisé
<b>Augmentation de capital par incorporation de primes, réserves, bénéfices ou autres</b>	AG du 24 mai 2006 26 mois, soit juillet 2008	45 millions d'euros*	Non utilisé
<b>Émissions réservées aux salariés</b>	AG du 24 mai 2006 26 mois, soit juillet 2008	2 millions d'euros*	Non utilisé
<b>Attribution gratuite d'actions existantes ou à émettre</b>	AG du 31 mai 2005 30 mois, soit novembre 2007	393.654 actions dans la limite de 10% du capital	184.500 attributions en 2005 CA 14 décembre 2005  155.500 attributions en 2006 CA 28 mars, 28 septembre et 14 décembre 2006
Option de souscription d'actions à octroyer aux salariés et/ou aux mandataires sociaux	AG du 28 sept. 2004 38 mois, soit novembre 2007	4,5% du capital ramené à 3,18% du capital pour l'AG du 31 mai 2005	950.000 options soit 100% autorisation CA 26 oct. 2004 et 29 sept. 2005

\* Ce montant vient s'imputer sur le montant nominal global maximal de 45 millions d'euros.

21.1.3.2 Options de souscription d'actions

Voir paragraphe 17.3.4 "Options de souscription et d'achat d'actions"

21.1.3.3 Attributions gratuites d'actions

Voir paragraphe 17.3.5 "Attributions gratuites d'actions".

21.1.4 Autres titres donnant accès au capital

Il n'existe actuellement aucun autre titre pouvant donner accès au capital de la Société.

21.1.5 Nantissements d'actions

À la date d'enregistrement du présent document de référence, aucune action de la Société ne fait l'objet d'un nantissement.

Il convient de préciser que dans le cadre de financements bancaires de projets immobiliers, la Société peut être amenée à accorder des nantissements portant sur les parts ou actions des sociétés supports de programmes immobiliers constituées pour les besoins desdits projets immobiliers, en garantie des financements susvisés.

### 21.1.6 Options ou accords conditionnels ou inconditionnels sur le capital de tout membre du Groupe

Nexity-Franchises a pris le contrôle de deux réseaux de franchises intervenant dans toute la France : 70% de Century 21 France le 30 mai 2006 et 60% de Guy Hoquet l'Immobilier le 3 mai 2006. Le Groupe dispose d'options valables jusqu'en 2016 pour porter sa participation à 100% dans Century 21 France, et valables jusqu'en 2011 pour porter sa participation à 95% dans Guy Hoquet l'Immobilier. Les vendeurs ont également des options pour céder leurs participations selon un échéancier similaire.

Par ailleurs, le Groupe, a, au travers de l'apport de la société GCE Immobilier par la Caisse Nationale des Caisses d'Epargne, et d'accords passés directement avec un ou plusieurs actionnaires, pris le contrôle de Lamy et Iselection à hauteur de respectivement 87,65% et 80% du capital de ces sociétés et bénéficie d'options ou de promesses de vente lui assurant le contrôle à terme de ces deux sociétés.

Nexity-Investissement (voir paragraphe 6.3.2.1 "Résumé des activités tertiaires") développe un processus de création de valeur au côté des investisseurs, par des prises de participations minoritaires dans des opérations de développement sur un horizon de trois à cinq ans et bénéficie dans le cadre de ces partenariats de droits de sortie et/ou d'options d'achat.

### 21.1.7 Évolution du capital de la Société au cours des trois derniers exercices

Date de la décision	Opération	Nombre d'actions émises/annulées	Valeur nominale des actions en €	Montant nominal de l'augmentation/la réduction de capital en €	Montant total de la prime d'émission, d'apport ou de fusion en €	Montant cumulé du capital en €	Nombre cumulé d'actions
24/05/2006	Augmentation de capital corrélative à la fusion-absorption de Nexity-Initiale	2.286.116	5	11.430.580	64.799.220	160.725.570	32.145.114
31/12/2006	Augmentation de capital en numéraire	193.453 <sup>(1)</sup>	5	967.265	6.500	161.692.835	32.338.567
05/06/2007	Augmentation de capital en numéraire	6.579 <sup>(2)</sup>	5	32.895	0	161.725.730	32.345.146
23/07/2007	Augmentation de capital corrélative : l'apport en nature d'actions du Crédit Foncier de France, de GCE Immobilier et d'Eurosic	19.997.501	5	99.987.505	1.265.841.810	261.713.235	52.342.647
31/12/2007	Augmentation de capital en numéraire	219.566 <sup>(2)</sup>	5	1.097.830	0	262.811.065	52.562.213

(1) Actions créées suite à l'exercice d'options de souscription d'actions en 2006.

(2) Actions créées suite à l'exercice d'options de souscription d'actions en 2007.

## 21.2 DISPOSITIONS STATUTAIRES

### 21.2.1 *Objet social (article 2 des statuts)*

Aux termes de l'article 2 de ses statuts, la Société a pour objet, en France et à l'étranger :

- le développement et la promotion de logements et d'immobilier d'entreprise, neufs et anciens, en France et à l'étranger, en ce compris l'aménagement, le lotissement et la rénovation de biens immobiliers de toute nature, et la prestation de services dans le domaine du développement, de la promotion et du conseil immobiliers à destination des particuliers et des entreprises et toutes autres activités connexes ou liées se rattachant aux activités précitées ;
- la prise de tous intérêts et participations, par tout moyen et sous quelque forme que ce soit, dans toutes sociétés, française ou étrangère, commerciale, industrielle ou financière, immobilière ou mobilière notamment par voie d'acquisition, de création de sociétés nouvelles, d'apports, fusions, alliances, sociétés en participation ou groupement d'intérêt économique, ainsi que l'administration, la gestion et le contrôle de ces intérêts et participations ;
- la participation à la gestion et à l'administration de sociétés ou de fonds d'investissements dont l'objet est la prise de tous intérêts et participations, par tout moyen et sous quelque forme que ce soit, de toutes sociétés, affaires ou entreprises, notamment par voie d'acquisition, de création de sociétés nouvelles, d'apports, fusions, alliances, sociétés en participation ou groupement d'intérêt économique, ainsi que l'administration, la gestion et le contrôle de ces intérêts et participations et notamment la prestation de services dans le domaine du développement, de la promotion et du conseil immobiliers à destination des particuliers et des entreprises et l'assistance directe ou indirecte, technique ou administrative à toutes les filiales de la Société ;
- tous investissements de nature mobilière ou immobilière, toute gestion de biens meubles et immeubles, toutes études financières et autres ; et
- généralement, toutes opérations financières, commerciales, industrielles, mobilières et immobilières, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus ou à tous objets similaires ou connexes, de nature à favoriser son extension ou son développement.

### 21.2.2 *Exercice social (article 22 des statuts)*

Chaque exercice social de la Société a une durée d'une année, qui commence le 1<sup>er</sup> janvier et finit le 31 décembre.

### 21.2.3 *Dispositions statutaires relatives aux organes d'administration et de direction (règlement intérieur du Conseil d'administration)*

Pour des informations détaillées sur les dispositions relatives aux organes d'administration et de direction, voir paragraphe 16.1 "Fonctionnement des organes d'administration et de direction".

### 21.2.4 *Répartition statutaire des bénéfices (articles 10, 23 et 24 des statuts)*

Chaque action donne droit, dans les bénéfices, à une part proportionnelle à la quotité du capital qu'elle représente.

Sur ce bénéfice, diminué le cas échéant des pertes antérieures, il est d'abord prélevé (i) cinq pour cent au moins pour constituer le fonds de réserve légale, prélèvement qui cessera d'être obligatoire lorsque ledit fonds aura atteint le dixième du capital, mais reprendra son cours si, pour une cause quelconque, cette quotité n'est plus atteinte et (ii) toutes sommes à porter en réserve en application de la loi.

Le solde, augmenté du report bénéficiaire, constitue le bénéfice distribuable qui est à la disposition de l'Assemblée générale pour, sur la proposition du Conseil d'administration, être, en totalité ou en partie, réparti aux actions à titre de dividende, affecté à tous comptes de réserves ou d'amortissement du capital ou reporté à nouveau.

L'Assemblée générale a la faculté d'accorder aux actionnaires, pour tout ou partie du dividende mis en distribution ou des acomptes sur dividende, une option entre le paiement en numéraire et le paiement en actions dans les conditions fixées par la loi. Les réserves dont l'Assemblée générale a la disposition peuvent être employées, sur sa décision, pour payer un dividende aux actions. Dans ce cas, la décision indique expressément les postes sur lesquels les prélèvements sont effectués.

En outre, l'Assemblée générale extraordinaire peut, au moyen de bénéfices ou de réserves, autres que la réserve légale, décider l'amortissement intégral ou partiel des actions qui perdront à due concurrence, le droit au remboursement de leur valeur nominale.

Les modalités de mise en paiement des dividendes sont fixées par l'Assemblée générale, ou à défaut par le Conseil d'administration. Les dividendes doivent être réglés dans un délai maximum de neuf mois après la clôture de l'exercice social, sauf prolongation de ce délai par décision de justice. Le Conseil d'administration peut, sous réserve des dispositions légales ou réglementaires, mettre en distribution un ou plusieurs acomptes sur dividendes avant l'approbation des comptes de l'exercice.

### **21.2.5 Modification du capital et des droits de vote attachés aux actions**

Toute modification du capital ou des droits de vote attachés aux titres qui le composent est soumise aux prescriptions légales, les statuts ne prévoyant pas de dispositions spécifiques.

### **21.2.6 Assemblées générales (articles 10, 19 et 20 des statuts)**

#### *21.2.6.1 Convocation aux Assemblées*

Les Assemblées générales sont convoquées et délibèrent dans les conditions prévues par la loi. Elles sont réunies au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans l'avis de convocation.

Les décisions des actionnaires sont prises en Assemblées générales ordinaires, extraordinaires, spéciales ou mixtes selon la nature des décisions qu'elles sont appelées à prendre.

#### *21.2.6.2 Participation aux Assemblées*

L'article 19 des statuts dispose que :

Tout actionnaire a le droit d'assister aux Assemblées générales et de participer aux délibérations, personnellement ou par mandataire, dans les conditions prévues à l'article L.225-106 du Code de commerce.

Le droit des actionnaires de participer aux Assemblées générales est subordonné :

- pour les titulaires d'actions nominatives, à leur enregistrement comptable au troisième jour ouvré précédant l'assemblée à zéro heure, heure de Paris, dans les comptes tenus par la Société ;
- pour les titulaires d'actions au porteur, à leur enregistrement comptable au troisième jour ouvré précédant l'assemblée à zéro heure, heure de Paris, dans les comptes tenus par l'intermédiaire habilité. L'inscription ou l'enregistrement comptable des titres dans les comptes de titres au porteur tenus par l'intermédiaire habilité est constaté par une attestation de participation délivrée par ce dernier.

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 jours calendaires au moins avant la date de l'assemblée.

Les procès-verbaux d'assemblées sont établis, et leurs copies sont certifiées et délivrées, conformément à la loi.

### 21.2.6.3 Droit de vote

Le droit de vote attaché aux actions est proportionnel à la quotité du capital qu'elles représentent et chaque action donne droit à une voix au moins.

### 21.2.7 Forme des actions et identification des actionnaires (article 8 des statuts)

Les actions entièrement libérées sont nominatives ou au porteur, au choix de l'actionnaire, sous réserve des dispositions légales et réglementaires en vigueur et des statuts de la Société, elles sont obligatoirement nominatives jusqu'à ce qu'elles soient intégralement libérées.

La propriété des actions est établie par une inscription en compte auprès de la Société conformément à la réglementation en vigueur.

Lorsque le propriétaire des titres n'a pas son domicile sur le territoire français, tout intermédiaire peut être inscrit pour le compte de ce propriétaire. Cette inscription peut être faite sous la forme d'un compte collectif ou en plusieurs comptes individuels correspondant chacun à un propriétaire. L'intermédiaire inscrit est tenu, au moment de l'ouverture de son compte auprès soit de la Société, soit de l'intermédiaire financier habilité teneur de compte, de déclarer sa qualité d'intermédiaire détenant des titres pour compte d'autrui, conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

En vue de l'identification des détenteurs de titres au porteur, la Société peut demander au dépositaire central d'instruments financiers les renseignements visés à l'article L.228-2 du Code de commerce. Ainsi, la Société est en droit de demander à tout moment, contre rémunération à sa charge, le nom et l'année de naissance ou, s'il s'agit d'une personne morale, la dénomination et l'année de constitution, la nationalité et l'adresse des détenteurs de titres conférant immédiatement ou à terme le droit de vote dans ses assemblées ainsi que la quantité de titres détenue par chacun d'eux et, le cas échéant, les restrictions dont les titres peuvent être frappés.

La Société, au vu de la liste transmise par le dépositaire central d'instruments financiers, a la faculté de demander dans les mêmes conditions, soit par l'entremise de cet organisme, soit directement, aux personnes figurant sur cette liste et dont la Société estime qu'elles pourraient être inscrites pour compte de tiers, les mêmes informations concernant les propriétaires des titres. Ces personnes sont tenues, si elles ont la qualité d'intermédiaire, de révéler l'identité des propriétaires de ces titres. L'information est fournie directement à l'intermédiaire financier habilité teneur de compte, à charge pour ce dernier de la communiquer, selon le cas, à la Société ou au dépositaire central d'instruments financiers.

S'il s'agit de titres de forme nominative donnant immédiatement ou à terme accès au capital, l'intermédiaire inscrit est tenu de révéler l'identité des propriétaires de ces titres, sur simple demande de la Société ou de son mandataire, laquelle peut être présentée à tout moment.

Aussi longtemps que la Société estime que certains détenteurs dont l'identité lui a été communiquée le sont pour le compte de tiers propriétaires des titres, elle est en droit de demander à ces détenteurs de révéler l'identité des propriétaires de ces titres. À l'issue de cette demande, la Société pourra demander à toute personne morale propriétaire de ses actions et possédant des participations dépassant 2,5% du capital ou des droits de vote, de lui faire connaître l'identité des personnes détenant directement ou indirectement plus du tiers du capital ou des droits de vote de la personne morale propriétaire des actions de la Société.

En cas de violation des obligations visées ci-dessus, les actions ou les titres donnant accès immédiatement ou à terme au capital et pour lesquels ces obligations n'ont pas été respectées, seront privés des droits de vote pour toute assemblée d'actionnaires qui se tiendrait jusqu'à la date de régularisation de l'identification, et le paiement du dividende correspondant sera différé jusqu'à cette date.

En outre, au cas où la personne inscrite méconnaîtrait sciemment ces obligations, le tribunal dans le ressort duquel la Société a son siège social pourra, sur demande de la Société ou d'un ou plusieurs actionnaires détenant au moins 5% du capital, prononcer la privation totale ou partielle, pour une durée totale ne pouvant excéder cinq ans, des droits de vote attachés aux actions ayant fait l'objet d'une demande d'information de la Société et éventuellement et pour la même période, du droit au paiement du dividende correspondant.

**21.2.8 Franchissements de seuils (article 10 des statuts)**

Les statuts disposent que, en vertu des dispositions du Code de commerce, toute personne physique ou morale, agissant seule ou de concert, qui viendrait à posséder un nombre d'actions représentant plus de 5 %, 10 %, 15 %, 20 %, 25 %, 33<sup>1/3</sup> %, 50 %, 66<sup>2/3</sup> %, 90 % ou 95 % du capital ou des droits de vote de la Société, devra informer la Société dans un délai de cinq jours de bourse à compter du franchissement du seuil de participation, du nombre total d'actions ou de droits de vote qu'elle possède. Cette personne devra également en informer l'Autorité des marchés financiers dans un délai de cinq jours de bourse à compter du franchissement du seuil de participation. Ces obligations d'information s'appliquent selon les mêmes délais en cas de franchissement à la baisse des seuils mentionnés ci-dessus.

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.

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 5 % 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. 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, à la demande (consignée au procès-verbal de l'Assemblée générale) d'un ou plusieurs actionnaires détenant une fraction au moins égale à 5 % du capital ou des droits de vote de la Société, 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.



## CHAPITRE 22 : CONTRATS IMPORTANTS

### *Coopération industrielle entre Nexity et le Groupe Caisse d'Épargne*

Nexity et la CNCE ont conclu, dans le cadre des apports réalisés en 2007, une convention prévoyant une coopération industrielle entre Nexity et diverses sociétés du Groupe Caisse d'Épargne pour une durée de cinq années.

Cette coopération porte sur la mise en commun des activités de Nexity avec les activités immobilières et de services immobiliers concurrentiels de la CNCE et notamment les activités du Crédit Foncier de France avec pour objectif le développement et le renforcement des relations entre Nexity et le Groupe Caisse d'Épargne à travers la distribution croisée de produits et services, notamment (i) dans la vente de produits immobiliers, (ii) dans les relations avec les collectivités publiques, (iii) dans les métiers de services immobiliers et (iv) dans la prescription par Nexity auprès de ses clients de produits de crédit immobilier développés par le Groupe Caisse d'Épargne. En outre, cette coopération inclut le développement des métiers de Nexity à l'international.

Nexity entretiendra des relations privilégiées mais non-exclusives avec le Groupe Caisse d'Épargne : Nexity pourra conserver et développer ses relations d'affaires avec les concurrents du Groupe Caisse d'Épargne tout en faisant ses meilleurs efforts afin de pleinement coopérer dans la distribution des produits et services du Groupe Caisse d'Épargne auprès de la clientèle. La CNCE fera ses meilleurs efforts pour que les Caisses d'Épargne distribuent les produits et services immobiliers de Nexity et de ses filiales.

La CNCE et Nexity, ainsi que les entités de leur groupe respectif, se sont engagées à ne pas exercer d'activité concurrente. La CNCE s'est engagée à ce qu'aucune entité du Groupe Caisse d'Épargne ne conduise, directement ou indirectement (y compris suite à des opérations de croissance externe), une activité dans le domaine des services immobiliers. Par exception, ne sont pas soumis à cet engagement : (a) les activités de services immobiliers exercées par les Caisses d'Épargne et leurs filiales locales et/ou Natixis et ses filiales, (b) les activités de services immobiliers exercées par le Crédit Foncier de France et ses filiales préalablement aux apports envisagés, (c) l'acquisition et la détention par la CNCE et ses filiales d'actifs immobiliers nécessaires à leur exploitation ou résultant directement de leur activité bancaire courante et (d) la poursuite des activités existantes dans le domaine des services immobiliers des Banques Populaires, de la Banque Fédérale des Banques Populaires et de ses filiales.

Nexity et ses filiales doivent faire en sorte de ne pas exercer, directement ou indirectement, et de ne pas investir dans une activité bancaire ou financière concurrente de celles exercées actuellement par le Groupe Caisse d'Épargne (à l'exception du Crédit Financier Lillois et du Crédit Foncier de France) et à ne pas conclure un partenariat industriel ou commercial avec un autre établissement de crédit (à l'exception des activités de courtage de crédit, d'assurance et les services à la personne).

En outre, Nexity bénéficie d'un droit d'exclusivité de la part du Groupe Caisse d'Épargne, la faisant bénéficier de tout projet d'opération de croissance externe visant des sociétés ayant à titre principal une activité de construction et de vente d'immeubles ou de services immobiliers, sauf s'il s'agit (a) d'une opération de croissance externe hors de France que Nexity aura refusé d'étudier ou de mener à bien et que l'une des entités du Groupe Caisse d'Épargne souhaiterait mener, ou (b) d'une opération de croissance externe menée par GCE Habitat, GCE SEM, le Crédit Foncier de France et leurs filiales dans leurs métiers tels qu'exercés préalablement à l'opération d'apports envisagée. S'agissant des opérations de croissance externe visant des sociétés dont l'activité immobilière ou de services immobiliers n'est pas l'activité principale et représente un chiffre d'affaires d'au moins 1% du chiffre d'affaires de Nexity, la CNCE s'est engagée à faire ses meilleurs efforts pour que : (a) concomitamment à la réalisation de l'opération de croissance externe par le Groupe Caisse d'Épargne, leur activité immobilière ou de services immobiliers soit, à la demande de Nexity, cédée à Nexity à des conditions de marché afin de préserver le caractère unique et unitaire du pôle Immobilier Nexity, ou (b) si une telle cession concomitamment à l'opération de croissance externe envisagée s'avérait impossible, pour que la période de conservation desdites activités en dehors du pôle Immobilier de la CNCE soit aussi courte que possible et que, en tout état de cause, le pilotage desdites activités soit rattaché, sauf impossibilité juridique avérée, au pôle Immobilier constitué autour de Nexity.

Réciproquement, Nexity a consenti un droit d'exclusivité au bénéfice du Groupe Caisse d'Épargne, faisant bénéficier ce dernier de tout projet d'opération de croissance externe visant des sociétés ayant à titre principal une activité bancaire ou financière, sauf s'il s'agit (a) d'une opération de croissance externe hors de France que la CNCE aura refusé d'étudier ou de mener à bien et que l'une des entités du groupe Nexity souhaiterait mener, ou (b) d'une opération de croissance externe menée par le Crédit Financier Lillois ou le Crédit Foncier de France

et leurs filiales dans leurs métiers tels qu'exercés préalablement à l'opération d'apports envisagée. S'agissant des opérations de croissance externe menées par Nexity dans le secteur immobilier et visant des sociétés dont l'activité bancaire ou financière n'est pas l'activité principale mais représente un chiffre d'affaires d'au moins 1% du produit net bancaire du Crédit Foncier de France, Nexity s'est engagée à faire ses meilleurs efforts pour que : (a) concomitamment à la réalisation de l'opération de croissance externe par Nexity, leur activité bancaire ou financière soit, à la demande de la CNCE, cédée au Groupe Caisse d'Epargne à des conditions de marché, ou (b) si une telle cession concomitamment à l'opération de croissance externe envisagée s'avérait impossible, pour que la période de conservation desdites activités par Nexity soit aussi courte que possible et que, en tout état de cause, le pilotage desdites activités soit rattaché, sauf impossibilité juridique avérée, au Groupe Caisse d'Epargne.

Toute violation grave des engagements réciproques figurant ci-dessus sera sanctionnée, dans les conditions convenues entre les parties, qui prévoient notamment une période de concertation une indemnisation égale au plus élevé des deux montants suivants : (a) dix-huit mois du chiffre d'affaires de l'activité exercée en violation des engagements figurant ci-dessus ou (b) une somme égale au préjudice, majorée de 50%.

**CHAPITRE 23 : INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DÉCLARATIONS D'EXPERTS  
ET DÉCLARATIONS D'INTÉRÊTS**

---

Non applicable.

### CHAPITRE 24 : DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC

---

Les communiqués de la Société, les rapports annuels comprenant notamment les informations financières historiques sur la Société et le document d'information annuel sont accessibles sur le site Internet de la Société à l'adresse suivante : <http://www.nexity.fr>, et une copie peut en être obtenue au siège de Nexity, 1, terrasse Bellini – TSA 48200 – 92919 Paris La Défense Cedex.

Les statuts de la Société ainsi que les procès-verbaux d'Assemblées générales, les rapports des commissaires aux comptes, la liste de ses filiales, ses comptes sociaux et tous autres documents sociaux peuvent être consultés au siège social de la Société.

- **Relation Investisseurs**

Olivier Seux  
Relation Investisseurs  
Téléphone : 01 71 12 15 49  
Adresse : Nexity, 1, terrasse Bellini  
TSA 48200 – 92919 Paris La Défense Cedex

**CHAPITRE 25 : INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS**

---

Pour la liste des filiales et participations de la Société, voir comptes consolidés pour l'exercice 2007 en Annexe 1 (annexes A, B et C).

## **ANNEXES**

---

- Annexe 1 : comptes consolidés 2007 et rapport des commissaires aux comptes ;
- Annexe 2 : rapport des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées au titre de l'exercice 2007 ; et
- Annexe 3 : rapport du président du Conseil d'administration sur les conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'administration et sur les procédures de contrôle interne.

## ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2007

• Compte de résultat consolidé au 31 décembre 2007 . . . . .	192
• Bilan consolidé au 31 décembre 2007 . . . . .	193
• Variation des capitaux propres consolidés au 31 décembre 2007 . . . . .	194
• Tableau des flux de trésorerie consolidés au 31 décembre 2007 . . . . .	195

### GÉNÉRALITÉS

Note 1 - Présentation . . . . .	196
Note 2 - Principes comptables . . . . .	196
Note 3 - Périmètre de consolidation . . . . .	203
Note 4 - Regroupement d'entreprises . . . . .	205
Note 5 - Informations sectorielles et données chiffrées . . . . .	208

### COMPTE DE RÉSULTAT

Note 6 - Charges de personnel . . . . .	212
Note 7 - Charges externes et autres charges . . . . .	212
Note 8 - Amortissements, provisions et dépréciations . . . . .	212
Note 9 - Résultat financier . . . . .	213
Note 10 - Impôts . . . . .	213
Note 11 - Résultats par action . . . . .	215

### BILAN – ACTIF

Note 12 - Immobilisations . . . . .	215
Note 13 - Titres mis en équivalence . . . . .	216
Note 14 - Autres actifs financiers . . . . .	217
Note 15 - Stocks et encours . . . . .	217
Note 16 - Créances clients et autres débiteurs . . . . .	217
Note 17 - Autres actifs courants . . . . .	218
Note 18 - Autres créances financières . . . . .	218
Note 19 - Trésorerie et équivalents de trésorerie . . . . .	218

### BILAN – PASSIF

Note 20 - Capitaux propres consolidés . . . . .	219
Note 21 - Emprunts et dettes financières . . . . .	220
Note 22 - Provisions courantes et non courantes . . . . .	221
Note 23 - Autres passifs courants . . . . .	222

### INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Note 24 - Tableau des flux de trésorerie consolidés . . . . .	222
Note 25 - Besoin en fonds de roulement . . . . .	222
Note 26 - Endettement net, lignes de crédit, instruments dérivés . . . . .	223
Note 27 - Engagements hors bilan . . . . .	224
Note 28 - Effectifs du Groupe . . . . .	226
Note 29 - Avantages du personnel . . . . .	227
Note 30 - Information relative aux sociétés consolidées par intégration proportionnelle . . . . .	228
Note 31 - Information relative aux sociétés consolidées par mise en équivalence . . . . .	228
Note 32 - Informations relatives aux parties liées . . . . .	229
Note 33 - Événements postérieurs à la clôture . . . . .	230

A - Liste des sociétés du Groupe Intégration globale hors SCI . . . . .	231
B - Liste des sociétés du Groupe Intégration proportionnelle . . . . .	237
C - Liste des sociétés du Groupe mises en équivalence . . . . .	239

## COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ AU 31 DÉCEMBRE 2007

<i>(en milliers d'euros)</i>	Notes	31/12/2007 12 mois	31/12/2006 12 mois
Chiffre d'affaires		2.394.686	1.854.867
Achats consommés		(1.548.033)	(1.305.063)
Charges de personnel	6	(302.875)	(172.485)
Charges externes et autres charges	7	(172.358)	(110.339)
Impôts et taxes		(22.697)	(13.994)
Amortissements, provisions et dépréciations	8	(18.301)	12.588
<b>Résultat opérationnel</b>		<b>330.422</b>	<b>265.574</b>
Charges financières	9	(44.107)	(29.712)
Produits financiers	9	17.861	21.704
<b>Résultat financier</b>		<b>(26.246)</b>	<b>(8.008)</b>
<b>Résultat des activités courantes avant impôts</b>		<b>304.176</b>	<b>257.566</b>
Impôts sur les bénéfices	10.1	(99.503)	(84.655)
Quote-part dans les résultats des entreprises mises en équivalence		12.980	-
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>		<b>217.652</b>	<b>172.911</b>
<b>Part du Groupe</b>		<b>211.956</b>	<b>170.247</b>
<b>Intérêts minoritaires</b>		<b>5.696</b>	<b>2.664</b>
 <i>(en euros)</i>			
<b>Résultat de base par action</b>	11	<b>5,00</b>	<b>5,29</b>
<b>Résultat dilué par action</b>	11	<b>4,84</b>	<b>5,07</b>



**BILAN CONSOLIDÉ AU 31 DÉCEMBRE 2007**

<b>ACTIF</b> <i>(en milliers d'euros)</i>	<b>Notes</b>	<b>31/12/2007</b>	<b>31/12/2006</b>
<b>Actifs non courants</b>			
Goodwill	12.1	984.476	465.381
Autres immobilisations incorporelles	12.3	10.829	1.088
Immobilisations corporelles	12.3	36.379	9.220
Immeubles de placement	12.3	-	16.028
Participations mises en équivalence	13	1.017.183	-
Autres actifs financiers	14	49.846	28.151
Impôts différés actifs	10.2	35.201	5.941
<b>TOTAL actifs non courants</b>		<b>2.133.914</b>	<b>525.809</b>
<b>Actifs courants</b>			
Stocks et encours	15	1.083.959	858.570
Créances clients et autres débiteurs	16	554.630	348.033
Créances d'impôts	10.2	3.692	5.506
Autres actifs courants	17	1.089.945	421.365
Autres créances financières	18	36.612	29.842
Trésorerie et équivalents de trésorerie	19	273.300	169.914
<b>TOTAL actifs courants</b>		<b>3.042.138</b>	<b>1.833.230</b>
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>		<b>5.176.052</b>	<b>2.359.039</b>
<b>PASSIF ET CAPITAUX PROPRES</b> <i>(en milliers d'euros)</i>	<b>Notes</b>	<b>31/12/2007</b>	<b>31/12/2006</b>
Capital apporté		262.811	161.693
Primes liées au capital		1.364.412	105.128
Actions propres		(3.798)	(1.173)
Réserves et résultats accumulés		268.671	167.682
Résultat de la période		211.956	170.247
<b>Capitaux propres part du groupe</b>	20	<b>2.104.052</b>	<b>603.577</b>
Intérêts minoritaires		5.381	5.647
<b>Capitaux propres de l'ensemble</b>		<b>2.109.433</b>	<b>609.224</b>
<b>Passifs non courants</b>			
Emprunts et dettes financières non courants	21	170.249	48.309
Avantages du personnel	29	17.121	7.785
Autres provisions non courantes	22	8.232	8.337
Impôts différés passifs	10.2	15.287	13.249
<b>TOTAL passifs non courants</b>		<b>210.889</b>	<b>77.680</b>
<b>Passifs courants</b>			
Emprunts et dettes financières court terme et du cycle d'exploitation	21	700.819	416.955
Provisions courantes	22	110.044	42.709
Fournisseurs et autres créditeurs		792.536	680.052
Dettes d'impôts	10.2	27.440	4.172
Autres passifs courants	23	1.224.890	528.247
<b>TOTAL passifs courants</b>		<b>2.855.729</b>	<b>1.672.135</b>
<b>TOTAL DU PASSIF &amp; CAPITAUX PROPRES</b>		<b>5.176.052</b>	<b>2.359.039</b>

## VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2007

<i>(en milliers d'euros)</i>	Capital	Primes liées au capital	Actions propres	Réserves et résultats accumulés	Capitaux propres part du Groupe	Intérêts minoritaires	Capitaux propres de l'ensemble
<b>- Rappel de l'exercice précédent</b>							
<b>Capitaux propres au 1<sup>er</sup> janvier 2006</b>	<b>149.295</b>	<b>40.324</b>	<b>(8)</b>	<b>214.372</b>	<b>403.983</b>	<b>20.103</b>	<b>424.086</b>
Résultat de la période				170.247	170.247	2.664	172.911
Produits et charges comptabilisés directement en capitaux propres							
<b>Total des produits et charges de la période :</b>				<b>170.247</b>	<b>170.247</b>	<b>2.664</b>	<b>172.911</b>
Paiements en actions				4.718	4.718		4.718
Mouvements sur actions propres			(1.165)		(1.165)		(1.165)
Dividendes versés par Nexity (1,60 € par action)				(51.408)	(51.408)		(51.408)
Dividendes versés par les filiales						(1.064)	(1.064)
Augmentation de capital	967	5			972		972
Impact des mouvements de périmètre	11.431	64.799			76.230	(16.056)	60.174
<b>Au 31 décembre 2006</b>	<b>161.693</b>	<b>105.128</b>	<b>(1.173)</b>	<b>337.929</b>	<b>603.577</b>	<b>5.647</b>	<b>609.224</b>

**Mouvements de l'année 2007**

<b>Au 31 décembre 2006</b>	<b>161.693</b>	<b>105.128</b>	<b>(1.173)</b>	<b>337.929</b>	<b>603.577</b>	<b>5.647</b>	<b>609.224</b>
Résultat de la période				211.956	211.956	5.696	217.652
Produits et charges comptabilisés directement en capitaux propres				(14.315)	(14.315)	3	(14.312)
<b>Total des produits et charges de la période :</b>				<b>197.641</b>	<b>197.641</b>	<b>5.699</b>	<b>203.340</b>
Paiements en actions				6.447	6.447		6.447
Mouvements sur actions propres (note 20.3)			(2.625)		(2.625)		(2.625)
Dividendes versés par Nexity (1,90 € par action)				(61.390)	(61.390)		(61.390)
Dividendes versés par les filiales						(5.549)	(5.549)
Augmentation de capital	101.118	1.259.284			1.360.402		1.360.402
Impact des mouvements de périmètre						(416)	(416)
<b>Au 31 décembre 2007 (note 20)</b>	<b>262.811</b>	<b>1.364.412</b>	<b>(3.798)</b>	<b>480.627</b>	<b>2.104.052</b>	<b>5.381</b>	<b>2.109.433</b>

Les produits et charges comptabilisés directement en capitaux propres se décomposent en 22 milliers d'euros d'écart de conversion sur les sociétés hors zone euro du pôle Services et Distribution et -14.337 milliers d'euros de mise à la juste valeur d'instruments financiers pour les sociétés mises en équivalence Eurosic et CFF.

**TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2007**

<i>(en milliers d'euros)</i>	<b>31/12/2007 12 mois</b>	<b>31/12/2006 12 mois</b>
Résultat net part du Groupe	211.956	170.247
Résultat net part revenant aux intérêts minoritaires	5.696	2.664
<b>Résultat net des sociétés intégrées</b>	<b>217.652</b>	<b>172.911</b>
<b>Elimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie</b>		
Elimination des amortissements et provisions	24.144	2.181
Elimination des plus ou moins values de cession	(5.584)	(5.968)
Elimination impact des variations de juste valeur	(391)	(1.506)
Elimination du résultat des mises en équivalence	(12.980)	
Dividendes reçus des mises en équivalence	-	
Elimination impact des paiements en actions	6.447	4.718
<b>Capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts</b>	<b>229.288</b>	<b>172.336</b>
Elimination des charges (produits) d'intérêt nettes	23.680	14.721
Elimination de la charge d'impôt (y compris impôts différés)	93.863	85.902
<b>Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts</b>	<b>346.831</b>	<b>272.959</b>
Incidence de la variation du BFR liée à l'activité	(352.737)	(116.965)
Intérêts versés	(19.637)	(12.951)
Impôts payés	(73.139)	(59.720)
<b>Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles</b>	<b>(98.682)</b>	<b>83.323</b>
Acquisition de sociétés intégrées, trésorerie acquise déduite (note 4.2)	97.221	(61.100)
Cession de sociétés intégrées, après déduction de la trésorerie cédée (note 4.3)	6.047	-
Incidence des autres variations de périmètre	253	(6)
Acquisition d'immobilisations incorporelles et corporelles	(12.460)	(7.085)
Acquisition d'actifs financiers	(13.333)	(2.728)
Cession d'immobilisations incorporelles et corporelles	703	3.986
Cession et remboursement d'actifs financiers	8.673	9.760
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement</b>	<b>87.104</b>	<b>(57.173)</b>
Augmentation de capital souscrite par les actionnaires de la société mère	1.130	972
Augmentation de capital souscrite par les minoritaires dans les sociétés intégrées	51	-
Dividendes payés aux actionnaires de la société-mère	(61.390)	(51.408)
Dividendes payés aux minoritaires des sociétés intégrées	(5.549)	(1.064)
Acquisition et cession d'actions propres	(2.809)	(1.068)
Emission d'emprunts	310.032	216.504
Remboursement d'emprunts	(159.661)	(189.983)
Variation nette des créances et dettes financières court terme	4.136	9.724
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations de financement</b>	<b>85.940</b>	<b>(16.323)</b>
<b>Incidence de la variation des taux de change</b>	<b>7</b>	
<b>Variation de trésorerie</b>	<b>74.369</b>	<b>9.827</b>
 <i>(en milliers d'euros)</i>		
<b>Trésorerie d'ouverture</b>	<b>132.801</b>	<b>122.974</b>
<b>Trésorerie de clôture (note 24)</b>	<b>207.170</b>	<b>132.801</b>

## NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2007

### NOTE 1 - PRÉSENTATION

Le Groupe Nexity regroupe des activités de promotion immobilière et de services dans la gestion d'actifs immobiliers.

Nexity est coté sur le marché Eurolist d'Euronext Paris.

En date du 23 juillet 2007, l'Assemblée générale de Nexity a approuvé les apports par la Caisse Nationale des Caisses d'Épargne et de Prévoyance des actifs suivants :

- 25% des actions du Crédit Foncier de France, le solde du capital du Crédit Foncier de France, soit 75%, reste détenu par la CNCE ;
- 100% des actions de GCE Immobilier ;
- 31,9% des actions d'Eurosic.

En contrepartie de ces apports, Nexity a émis au profit de la CNCE 19.997.501 actions nouvelles, chaque action nouvelle étant émise au prix de 68,3 euros, soit 5 euros de valeur nominale et 63,3 euros de prime d'apport par action nouvelle.

Préalablement, l'Assemblée générale des actionnaires a approuvé la suppression de l'article 10 IV des statuts de Nexity prévoyant l'attribution de droits de vote double.

### NOTE 2 - PRINCIPES COMPTABLES

#### 2.1 Déclaration de conformité

Les états financiers consolidés du Groupe Nexity au 31 décembre 2007 sont établis conformément au référentiel IFRS (*International Financial Reporting Standards*) tel qu'adopté dans l'Union européenne.

Toutes les normes en vigueur au 31 décembre 2007 ont été appliquées. Les nouvelles normes et interprétations ne génèrent pas de modifications substantielles dans les comptes.

La nouvelle norme non encore entrée en vigueur, non adoptée par anticipation et susceptible d'avoir un impact sur les comptes du Groupe, est la norme IFRS 8, relative à l'information sectorielle, d'application obligatoire à compter de l'exercice 2009. Cette norme remplace la norme IAS 14 et converge vers la norme américaine FAS 131. Les impacts potentiels de cette norme sur les comptes du Groupe seront analysés au cours du prochain exercice.

Les autres interprétations et amendements publiés mais non encore applicables ne devraient pas avoir d'incidence significative sur les comptes consolidés du Groupe.

Les états financiers consolidés ont été arrêtés par le Conseil d'administration en date du 4 mars 2008 et seront soumis à l'approbation de l'Assemblée générale du 30 avril 2008.

#### 2.2 Utilisation d'estimations

Dans le cadre du processus d'établissement des comptes consolidés, l'évaluation de certains soldes du bilan et du compte de résultat nécessite l'utilisation d'hypothèses ou appréciations fondées notamment sur les budgets des opérations immobilières. Il s'agit de la valorisation des actifs non courants, de la détermination des provisions pour risques, pour dépréciation des stocks, des charges à payer. D'autres postes nécessitent aussi l'utilisation d'estimations en fonction d'hypothèses sur l'évolution des business plans, ou sur l'évolution des taux prévisionnels retenus : dettes liées aux engagements de rachat d'intérêts minoritaires, évaluation des provisions pour risques, et avantages au personnel, estimations liées au goodwill.

Ces hypothèses, estimations ou appréciations sont établies et revues de manière constante sur la base d'informations ou de situations existant à la date d'établissement des comptes, et en fonction de l'expérience passée ou de divers autres facteurs jugés raisonnables. Les résultats réels peuvent différer sensiblement de ces estimations en fonction de l'évolution différente des hypothèses et conditions.

## 2.3 Modalités de consolidation

### • Filiales

Une filiale est une entité contrôlée par le Groupe. Le contrôle existe lorsque le Groupe a le pouvoir de diriger directement ou indirectement les politiques financières et opérationnelles de l'entité afin d'obtenir des avantages de ses activités.

Pour apprécier le contrôle, les droits de vote potentiels qui sont actuellement exerçables ou convertibles sont pris en considération.

Les états financiers des filiales sont inclus dans les états financiers consolidés à partir de la date à laquelle le contrôle est obtenu jusqu'à la date à laquelle le contrôle cesse.

### • Entreprises associées

Les entreprises associées sont les entités dans lesquelles le Groupe a une influence notable sur les politiques financières et opérationnelles sans en avoir le contrôle. Les états financiers consolidés incluent la quote-part du Groupe dans le montant total des profits et pertes comptabilisés par les entreprises associées, selon la méthode de la mise en équivalence, à partir de la date à laquelle l'influence notable est exercée jusqu'à la date à laquelle elle prend fin.

Si la quote-part du Groupe dans les pertes d'une entreprise associée est supérieure à sa participation dans celle-ci, la valeur comptable des titres mis en équivalence est ramenée à zéro et le Groupe cesse de comptabiliser sa quote-part dans les pertes à venir, à moins que le Groupe ait une obligation légale ou implicite de participer aux pertes ou d'effectuer des paiements au nom de l'entreprise associée.

### • Coentreprises

Les coentreprises sont les entités sur les activités desquelles le Groupe exerce un contrôle conjoint en vertu d'un accord contractuel. Les états financiers consolidés incluent la quote-part du Groupe dans les actifs, passifs, produits et charges regroupés, ligne à ligne, avec les éléments similaires de ses états financiers, à compter de la date à laquelle le contrôle conjoint est obtenu jusqu'à la date à laquelle il prend fin.

### • Transactions éliminées dans les états financiers consolidés

Il est procédé à l'élimination :

- des comptes réciproques de créances et de dettes ;
- des opérations internes au Groupe (achats, ventes, dividendes, marges internes, etc.) ;
- des plus-values sur cessions internes ;
- des provisions constituées au titre de sociétés consolidées.

## 2.4 Date de clôture

La consolidation est réalisée à partir des comptes des sociétés du Groupe arrêtés au 31 décembre 2007.

## 2.5 Prise en compte du chiffre d'affaires et du résultat opérationnel

Le chiffre d'affaires consolidé représente le montant de l'activité de promotion logement et tertiaire et des activités prestations de services après élimination des opérations intra groupe.

Les opérations partiellement achevées à la clôture de l'exercice sont comptabilisées suivant la méthode de l'avancement sur la base des derniers budgets d'opérations actualisés à la clôture.

Le chiffre d'affaires et la marge des secteurs logement et tertiaire sont dégagés sur les produits vendus au fur et à mesure de l'avancement des coûts de construction.

Lorsque le résultat de l'opération ne peut être estimé de façon fiable, les produits ne sont comptabilisés qu'à hauteur des charges comptabilisées qui sont recouvrables.

Le dégagement des marges opérationnelles pour les opérations de promotion tient compte de l'ensemble des coûts affectables aux contrats :

- l'acquisition des terrains ;
- les travaux d'aménagement et de construction ;
- les taxes d'urbanisme ;
- les études préalables qui sont stockées seulement si l'obtention de l'opération est probable ;
- les coûts de maîtrise d'ouvrage de l'opération ;
- les frais commerciaux affectables (commissions des vendeurs internes et externes, publicité des programmes, bulles de vente...).

## 2.6 Immobilisations incorporelles

### • *Goodwill*

Tous les regroupements d'entreprises sont comptabilisés en appliquant la méthode de l'acquisition.

La différence entre le prix d'acquisition et la juste valeur des éléments acquis est constatée en goodwill, si elle est positive. Si elle est négative, elle est immédiatement comptabilisée au compte de résultat.

La juste valeur des éléments acquis est évaluée à la date de prise de contrôle et inclut les éléments actifs, passifs et passifs éventuels. La juste valeur est estimée au mieux des connaissances à la date de clôture et peut-être ajustée dans les douze mois suivant le regroupement.

Les goodwills sont évalués à leurs coûts diminués le cas échéant du cumul des pertes de valeur. Les goodwills sont affectés à des unités génératrices de trésorerie et ne sont pas amortis mais font l'objet de tests de perte de valeur au moins une fois par an et à chaque fois qu'il existe un indice de perte de valeur (cf. note 2.23).

### • *Autres immobilisations incorporelles*

Les autres immobilisations incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition diminué du cumul des amortissements et du cumul des pertes de valeur. Elles sont composées pour l'essentiel de logiciels.

Les amortissements sont calculés suivant le mode linéaire en fonction de la durée d'utilité prévue de chaque immobilisation (entre 1 et 3 ans).

## 2.7 Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont évaluées au coût de revient de l'acquisition ou à leur coût de production diminué du cumul des amortissements et du cumul des pertes de valeur.

Les amortissements sont calculés suivant le mode linéaire en fonction de la durée d'utilité des composants de chaque immobilisation.

Les durées généralement utilisées sont les suivantes :

- constructions entre 15 et 40 ans
- agencements, aménagements et installations entre 3 et 10 ans
- matériel de bureaux et informatique entre 3 et 10 ans
- mobilier de bureaux entre 3 et 10 ans

## 2.8 Immeubles de placement

Les immeubles de placement sont 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 constructions sont ventilées par composants.

Les amortissements sont calculés suivant le mode linéaire en fonction de la durée d'utilité des composants de chaque immeuble.

Les durées généralement utilisées dans les sociétés intégrées sont les suivantes :

- gros œuvre entre 30 et 65 ans
- façades - toiture entre 30 et 35 ans
- installations générales techniques entre 20 et 25 ans
- aménagements intérieurs entre 10 et 15 ans

## 2.9 Participation dans les sociétés mises en équivalence

Les participations du Groupe consolidées selon la méthode de la mise en équivalence sont initialement enregistrées au coût d'acquisition, comprenant le cas échéant le goodwill dégagé. Leur valeur comptable est, par la suite, augmentée et diminuée pour prendre en compte la part du Groupe dans les bénéfices ou les pertes, réalisés après la date d'acquisition. Lorsque les pertes sont supérieures à la valeur de l'investissement net du Groupe dans l'entreprise mise en équivalence, ces pertes ne sont pas reconnues, à moins que le Groupe n'ait contracté un engagement de recapitalisation ou effectué des paiements pour le compte de l'entreprise associée.

S'il existe un indice de perte de valeur, la valeur recouvrable des participations consolidées par mise en équivalence est testée selon les modalités décrites dans la note 2.23 « Dépréciation ».

## 2.10 Autres actifs financiers non courants

Les titres de participation non consolidés sont des titres de sociétés non cotées classés dans la catégorie actifs financiers disponibles à la vente et, de ce fait, évalués en juste valeur par contrepartie des capitaux propres. En cas de perte de valeur significative ou durable, une dépréciation est comptabilisée en résultat.

## 2.11 Stocks et travaux en cours

Les stocks et travaux en cours sont constitués des terrains évalués à leur coût d'acquisition, de travaux en cours (coûts d'aménagement et de construction), et de produits finis évalués au prix de revient.

Les coûts d'emprunt ne sont pas inclus dans le coût des stocks.

Les études préalables au lancement des opérations de promotion sont incluses dans les stocks si les probabilités de réalisation de l'opération sont élevées. Dans le cas contraire, ces frais sont constatés en charges de l'exercice.

Lorsque la valeur nette de réalisation des stocks et des travaux en cours est inférieure à leur prix de revient, des dépréciations sont comptabilisées.

## 2.12 Créances clients et autres débiteurs

### 2.12.1 Contrats en cours à la clôture

Les contrats en cours à la clôture sont comptabilisés aux coûts augmentés du montant des profits comptabilisés jusqu'à présent, diminué des pertes attendues et des factures intermédiaires émises.

### 2.12.2 Autres créances clients et autres débiteurs

Les autres créances clients et autres débiteurs sont évalués à leur juste valeur lors de la comptabilisation initiale, puis au coût amorti diminué du montant des pertes de valeur.

## 2.13 Autres actifs courants

### 2.13.1 Charges commerciales

Les charges commerciales directement affectables aux contrats (commissions des vendeurs internes et externes, publicité des programmes, bulles de vente...) sont comptabilisées en charges constatées d'avance, et font l'objet de reprises au fur et à mesure de la reconnaissance des revenus.

### 2.13.2 Fonds mandants

L'activité de services immobiliers s'exerce au travers de mandats signés avec les clients. Au titre de ces mandats, le Groupe détient des fonds mandants. En tant que mandataire, le Groupe assure la tenue des comptes mandants et leur présentation dans son propre bilan au travers de comptes spécifiques dans les postes autres actifs courants et autres passifs courants.

Les produits financiers générés par cette activité sont directement appréhendés en chiffre d'affaires dans les comptes consolidés.

## 2.14 Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie et équivalents de trésorerie inclut les soldes bancaires ainsi que les placements monétaires offrant une grande liquidité et dont la valeur n'est pas soumise à l'évolution des cours boursiers. Elle inclut également les dépôts des réservataires de l'activité logement.

Les placements monétaires sont évalués à leur juste valeur appréciée à la valeur de marché à la date de clôture. Les placements monétaires sont comptabilisés à la date de transaction. Les variations de valeur sont enregistrées en résultat financier.

La trésorerie des comptes mandants de l'activité Services est classée sur une ligne spécifique du bilan en autres actifs courants.

## 2.15 Actifs non courants destinés à être cédés



Un actif immobilisé, ou un groupe d'actifs et de passifs, est détenu en vue de la vente quand sa valeur comptable sera recouvrée principalement par le biais d'une vente et non d'une utilisation continue. Pour que tel soit le cas, l'actif doit être disponible en vue de sa vente immédiate et sa vente doit être hautement probable. Les actifs et passifs concernés sont reclassés en actifs détenus en vue de la vente sans possibilité de compensation et évalués à la plus faible de leur valeur comptable ou de leur juste valeur nette des frais de cession. Les immobilisations ainsi reclassées ne sont plus amorties.

### 2.16 Paiements fondés sur des actions

Des options de souscription d'actions et des actions gratuites sont accordées aux dirigeants et à certains salariés du Groupe. Les options et les actions gratuites sont évaluées à la date d'octroi à leur juste valeur en utilisant le modèle de Black et Scholes. Les évolutions de valeur postérieures à la date d'octroi n'ont pas d'effet sur la valorisation initiale.

La valeur calculée des options et des actions gratuites est enregistrée en charges de personnel linéairement sur la période d'acquisition des droits, avec une contrepartie directe en capitaux propres.

Conformément aux dispositions transitoires, l'évaluation concerne seulement les plans accordés après le 7 novembre 2002 et dont les droits ne sont pas acquis au 1<sup>er</sup> janvier 2005.

### 2.17 Actions propres

Les titres de la société Nexity 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 en augmentation des capitaux propres, de sorte que les plus ou moins values de cession n'affectent pas le résultat de l'exercice.

### 2.18 Provisions pour risques et charges

Une provision est comptabilisée au bilan lorsque le Groupe a une obligation actuelle juridique ou implicite résultant d'un événement passé et lorsqu'il est probable qu'une sortie de ressources représentatives d'avantages économiques sera nécessaire pour éteindre l'obligation.

Lorsque l'effet de la valeur temps est significatif, le montant de la provision est déterminé en actualisant les flux de trésorerie futurs attendus au taux, avant impôt, reflétant les appréciations actuelles par le marché de la valeur temps de l'argent et lorsque cela est approprié, les risques spécifiques à ce passif.

### 2.19 Avantages du personnel

Les avantages du personnel relèvent du régime à prestations définies et à cotisations définies. Ils concernent les engagements de retraite (non couverts par un contrat d'assurance), les indemnités de fin de carrière et les jubilés, diminués de l'évaluation à la juste valeur des fonds de couverture (actifs du régime). Ces estimations, effectuées annuellement, tiennent compte notamment d'hypothèses d'espérance de vie, de rotation d'effectifs, d'évolution des salaires et d'une actualisation des sommes à verser. Ces engagements 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 29.

### 2.20 Dettes financières et instruments financiers

Les dettes financières sont ventilées entre :

- emprunts et dettes financières long terme (pour la partie des dettes supérieures à 1 an finançant des éléments de l'actif non courant), qui sont classés en passifs non courants ; et
- emprunts et dettes financières court terme et du cycle d'exploitation, qui sont classés en passifs courants.

Les dettes financières sont valorisées au coût amorti, net des frais d'émission connexes qui sont enregistrés progressivement en résultat financier jusqu'à l'échéance selon la méthode du taux d'intérêt effectif.

Les dettes financières comprennent également les instruments dérivés :

- le Groupe utilise certains instruments financiers de couverture de taux (swaps, caps collars) pour se prémunir contre les fluctuations des taux d'intérêt. Ceux-ci ne font pas l'objet d'un traitement de couverture compte tenu de leur caractère non significatif. Aussi, ils sont enregistrés au bilan à leur valeur de marché à la date de clôture (à l'actif ou au passif). Les variations de juste valeur sont comptabilisées en résultat financier. Les justes valeurs des dérivés actif et passif sont présentées distinctement.

L'endettement net comprend les emprunts et dettes financières, diminués des autres créances financières et de la trésorerie et équivalents.

## 2.21 Options de vente accordées aux actionnaires minoritaires

En application de IAS32, lorsque des actionnaires minoritaires disposent d'options de vente de leur participation, leur quote-part dans l'actif net des filiales est reclassée du poste Intérêts minoritaires vers un poste de dettes financières dans le bilan consolidé, cette dette financière étant mesurée au prix d'exercice de l'option.

En l'état actuel des normes et des interprétations existantes, il existe une incertitude quant à l'affectation au bilan consolidé du différentiel entre le prix d'exercice des options accordées et la valeur historique des intérêts minoritaires qui doivent être reclassés en dettes financières. En l'absence de précisions de l'Ifric, le Groupe a choisi de présenter ce différentiel en augmentation des écarts d'acquisition, ces derniers étant ajustés en fin de période en fonction de l'évolution du prix d'exercice des options et de la valeur comptable des intérêts minoritaires.

La dette est estimée en fonction du prix ou des formules définis dans les contrats. Lorsque les formules sont basées sur un multiple d'un élément du compte de résultat après déduction de la dette, le montant de l'option est estimé en fonction des éléments prévisionnels du compte de résultat et de la dette à la date la plus probable de la levée d'options.

Aucun impact lié à la valorisation de ces options n'est enregistré en compte de résultat consolidé.

## 2.22 Impôts différés

Les impôts différés sont constatés sur l'ensemble des différences temporelles entre les valeurs fiscales et comptables des actifs et passifs au bilan consolidé et sont déterminés selon la méthode du report variable et dans la conception dite étendue. 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 par le Parlement.

Les impôts différés actifs résultant des différences temporelles, 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 au bilan sont présentés en position nette au niveau du Groupe d'intégration fiscale, à l'actif ou au passif du bilan consolidé.

## 2.23 Dépréciation

Les valeurs comptables des actifs du Groupe, autres que les stocks et les actifs d'impôts différés, sont examinées à chaque date de clôture afin d'apprécier s'il existe un quelconque indice qu'un actif a subi une perte de valeur. S'il existe un tel indice, la valeur recouvrable de l'actif est estimée.

Pour les goodwill, la valeur recouvrable est estimée à chaque date de clôture.

Une perte de valeur est comptabilisée si la valeur comptable d'un actif ou de son unité génératrice de trésorerie (UGT) est supérieure à sa valeur recouvrable. Les pertes de valeur sont comptabilisées au compte de résultat.

Une perte de valeur comptabilisée au titre d'une UGT est affectée d'abord à la réduction de la valeur comptable de tout goodwill affecté à l'UGT, puis à la réduction de la valeur comptable des autres actifs de l'unité au prorata de la valeur comptable de chaque actif de l'unité.

Lorsqu'une diminution de la juste valeur d'un actif financier disponible à la vente a été comptabilisée directement en capitaux propres et qu'il existe une indication objective de la dépréciation de cet actif, la perte cumulée qui a été comptabilisée directement en capitaux propres est comptabilisée au compte de résultat même si l'actif financier n'a pas été décomptabilisé. Le montant de la perte cumulée comptabilisée au compte de résultat est égal à la différence entre le coût d'acquisition et la juste valeur actuelle, diminuée de toute perte de valeur sur cet actif financier préalablement comptabilisée au compte de résultat.

### **2.23.1 Calcul de la valeur recouvrable**

La valeur recouvrable des placements détenus par le Groupe jusqu'à l'échéance et des créances comptabilisés au coût amorti est égale à la valeur des flux de trésorerie futurs estimés, actualisée au taux d'intérêt effectif d'origine des actifs financiers (c'est-à-dire au taux d'intérêt effectif calculé lors de la comptabilisation initiale). Les créances dont l'échéance est proche ne sont pas actualisées.

La valeur recouvrable des autres actifs est la valeur la plus élevée entre leur juste valeur diminuée des coûts de la vente et leur valeur d'utilité. Pour apprécier la valeur d'utilité, les flux de trésorerie futurs estimés sont actualisés au taux, avant impôt, qui reflète l'appréciation courante du marché de la valeur temps de l'argent et des risques spécifiques à l'actif. Pour un actif qui ne génère pas d'entrées de trésorerie largement indépendantes, la valeur recouvrable est déterminée pour l'UGT à laquelle l'actif appartient.

### **2.23.2 Reprise de la perte de valeur**

La perte de valeur au titre de prêts et créances ou de placements détenus jusqu'à l'échéance comptabilisés au coût amorti est reprise au compte de résultat si l'augmentation de la valeur recouvrable peut être objectivement liée à un événement survenant après la comptabilisation de la dépréciation.

La perte de valeur au titre d'un instrument de capitaux propres classé comme disponible à la vente n'est pas reprise par le compte de résultat. Si la juste valeur d'un instrument d'emprunt classé comme disponible à la vente augmente et que cette augmentation peut être objectivement reliée à un événement survenant après la comptabilisation au compte de résultat de la perte de valeur, cette dernière est reprise et le montant de la reprise est comptabilisé au compte de résultat.

Une perte de valeur comptabilisée au titre d'un goodwill ne peut pas être reprise. Une perte de valeur comptabilisée pour un autre actif est reprise au compte de résultat s'il y a eu un changement dans les estimations utilisées pour déterminer la valeur recouvrable.

La valeur comptable d'un actif, augmentée en raison de la reprise d'une perte de valeur, ne doit pas être supérieure à la valeur comptable qui aurait été déterminée, nette des amortissements, si aucune perte de valeur n'avait été comptabilisée.

## **NOTE 3 - PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION**

Le Groupe comprend 1.583 sociétés consolidées :

- 1.471 sociétés intégrées globalement ;
- 100 sociétés consolidées selon le mode proportionnel ;
- 12 sociétés consolidées en mise en équivalence.

# ANNEXE 1

Exercice 2007	Forme juridique	Logement	Tertiaire	Services & Distribution	Autres activités	Total au 31/12/2007
Intégration globale	SA, SAS et autres	309	83	57	29	<b>478</b>
	Sci	976	16	0	1	<b>993</b>
<b>Total Intégration globale</b>		<b>1.285</b>	<b>99</b>	<b>57</b>	<b>30</b>	<b>1.471</b>
Intégration proportionnelle	SA, SAS et autres	21	5	3	2	<b>31</b>
	SCI	60	9	0	0	<b>69</b>
<b>Total intégration proportionnelle</b>		<b>81</b>	<b>14</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>100</b>
Mise en équivalence	SA, SAS et autres	1	0	3	6	<b>10</b>
	Sci	0	0	0	2	<b>2</b>
<b>Total mise en équivalence</b>		<b>1</b>	<b>0</b>	<b>3</b>	<b>8</b>	<b>12</b>
<b>TOTAL SA, SAS et autres</b>		<b>331</b>	<b>88</b>	<b>63</b>	<b>37</b>	<b>519</b>
<b>TOTAL SCI</b>		<b>1.036</b>	<b>25</b>	<b>0</b>	<b>3</b>	<b>1.064</b>
<b>Total périmètre de consolidation</b>		<b>1.367</b>	<b>113</b>	<b>63</b>	<b>40</b>	<b>1.583</b>

Les sociétés consolidées selon le mode proportionnel sont principalement des sociétés support de programmes immobiliers réalisés en co-promotion.

Les mises en équivalence sont principalement le Crédit Foncier de France, Eurosic et Iselection.

Les principales variations de périmètre de la période sont les suivantes :

- sociétés entrantes : 274 sociétés intégrées globalement ;  
20 sociétés consolidées selon le mode proportionnel ;  
12 sociétés consolidées en mise en équivalence.
- sociétés sortantes : 15 sociétés intégrées globalement ;  
3 sociétés intégrées selon le mode proportionnel.

Les sociétés entrantes concernent principalement des sociétés créées pour servir de supports de programme aux opérations immobilières du Groupe.

Les principales sociétés acquises au cours de l'exercice, dans le cadre de la croissance externe, sont indiquées à la note 4.

Les sociétés sortantes sont principalement des sociétés supports de programmes terminés, ou éventuellement des sociétés cédées au client lors de la livraison du programme, et Parcoval dont la cession est intervenue en mars 2007.

La liste des principales sociétés consolidées est présentée en annexe.

## NOTE 4 - REGROUPEMENT D'ENTREPRISES

### 4.1 Croissance externe

L'ensemble des acquisitions de l'exercice représente un prix d'achat sur la période de 1.377.163 milliers d'euros.

Ces acquisitions comprennent principalement :

- 100% des actions de GCE Immobilier : GCEI détient notamment 67,5% de Lamy, 100% de Keops, 34% de Iselection, 33,6% d'Aegide, 45% de Ciloger, 22,7% d'Arthur Communication, 100% de GCEI Reim, et 100% de GCEI Conseil Immobilier ;
- 25% des actions du Crédit Foncier de France ;
- 31,9% des actions d'Eurosic ; et
- au cours du second semestre 2007, Lamy a poursuivi son développement en France et en Europe par l'acquisition de plusieurs cabinets de gestion immobilière pour un montant global de 5.952 milliers d'euros.

Le prix d'achat se décompose comme suit :

	Acquisitions GCEI et Croissance externe Lamy	Acquisition CFF	Acquisition Eurosic	Autres	Total
<i>(En milliers d'euros)</i>					
<b>Valeur d'acquisition des titres</b>	<b>439.632</b>	<b>646.135</b>	<b>291.074</b>	<b>322</b>	<b>1.377.163</b>
Retraitement des sociétés mises en équivalence	(81.313)				
<b>Total retraité de la valeur d'acquisition des titres</b>	<b>358.319</b>				

Sur ce prix d'achat, 1.359.272 milliers d'euros ont été payés en titres de la société, à l'occasion d'une augmentation de la situation nette sociale de Nexity (capital et primes).

Le goodwill qui découle des sociétés intégrées globalement et selon le mode proportionnel s'élève à 522.664 milliers d'euros. Ce goodwill correspond notamment au savoir faire et aux synergies attendues des sociétés acquises et concerne principalement le pôle Services et Distribution. Il s'analyse comme suit :

- GCE Immobilier pour 516.973 milliers d'euros ;
- acquisition de nouveaux cabinets de gestion immobilière en France et en Europe par Lamy pour 5.691 milliers d'euros.

La croissance externe a été comptabilisée selon la méthode de l'acquisition *purchase accounting*. Néanmoins, les travaux de *purchase accounting* sont susceptibles d'être modifiés en 2008 et la juste valeur des actifs retenue à la clôture est provisoire et se détaille comme suit :

<i>(en milliers d'euros)</i>	Valeur comptable	Ajustements de juste valeur	Juste valeur
<b>Actif</b>			
Actifs immobilisés	33.368	-	33.368
Actifs financiers non courants	42.882	-	42.882
Impôts différés actifs	6.753	17.336	24.089
BFR actif (hors comptes mandants)	51.367	262	51.629
Comptes mandants à l'actif	526.737	-	526.737
Actifs financiers courants	4.831	-	4.831
Trésorerie	112.381	-	112.381
<b>Passif</b>			
Intérêts minoritaires	490	-	490
Dettes financières non courantes	(32.403)	-	(32.403)
Provisions non courantes	(8.339)	(1.024)	(9.363)
Dettes financières courantes	(219.913)		(219.913)
Provisions courantes	(16.325)	(36.673)	(52.998)
BFR passif (hors comptes mandants)	(104.142)	(15.197)	(119.339)
Comptes mandants au passif	(526.737)	-	(526.737)
<b>Actif net total</b>	<b>(129.049)</b>	<b>(35.296)</b>	<b>(164.345)</b>
<b>Goodwill</b>			
GCE Immobilier (apports CNCE)			516.973
Lamy (acquisition de nouveaux cabinets)			5.691
<b>Total goodwill</b>			<b>522.664</b>
<b>Valeur d'acquisition des titres :</b>			
GCE Immobilier (apports CNCE)			352.367
Lamy (acquisition de nouveaux cabinets)			5.952
<b>Total valeur d'acquisition des titres</b>			<b>358.319</b>

Les ajustements de juste valeur pour 35.296 milliers d'euros comprennent principalement :

- 21.572 milliers d'euros nets au titre de réduction de valeur de contrats de baux acquis auprès de Lamy Résidences ;
- 8.367 milliers d'euros nets dans le cadre de la mise à la juste valeur des comptes à terme relatif à la trésorerie des mandants.

#### 4.2 Détail des acquisitions de sociétés dans le tableau des flux de trésorerie consolidés

<i>(en milliers d'euros)</i>	Total acquisitions 2007
Prix d'achat	9.950
Déduction trésorerie filiales acquises	113.863
Paiement complément de prix sur acquisitions antérieures	6.692
<b>Acquisition de sociétés intégrées, trésorerie acquise déduite</b>	<b>(97.221)</b>

En outre, les acquisitions de sociétés portant des actifs servant de supports aux activités de promotion sont retraitées en mouvements de l'activité dans les comptes, et apparaissent en variation de BFR dans le tableau des flux de trésorerie.

### 4.3 Détail des cessions de sociétés dans le tableau des flux de trésorerie consolidés

<i>(En milliers d'euros)</i>	<b>Cessions 2007</b>
Prix de cession	9.197
Déduction trésorerie filiales vendues	3.150
<b>Cession de sociétés intégrées, après déduction de la trésorerie cédée</b>	<b>6.047</b>
Eléments d'actif cédés	
Actifs non courants cédés	16.043
Créances fiscales nettes cédées	-
BFR net cédé	(663)
Eléments de passifs cédés	
Endettement brut cédé	16.247
Passifs non courants cédés	395
Autres passifs courants cédés	-

En outre, les cessions de sociétés portant des actifs servant de supports aux activités de promotion sont retraitées en mouvements de l'activité dans les comptes et apparaissent en variation de BFR dans le tableau des flux de trésorerie.

### 4.4 Informations pro forma

Les activités apportées par la CNCE ont été consolidées à partir du 1<sup>er</sup> juillet 2007. Les activités de GCEI sont consolidées en intégration globale. Lamy et Keops augmentent l'activité du pôle Services et Distribution alors que les holdings de GCEI et les activités d'investissement sont classées en autres activités.

Les participations dans le Crédit Foncier de France, Eurosic et Iselection sont consolidées par mise en équivalence.

Les acquisitions impactent donc uniquement l'activité du second semestre 2007.

Pour donner une image du Groupe en année pleine, un compte de résultat pro forma 2007 a été établi en simulant l'effet de l'acquisition des activités apportées par la CNCE à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2007.

Le compte de résultat pro forma 2007 a ainsi été élaboré à partir des comptes de Nexity auquel a été ajoutée l'activité apportée par la CNCE au 1<sup>er</sup> semestre 2007, sur la base des comptes établis par les différentes entités dans la cadre de la consolidation dans les comptes de la CNCE.

Ces comptes ont fait l'objet d'une revue limitée par les commissaires aux comptes des différentes sociétés.

Les retraitements de mise à la juste valeur ont été impactés le cas échéant à compter de la date d'acquisition simulée au 1<sup>er</sup> janvier 2007.

## COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE PRO FORMA AU 31 DECEMBRE 2007

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2007	Apports CNCE pro forma	31/12/2007 pro forma
Chiffre d'affaires	2.394.686	181.615	2.576.301
Achats consommés	(1.548.033)	(23.130)	(1.571.163)
Charges de personnel	(302.875)	(96.429)	(399.304)
Charges externes et autres charges	(172.358)	(50.098)	(222.456)
Impôts et taxes	(22.697)	(6.191)	(28.888)
Amortissements, provisions et dépréciations	(18.301)	(3.881)	(22.182)
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>330.422</b>	<b>1.885</b>	<b>332.307</b>
Charges financières	(44.107)	(5.491)	(49.598)
Produits financiers	17.861	3.435	21.296
<b>Résultat financier</b>	<b>(26.246)</b>	<b>(2.055)</b>	<b>(28.301)</b>
<b>Résultat des activités courantes avant impôts</b>	<b>304.176</b>	<b>(170)</b>	<b>304.006</b>
Impôts sur les bénéfices	(99.503)	(2.805)	(102.309)
Quote-part dans les résultats des entreprises mises en équivalence	12.980	32.274	45.253
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>	<b>217.652</b>	<b>29.299</b>	<b>246.951</b>
<b>Part du Groupe</b>	<b>211.956</b>	<b>29.309</b>	<b>241.265</b>
<b>Intérêts minoritaires</b>	<b>5.696</b>	<b>(10)</b>	<b>5.686</b>
<i>(en euros)</i>			
<b>Résultat de base par action</b>	<b>5,00</b>	<b>2,94</b>	<b>4,61</b>
<b>Résultat dilué par action</b>	<b>4,84</b>	<b>2,94</b>	<b>4,49</b>

## NOTE 5 - INFORMATIONS SECTORIELLES ET DONNÉES CHIFFRÉES

## 5.1 Définition des secteurs

Un pôle d'activité est un sous-ensemble d'une entreprise pour lequel une information financière distincte est disponible et régulièrement revue par la direction de l'entreprise, en vue de lui affecter des ressources et d'évaluer sa performance économique.

L'ensemble des activités du Groupe Nexity s'articule autour des pôles suivants :

***Le pôle Logement***

Composé principalement de Nexity-Logement, de Nexity-Foncier Conseil, et des sociétés supports de programmes, il a comme activités principales :

- la promotion immobilière de logements ;
- l'aménagement de terrains à bâtir.

***Le pôle Tertiaire***

Formé principalement des sociétés Nexity-Entreprises, Nexity-Commerces, Nexity-Geprim, et des sociétés supports de programmes, il a comme activités principales :

- la promotion immobilière de bureaux et de centres commerciaux ;
- la promotion immobilière de locaux d'activité et logistique.



### Le pôle Services et Distribution

Comprenant principalement les sociétés Saggel Holding et ses filiales, ainsi que les filiales de Nexity-Franchises et, depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2007, les filiales de GCEI intervenant dans les services immobiliers : Lamy et Keops, il a comme activités principales :

- les services dans la gestion d'actifs immobiliers pour les entreprises et les particuliers : gestion locative, transaction, valorisation d'actifs, syndics de copropriété ;
- la gestion, l'animation et le développement de réseaux de franchises immobilières sous les marques Century 21 France et Guy Hoquet l'Immobilier.

### Autres activités

Constituées principalement des sociétés suivantes :

- Nexity-Villes & Projets, et les opérations de renouvellement urbain que cette société développe dans leur phase de prépromotion (développement des terrains Renault à Boulogne, Areva-Alstom à Saint-Ouen... ) ;
- les participations dans Eurosic et Crédit Foncier de France ;
- les sociétés relevant de l'activité Investissement, tant pour les sociétés d'asset management (principalement Nexity-Investissement, et depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2007 GCEI Reim) que les participations dans des véhicules d'investissement ;
- des sociétés détenant des stocks immobiliers destinés à être cédés ; et
- les différentes holdings et notamment la holding Nexity.

Un second axe d'analyse est effectué en distinguant les activités réalisées en France et hors de France (International). L'activité internationale s'exerce essentiellement dans l'Union européenne.

## 5.2 Résultats par pôle

### Exercice 2007

(en milliers d'euros)	Logement	Tertiaire	Services et Distribution	Autres activités	Éliminations Inter secteur	Total au 31/12/2007
Chiffre d'affaires réalisé avec des tiers	1.741.724	355.702	289.062	8.199		2.394.686
Chiffre d'affaires réalisé avec d'autres pôles			573	568	(1.141)	-
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>1.741.724</b>	<b>355.702</b>	<b>289.635</b>	<b>8.767</b>	<b>(1.141)</b>	<b>2.394.686</b>
Produits et charges opérationnels avec contrepartie de trésorerie	(1.467.744)	(318.670)	(253.138)	(772)	1.141	(2.039.182)
Amortissements incorporels et corporels	(856)	(139)	(5.022)	(1.072)	-	(7.089)
Autres produits et charges sans contrepartie de trésorerie	(569)	1.771	(5.473)	(13.722)	-	(17.993)
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>272.556</b>	<b>38.663</b>	<b>26.002</b>	<b>(6.799)</b>	-	<b>330.422</b>
Produits et charges financiers avec contrepartie de trésorerie	(15.614)	(2.774)	(2.104)	(4.346)	-	(24.838)
Autres produits et charges sans contrepartie de trésorerie	(2.224)	(235)	220	831	-	(1.408)
<b>Résultat financier</b>	<b>(17.838)</b>	<b>(3.009)</b>	<b>(1.884)</b>	<b>(3.515)</b>	-	<b>(26.246)</b>
<b>Résultat des activités courantes</b>	<b>254.717</b>	<b>35.655</b>	<b>24.117</b>	<b>(10.314)</b>	-	<b>304.176</b>
Impôts sur les bénéfices	(83.324)	(11.664)	(7.889)	3.374	-	(99.503)
Quote-part dans les résultats des entreprises mises en équivalence	736	-	2.458	9.785	-	12.980
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>	<b>172.130</b>	<b>23.991</b>	<b>18.686</b>	<b>2.845</b>	-	<b>217.652</b>
<b>Part du Groupe</b>	<b>166.505</b>	<b>23.991</b>	<b>18.614</b>	<b>2.846</b>	-	<b>211.956</b>
<b>Intérêts minoritaires</b>	<b>5.625</b>	-	<b>72</b>	<b>(1)</b>	-	<b>5.696</b>

# ANNEXE 1

## Exercice 2006

<i>(en milliers d'euros)</i>	Logement	Tertiaire	Services et Distribution	Autres activités	Éliminations Inter secteur	Total au 31/12/2006
Chiffre d'affaires réalisé avec des tiers	1.424.091	336.261	74.324	20.191	-	1.854.867
Chiffre d'affaires réalisé avec d'autres pôles	-	197	1.368	-	(1.565)	-
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>1.424.091</b>	<b>336.458</b>	<b>75.692</b>	<b>20.191</b>	<b>(1.565)</b>	<b>1.854.867</b>
Produits et charges opérationnels avec contrepartie de trésorerie	(1.199.457)	(307.374)	(63.050)	(29.323)	1.565	(1.597.639)
Amortissements incorporels et corporels	(568)	(154)	(984)	(1.274)	-	(2.980)
Autres produits et charges sans contrepartie de trésorerie	543	1.058	(429)	10.154	-	11.326
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>224.609</b>	<b>29.988</b>	<b>11.229</b>	<b>(252)</b>	-	<b>265.574</b>
Produits et charges financiers avec contrepartie de trésorerie	(9.431)	(1.505)	1.640	641	-	(8.655)
Autres produits et charges sans contrepartie de trésorerie	(990)	699	3	935	-	647
<b>Résultat financier</b>	<b>(10.421)</b>	<b>(806)</b>	<b>1.643</b>	<b>1.576</b>	-	<b>(8.008)</b>
<b>Résultat des activités courantes</b>	<b>214.188</b>	<b>29.182</b>	<b>12.872</b>	<b>1.324</b>	-	<b>257.566</b>
Impôts sur les bénéfices	(70.398)	(9.591)	(4.231)	(435)	-	(84.655)
Quote-part dans les résultats des entreprises mises en équivalence						-
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>	<b>143.790</b>	<b>19.591</b>	<b>8.641</b>	<b>889</b>	-	<b>172.911</b>
<b>Part du Groupe</b>	<b>141.161</b>	<b>19.590</b>	<b>8.611</b>	<b>885</b>	-	<b>170.247</b>
<b>Intérêts minoritaires</b>	<b>2.629</b>	<b>1</b>	<b>30</b>	<b>4</b>	-	<b>2.664</b>

## Exercice 2007 pro forma

<i>(en milliers d'euros)</i>	Logement	Tertiaire	Services et Distribution	Autres activités	Éliminations Inter secteur	Total au 31/12/2007
Chiffre d'affaires réalisé avec des tiers	1.741.724	355.702	467.776	11.100	-	2.576.302
Chiffre d'affaires réalisé avec d'autres pôles	-	-	861	853	(1.714)	-
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>1.741.724</b>	<b>355.702</b>	<b>468.637</b>	<b>11.953</b>	<b>(1.714)</b>	<b>2.576.302</b>
Produits et charges opérationnels avec contrepartie de trésorerie	(1.467.744)	(318.670)	(421.280)	(9.052)	1.714	(2.215.031)
Amortissements incorporels et corporels	(856)	(139)	(6.900)	(1.156)	-	(9.051)
Autres produits et charges sans contrepartie de trésorerie	(569)	1.771	(7.388)	(13.726)	-	(19.912)
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>272.556</b>	<b>38.663</b>	<b>33.069</b>	<b>(11.981)</b>	-	<b>332.307</b>
Produits et charges financiers avec contrepartie de trésorerie	(15.614)	(2.774)	(4.263)	(5.035)	-	(27.686)
Autres produits et charges sans contrepartie de trésorerie	(2.224)	(235)	269	1.575	-	(615)
<b>Résultat financier</b>	<b>(17.838)</b>	<b>(3.009)</b>	<b>(3.994)</b>	<b>(3.460)</b>	-	<b>(28.301)</b>
<b>Résultat des activités courantes</b>	<b>254.717</b>	<b>35.655</b>	<b>29.075</b>	<b>(15.441)</b>	-	<b>304.006</b>
Impôts sur les bénéfices	(83.324)	(11.664)	(10.569)	3.248	-	(102.309)
Quote-part dans les résultats des entreprises mises en équivalence	746	-	3.352	41.155	-	45.254
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>	<b>172.140</b>	<b>23.991</b>	<b>21.858</b>	<b>28.962</b>	-	<b>246.951</b>
<b>Part du Groupe</b>	<b>166.515</b>	<b>23.991</b>	<b>21.796</b>	<b>28.963</b>	-	<b>241.265</b>
<b>Intérêts minoritaires</b>	<b>5.625</b>	-	<b>62</b>	<b>(1)</b>	-	<b>5.686</b>

### 5.3 Décomposition par pôle des actifs et des passifs

#### Exercice 2007

<i>(en milliers d'euros)</i>	Logement	Tertiaire	Services et Distribution	Autres activités	Eliminations Inter Secteur	Non sectorisé	Total au 31/12/2007
<b>ACTIF</b>							
Actifs sectoriels	1.982.346	542.933	1.585.301	1.333.980	(307.401)	-	<b>5.137.159</b>
Impôts différés actifs	-	-	-	-	-	35.201	<b>35.201</b>
Créances d'impôts	-	-	-	-	-	3.692	<b>3.692</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>1.982.346</b>	<b>542.933</b>	<b>1.585.301</b>	<b>1.333.980</b>	<b>(307.401)</b>	<b>38.892</b>	<b>5.176.052</b>
<b>PASSIF</b>							
Passifs sectoriels	1.417.634	449.230	981.416	483.012	(307.401)	-	<b>3.023.891</b>
Capitaux propres consolidés	-	-	-	-	-	2.109.434	<b>2.109.434</b>
Impôts différés passifs	-	-	-	-	-	15.287	<b>15.287</b>
Dettes d'impôts	-	-	-	-	-	27.440	<b>27.440</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>1.417.634</b>	<b>449.230</b>	<b>981.416</b>	<b>483.012</b>	<b>(307.401)</b>	<b>2.152.161</b>	<b>5.176.052</b>

<i>(en milliers d'euros)</i>	Logement	Tertiaire	Services et Distribution	Autres activités	Eliminations Inter Secteur	Non sectorisé	Total au 31/12/2007
<b>Besoin en fonds de roulement</b>	<b>655.919</b>	<b>74.627</b>	<b>(49.485)</b>	<b>30.047</b>	-	<b>(23.748)</b>	<b>687.360</b>

<i>(en milliers d'euros)</i>	Logement	Tertiaire	Services et Distribution	Autres activités	Eliminations Inter Secteur	Total au 31/12/2007
<b>Coûts encourus pour l'acquisition d'actifs</b>						
<b>Immobilisations incorporelles et corporelles</b>	<b>1.485</b>	<b>411</b>	<b>8.116</b>	<b>3.107</b>	-	<b>13.120</b>

#### Exercice 2006

<i>(en milliers d'euros)</i>	Logement	Tertiaire	Services et Distribution	Autres activités	Eliminations Inter Secteur	Non sectorisé	Total au 31/12/2006
<b>ACTIF</b>							
Actifs sectoriels	1.646.323	393.592	179.284	408.177	(279.783)	-	<b>2.347.592</b>
Impôts différés actifs	-	-	-	-	-	5.941	<b>5.941</b>
Créances d'impôts	-	-	-	-	-	5.506	<b>5.506</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>1.646.323</b>	<b>393.592</b>	<b>179.284</b>	<b>408.177</b>	<b>(279.783)</b>	<b>11.448</b>	<b>2.359.039</b>
<b>PASSIF</b>							
Passifs sectoriels	1.202.142	328.252	85.560	396.221	(279.783)	-	<b>1.732.392</b>
Capitaux propres consolidés	-	-	-	-	-	609.226	<b>609.226</b>
Impôts différés passifs	-	-	-	-	-	13.249	<b>13.249</b>
Dettes d'impôts	-	-	-	-	-	4.172	<b>4.172</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>1.202.142</b>	<b>328.252</b>	<b>85.560</b>	<b>396.221</b>	<b>(279.783)</b>	<b>626.646</b>	<b>2.359.039</b>

<i>(en milliers d'euros)</i>	Logement	Tertiaire	Services et Distribution	Autres activités	Eliminations Inter Secteur	Non sectorisé	Total au 31/12/2006
<b>Besoin en fonds de roulement</b>	<b>379.515</b>	<b>14.248</b>	<b>(2.657)</b>	<b>28.563</b>	-	<b>1.334</b>	<b>421.003</b>

<i>(en milliers d'euros)</i>	Logement	Tertiaire	Services et Distribution	Autres activités	Eliminations Inter Secteur	Total au 31/12/2006
<b>Coûts encourus pour l'acquisition d'actifs</b>						
<b>Immobilier de placement</b>	-	-	-	-	3.685	<b>3.685</b>
<b>Immobilisations incorporelles et corporelles</b>	<b>1.349</b>	<b>234</b>	<b>1.236</b>	<b>1.161</b>	-	<b>3.980</b>
<b>TOTAL</b>	<b>1.349</b>	<b>234</b>	<b>1.236</b>	<b>4.846</b>	-	<b>7.665</b>

## 5.4 Répartition géographique du chiffre d'affaires

<b>Exercice 2007</b> <i>(en milliers d'euros)</i>	<b>France</b>	<b>International</b>	<b>Total au</b> <b>31/12/2007</b>
Logement	1.741.724	-	1.741.724
Tertiaire	328.406	27.296	355.702
Services et Distribution	277.211	11.850	289.062
Autres activités	8.199	-	8.199
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>2.355.540</b>	<b>39.146</b>	<b>w2.394.686</b>

<b>Exercice 2006</b> <i>(en milliers d'euros)</i>	<b>France</b>	<b>International</b>	<b>Total au</b> <b>31/12/2006</b>
Logement	1.424.091	-	1.424.091
Tertiaire	282.713	53.548	336.261
Services et Distribution	74.324	-	74.324
Autres activités	20.191	-	20.191
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>1.801.319</b>	<b>53.548</b>	<b>1.854.867</b>

## NOTE 6 - CHARGES DE PERSONNEL

<i>(en milliers d'euros)</i>	<b>31/12/2007</b> <b>12 mois</b>	<b>31/12/2006</b> <b>12 mois</b>
Masse salariale	(285.658)	(159.764)
Intéressement et participation	(10.769)	(8.003)
Charges sur paiement en actions	(6.448)	(4.718)
<b>Total charges de personnel</b>	<b>(302.875)</b>	<b>(172.485)</b>

## NOTE 7 - CHARGES EXTERNES ET AUTRES CHARGES

<i>(en milliers d'euros)</i>	<b>31/12/2007</b> <b>12 mois</b>	<b>31/12/2006</b> <b>12 mois</b>
Locations et charges locatives	(37.662)	(21.077)
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	(43.855)	(34.045)
Autres services extérieurs	(105.651)	(56.260)
Autres produits et charges	14.810	1.044
<b>Total charges externes et autres charges</b>	<b>(172.358)</b>	<b>(110.339)</b>

En 2007, les autres produits et charges concernent principalement la cession de la participation de 25% dans Parcoval pour 9.002 milliers d'euros.

## NOTE 8 - AMORTISSEMENTS, PROVISIONS ET DÉPRÉCIATIONS

<i>(en milliers d'euros)</i>	<b>31/12/2007</b> <b>12 mois</b>	<b>31/12/2006</b> <b>12 mois</b>
Amortissements	(7.810)	(3.117)
Provisions et dépréciations	(35.253)	(12.269)
Reprises de provisions et de perte de valeur	24.762	27.974
<b>Total amortissements, provisions et dépréciations</b>	<b>(18.301)</b>	<b>12.588</b>

## NOTE 9 - RÉSULTAT FINANCIER

### 9.1 Détail du résultat financier

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2007 12 mois	31/12/2006 12 mois
Charges d'intérêts et sur cessions de VMP	(32.802)	(20.065)
Produits d'intérêts et sur cessions de VMP	9.122	5.344
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>(23.680)</b>	<b>(14.721)</b>
Autres charges financières	(11.305)	(9.647)
Autres produits financiers	8.739	16.360
<b>Autres charges et produits financiers nets</b>	<b>(2.566)</b>	<b>6.713</b>
<b>Total charges financières</b>	<b>(44.107)</b>	<b>(29.712)</b>
<b>Total produits financiers</b>	<b>17.861</b>	<b>21.704</b>
<b>Total résultat financier</b>	<b>(26.246)</b>	<b>(8.008)</b>

### 9.2 Détail des autres charges et produits financiers

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2007 12 mois	31/12/2006 12 mois
Autres charges financières	(6.295)	(6.825)
Autres produits financiers	3.859	6.872
Résultat sur instruments dérivés	1.976	2.264
Dotations financières nettes	(2.105)	(1.804)
Résultat sur cession de participations	-	6.207
<b>Autres charges et produits financiers nets</b>	<b>(2.566)</b>	<b>6.713</b>

## NOTE 10 - IMPÔTS

Le Groupe comprend notamment 101 sociétés de capitaux intégrées fiscalement au niveau de Nexity.

### 10.1 Impôts sur les bénéfices

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2007 12 mois	31/12/2006 12 mois
Impôt sur les sociétés	(96.421)	(63.528)
Impôts différés	2.558	(22.374)
Dotations nettes pour impôts	(5.640)	1.247
<b>Total impôts sur les bénéfices</b>	<b>(99.503)</b>	<b>(84.655)</b>

### 10.2 Evolution des postes d'impôts au bilan

<i>(en milliers d'euros)</i>	Solde au 31/12/2006	Charge	Situation nette & autres	Règlements	Solde au 31/12/2007
<b>Impôts courants</b>					
Créances d'impôts	5.506	-	-	-	3.692
Dettes d'impôts	(4.172)	-	-	-	(27.440)
<b>Total impôts courants</b>	<b>1.335</b>	<b>(96.421)</b>	<b>(1.801)</b>	<b>73.139</b>	<b>(23.748)</b>
<b>Impôts différés</b>					
Actif	5.941	-	-	-	35.201
Passif	(13.249)	-	-	-	(15.287)
<b>Total impôts différés</b>	<b>(7.308)</b>	<b>2.558</b>	<b>24.664</b>	<b>-</b>	<b>19.914</b>

## 10.3 Preuve de l'Impôt

## Rapprochement entre taux d'impôt théorique et réel au compte de résultat consolidé

Les différences constatées entre le taux d'imposition théorique de droit commun en vigueur en France et les taux effectifs constatés en charge sont les suivantes :

<i>(en milliers d'euros)</i>	Solde au 31/12/2007	Solde au 31/12/2006
<b>Base imposable</b>		
Résultat net	211.956	170.247
Dotations des écarts d'acquisition	111	-
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	(12.980)	-
Part revenant aux intérêts minoritaires	5.696	2.664
Impôts sur les bénéfices	99.503	84.655
<b>Résultat des activités courantes avant impôts</b>	<b>304.286</b>	<b>257.566</b>
Taux d'imposition théorique retenu par le Groupe	33,33%	33,33%
Taux d'imposition réel	32,70%	32,87%
<b>Charge d'impôt théorique</b>	<b>(101.419)</b>	<b>(85.847)</b>
<b>Différence entre l'impôt théorique et les impôts sur le résultat</b>	<b>1.916</b>	<b>1.192</b>
<b>Cet écart s'explique comme suit :</b>		
Incidence des taux d'impôts	(910)	(1.727)
Effet des différences permanentes	(1.471)	1.124
Effet net des impôts différés non constatés	4.297	1.795
<b>Ecart net</b>	<b>1.916</b>	<b>1.192</b>

## 10.4 Ventilation des impôts différés comptabilisés par nature

Les impôts différés comptabilisés proviennent des différences entre les valeurs comptables et fiscales des actifs et passifs. Leur solde s'analyse comme suit :

<i>(en milliers d'euros)</i>	Solde au 31/12/2007	Solde au 31/12/2006
Avantages du personnel	4.240	2.447
Reports déficitaires	12.307	1.713
Part du résultat lié à l'avancement	(28.629)	(21.775)
Autres provisions, produits et charges à déductibilité différée	31.996	10.307
<b>Impôts différés nets</b>	<b>19.914</b>	<b>(7.308)</b>
Dont :		
Impôts différés actif	35.201	5.941
Impôts différés passif	(15.287)	(13.249)

## 10.5 Ventilation par nature des bases sans calcul d'impôt

<i>(en milliers d'euros)</i>	Solde au 31/12/2007	Solde au 31/12/2006
Reports déficitaires et ARD	29.348	53.225
Autres provisions, produits et charges à déductibilité différée	28.515	17.450
Moins valeurs long terme au taux de 15% dans le cadre de l'intégration fiscale	-	2.915
<b>Total des bases sans impôts</b>	<b>57.863</b>	<b>73.590</b>

Ces bases n'ont pas fait l'objet de calcul d'impôts différés en raison du caractère peu probable de leur récupération et/ou de la détermination d'une échéance de retournement insuffisamment fiable ou trop lointaine.

## NOTE 11 - RÉSULTATS PAR ACTION

Le résultat de base par action présenté au compte de résultat est calculé en faisant le rapport entre le résultat net de l'exercice (part du Groupe) et le nombre moyen d'actions en circulation au cours de l'exercice, après déduction du nombre moyen d'actions propres détenues au cours de l'exercice.

Le résultat dilué par action est calculé par application de la méthode du rachat d'actions sur la base de la moyenne du cours de bourse sur la période en tenant compte du prix de l'option et de la valeur des services à recevoir. La dilution provient des plans de souscription d'actions décrits dans la note 20.2. Le nombre moyen d'actions est calculé en moyenne annuelle pondérée en fonction de la date d'attribution des plans au cours de l'exercice. Le nombre d'actions dilutives potentielles ne prend en compte que les plans dont le prix ou les critères d'octrois sont inférieurs au cours moyen de l'action sur la période.

<i>(en nombre d'actions)</i>	31/12/2007	31/12/2006
Nombre d'actions en fin de période	52.562.213	32.338.567
<b>Nombre moyen d'actions en circulation pendant la période</b>	<b>42.353.817</b>	<b>32.172.480</b>
Effet dilutif des plans de souscription suivant la méthode du rachat d'actions	1.398.365	1.401.429
<b>Nombre moyen d'actions après dilution</b>	<b>43.752.182</b>	<b>33.573.909</b>

## NOTE 12 - IMMOBILISATIONS

### 12.1 Goodwill

<i>(en milliers d'euros)</i>	Brut	Perte de valeur	Solde au 31/12/2007	Brut	Perte de valeur	Solde au 31/12/2006
Logement	224.655	-	224.655	224.655	-	224.655
Tertiaire	52.670	(727)	51.943	52.559	(616)	51.943
Services et Distribution	707.878	-	707.878	188.783	-	188.783
<b>Total goodwill</b>	<b>985.202</b>	<b>(727)</b>	<b>984.476</b>	<b>465.997</b>	<b>(616)</b>	<b>465.381</b>

### 12.2 Détail des mouvements de l'exercice

<i>(en milliers d'euros)</i>	Solde au 31/12/2006	Acquisitions	Ajustement acquisitions antérieures	Perte de valeur	Solde au 31/12/2007
Logement	224.655	-	-	-	224.655
Tertiaire	51.943	111	-	(111)	51.943
Services et Distribution	188.783	522.664	(3.569)	-	707.878
<b>Total immobilisations de l'actif non courant</b>	<b>465.381</b>	<b>522.775</b>	<b>(3.569)</b>	<b>(111)</b>	<b>984.476</b>

La perte de valeur pour 111 milliers d'euros au cours de l'exercice 2007, et cumulée à 727 milliers d'euros au 31 décembre 2007, concerne un complément de prix payé à un minoritaire sur une opération terminée.

L'augmentation du goodwill de 522.664 milliers d'euros sur le pôle Services et Distribution est détaillée en note 4.1.

Les goodwills font l'objet de tests de perte de valeur au moins une fois par an et à chaque fois qu'il existe un indice de perte de valeur. Pour ce test, les goodwills sont ventilés par unités génératrices de trésorerie (UGT), qui correspondent à des ensembles homogènes générant des flux de trésorerie identifiables. Un test de valeur consiste à comparer la valeur nette comptable de chaque UGT avec la projection de cash-flows futurs actualisés. En cas de perte de valeur, la charge correspondante est comptabilisée au compte de résultat. La méthode des flux futurs actualisés est la plus adaptée compte tenu de l'absence de transactions récentes comparables.

Les UGT correspondent aux secteurs d'activité du Groupe (Logement, Tertiaire, Services et Distribution). Les tests de valeur utilisent le plan d'affaires à 3 ans établi par la direction. Les cashs flows sont extrapolés avec un taux de croissance de 2, 5% pour les Services et Distribution et égal à zéro pour les autres pôles.

# ANNEXE 1

Le taux d'actualisation des cash-flows futurs est calculé à partir du coût moyen pondéré du capital en ajustant ce dernier pour obtenir un taux avant impôt, soit 8, 1% pour le logement, 6, 3% pour le tertiaire et 8, 7% pour les services et distribution. Les hypothèses relatives aux taux sont cohérentes avec ceux utilisés par le marché pour les valeurs du secteur.

Aucune perte de valeur n'a été comptabilisée au 31 décembre 2007.

Une analyse de sensibilité de 1% sur les taux d'actualisation, de 1% sur le taux de croissance du pôle Services et Distribution, et de 2% sur les taux de marge des pôles Logement et Tertiaire n'a pas montré de pertes de valeur.

## 12.3 Autres immobilisations

<i>(en milliers d'euros)</i>	Brut	Dépréciation	Solde au 31/12/2007	Brut	Dépréciation	Solde au 31/12/2006
Autres immobilisations incorporelles	23.796	(12.967)	10.829	7.703	(6.615)	1.088
Immobilisations corporelles	103.720	(67.341)	36.379	18.979	(9.758)	9.220
Immeubles de placement	-	-	-	17.581	(1.553)	16.028
<b>Total immobilisations de l'actif non courant</b>	<b>127.516</b>	<b>(80.308)</b>	<b>47.208</b>	<b>44.262</b>	<b>(17.926)</b>	<b>26.336</b>

### Détail des mouvements de l'exercice

<i>(en milliers d'euros)</i>	Solde au 31/12/2006	Mouvements bruts acquisitions et cessions	Dotations nettes de l'exercice	Variations de périmètre et autres	Solde au 31/12/2007
Autres immobilisations incorporelles	1.088	3.351	(1.227)	7.617	10.829
Immobilisations corporelles	9.220	8.067	(5.863)	24.955	36.379
Immeubles de placement	16.028	-	-	(16.028)	-
<b>Total immobilisations de l'actif non courant</b>	<b>26.336</b>	<b>11.418</b>	<b>(7.090)</b>	<b>16.544</b>	<b>47.208</b>

La ligne immeubles de placement est désormais à zéro, suite à la cession de la participation de 25% dans Parcoval.

## NOTE 13 - TITRES MIS EN ÉQUIVALENCE

### Variation au cours de la période

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2007	31/12/2006
<b>Valeur des titres en début d'exercice</b>	-	-
Variations de périmètre et écarts de conversion	1.018.540	-
Changement de méthode de consolidation	-	-
Augmentation de capital des sociétés mises en équivalence	-	-
Part du groupe dans les résultats de l'exercice	12.980	-
Dividendes distribués	-	-
Produits et charges comptabilisés directement en capitaux propres	(14.337)	-
Reclassements	-	-
<b>Valeur des titres en fin d'exercice</b>	<b>1.017.183</b>	-



**NOTE 14 - AUTRES ACTIFS FINANCIERS**

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2006	Mouvements bruts acquisitions et cessions	Dotations nettes de l'exercice	Variations de périmètre et autres	Solde au 31/12/2007
Titres de participation	6.427	5.676	1.438	(1.351)	12.191
Autres créances immobilisées	21.723	(7.310)	95	23.146	37.655
<b>Total autres actifs financiers</b>	<b>28.151</b>	<b>(1.634)</b>	<b>1.533</b>	<b>21.795</b>	<b>49.846</b>

Les autres créances immobilisées pour un montant net de 37.655 milliers d'euros comprennent principalement les prêts acquéreurs auprès du Crédit Financier Lillois (CFL) pour 12.832 milliers d'euros, dont 2.155 milliers d'euros à moins d'un an, et une avance auprès de Iselection pour 11.696 milliers d'euros. Les autres actifs financiers sont principalement échéancés à plus d'un an.

**Valeur nette des titres de participation au bilan de clôture**

(en milliers d'euros)	Forme juridique	Valeurs nettes au 31/12/2007	Valeurs nettes au 31/12/2006	% d'intérêts	Capitaux Propres	Résultat de l'exercice
ESCE	SAS	170	170	100,00%	173	-
Foncière de Paris Ouest (FPO)	SCI	95	95	44,30%	213	(197)
Domaine de la pinède	SA	744	-	70,68%	1.146	(93)
Danton Hôtel	SNC	153	153	100,00%	152	809
Ilôt 1/4	SCI	3.996	3.996	10,00%	44.310	1.529
Oterom	SAS	3.007	-	5,00%	N. d.	N. d.
Patrimoniaire de Levallois	SCI	52	52	34,82%	150	(84)
Divers	N. a.	3.974	1.962		N. a.	
<b>Total titres nets</b>		<b>12.191</b>	<b>6.428</b>			

N. a. : Non applicable

N. d. : Non disponible

**NOTE 15 - STOCKS ET ENCOURS**

(en milliers d'euros)	Brut	Dépréciation	Solde au 31/12/2007	Brut	Dépréciation	Solde au 31/12/2006
<b>Total stocks et encours</b>	<b>1.089.256</b>	<b>(5.297)</b>	<b>1.083.959</b>	<b>862.031</b>	<b>(3.461)</b>	<b>858.570</b>

**NOTE 16 - CRÉANCES CLIENTS ET AUTRES DÉBITEURS**

(en milliers d'euros)	Brut	Dépréciation	Solde au 31/12/2007	Brut	Dépréciation	Solde au 31/12/2006
<b>Total créances clients et autres débiteurs</b>	<b>566.442</b>	<b>(11.813)</b>	<b>554.630</b>	<b>354.060</b>	<b>(6.027)</b>	<b>348.033</b>

Le Groupe considère que le risque de crédit est non significatif, car l'essentiel de son activité s'exerce dans un cadre réglementaire, qui sécurise le paiement des créances clients.

## NOTE 17 - AUTRES ACTIFS COURANTS

<i>(en milliers d'euros)</i>	Brut	Dépréciation	Solde au 31/12/2007	Brut	Dépréciation	Solde au 31/12/2006
Fournisseurs : avances & acomptes versés	48.738	(30)	48.708	26.335	-	26.335
Créances sur l'Etat	297.289	-	297.289	259.448	-	259.448
Charges constatées d'avance	87.656	-	87.656	68.676	-	68.676
Autres créances	29.412	(4.220)	25.191	18.150	(939)	17.211
Trésorerie des comptes mandants	631.102	-	631.102	49.695	-	49.695
<b>Total autres actifs courants</b>	<b>1.094.197</b>	<b>(4.250)</b>	<b>1.089.946</b>	<b>422.304</b>	<b>(939)</b>	<b>421.365</b>

## NOTE 18 - AUTRES CRÉANCES FINANCIÈRES

<i>(en milliers d'euros)</i>	Brut	Dépréciation	Solde au 31/12/2007	Brut	Dépréciation	Solde au 31/12/2006
Comptes courants - actif	19.669	(1.136)	18.533	20.058	(7.170)	12.888
Juste valeur des dérivés	3.012	-	3.012	1.940	-	1.940
Autres créances financières	15.067	-	15.067	15.014	-	15.014
<b>Total autres créances financières</b>	<b>37.748</b>	<b>(1.136)</b>	<b>36.612</b>	<b>37.012</b>	<b>(7.170)</b>	<b>29.842</b>

## NOTE 19 - TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

<i>(en milliers d'euros)</i>	Solde au 31/12/2007	Solde au 31/12/2006
VMP - Equivalents de trésorerie	171.745	118.665
Disponibilités	76.316	25.356
Trésorerie des réservataires (CFL)	25.239	25.893
<b>Total trésorerie et équivalents de trésorerie</b>	<b>273.300</b>	<b>169.914</b>

## NOTE 20 - CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS

### 20.1 Capital social

Au 31 décembre 2007, le capital de la société mère est composé de 52.562.213 actions au nominal de 5 euros contre 32.338.567 actions au 31 décembre 2006. Le capital a augmenté de 19.997.501 actions, émises en rémunération des actifs apportés par la CNCE suite à l'augmentation de capital décidée à l'Assemblée générale du 23 juillet 2007 et de 226.145 actions suite à la souscription de 226.145 options. L'encours des délégations faites au Conseil d'administration pour augmenter le capital se décompose de la manière suivante :

Titres concernés	Date et durée de l'autorisation	Montant nominal maximal d'augmentation de capital	Montant utilisé et décision d'utilisation
<b>Emissions avec droit préférentiel</b> Augmentation de capital toutes valeurs mobilières confondues	AG du 24 mai 2006 26 mois, soit juillet 2008	45 millions d'euros*	Non utilisé
<b>Emissions sans droit préférentiel</b> Augmentation de capital toutes valeurs mobilières confondues	AG du 24 mai 2006 26 mois, soit juillet 2008	37,5 millions d'euros*	Non utilisé
<b>Augmentation de capital par incorporation de primes, réserves, bénéfices ou autres</b>	AG du 24 mai 2006 26 mois, soit juillet 2008	45 millions d'euros *	Non utilisé
<b>Emissions réservées aux salariés</b>	AG du 24 mai 2006 26 mois, soit juillet 2008	2 millions d'euros*	Non utilisé
<b>Attribution gratuite d'actions existantes ou à émettre</b>	AG du 23 juillet 2007 14 mois, soit septembre 2008	1% du capital à la date du CA décidant l'attribution	Non utilisé

(\*) Ce montant vient s'imputer sur le montant nominal global maximal de 45 millions d'euros.

### 20.2 Plans d'options de souscriptions et d'attribution gratuites d'actions

Nexity a mis en place des plans d'intéressement du personnel dont les caractéristiques sont les suivantes :

Plans Nexity	Nb options ou actions attribuées	Nb options ou actions annulées	Nb options ou actions exercées	Nb options ou actions attribuées, non annulées et non exercées	Échéance normale (sauf si exercice anticipé)
Plan 2002*	499.478	91.961	368.046	39.471	à partir de juin 2006
Plan 2003*	135.455	33.352	44.704	57.399	à partir de juin 2007
Plans fév. et mai 2004	720.400	97.800	11.600	611.000	à partir de février 2008
Plans oct. et déc. 2004	750.000	59.400	-	690.600	à partir d'octobre 2008
Plan oct. 2005	200.000	7.500	-	192.500	à partir d'octobre 2009
Plan déc. 2005	184.500	12.000	-	172.500	à partir du 1 <sup>er</sup> trim 2009
Plan mars 2006	55.000	-	-	55.000	à partir du 1 <sup>er</sup> trim 2009
Plan sept. 2006	15.000	500	-	14.500	à partir du 1 <sup>er</sup> trim 2010
Plan déc. 2006	85.500	1.700	-	83.800	à partir du 1 <sup>er</sup> trim 2010
Plan juin 2007	53.500	800	-	52.700	à partir du 1 <sup>er</sup> trim 2010
<b>Total plans nexity</b>	<b>2.698.833</b>	<b>305.013</b>	<b>424.350</b>	<b>1.969.470</b>	

\* Après fusion de Nexity Initiale, et substitution par des options Nexity.

En outre, le Conseil d'administration dispose d'une autorisation de l'Assemblée générale valable jusqu'en septembre 2008 pour attribuer 1% du capital en actions gratuites (acquises au terme d'une période minimale d'au moins deux ans en fonction de la réalisation de certains objectifs).

En cas d'exercice de toutes les options de souscription et actions gratuites attribuées et attribuables, la dilution potentielle maximale ressortirait à 4,53%.

**Valorisation des plans d'options et d'actions gratuites Nexity**

Les plans accordés après le 7 novembre 2002 ont été évalués comme suit :

**Plan d'options**

<i>(en milliers d'euros)</i>	Total	Plan fév 2004	Plan mai 2004	Plan 4 trim.2004	Plan oct 2005
Valorisation globale	9.212	3.691	2.896	1.630	995
Charges 2007	2.303	923	724	407	249
<b>Hypothèses</b>					
Prix de l'action à la date d'octroi (€)		17,9	17,9	17,9	39,2
Volatilité		20%	20%	20%	20%
Taux sans risque		3,10%	3,37%	2,88%	2,74%
Prix d'exercice (€)		5	5,65	17,9	37,21
Durée de l'option (nbre d'années)		4	4	4	4
Taux de dividende		3%	3%	3%	3%

**Plan d'actions gratuites**

<i>(en milliers d'euros)</i>	Total	Plan déc 2005	Plan mars 2006	Plan sept 2006	Plan déc 2006	Plan juin 2007
Valorisation globale	12.795	5.245	2.525	295	2.647	2.084
Charges 2007	4.145	1.809	942	93	884	418
<b>Hypothèses</b>						
Prix de l'action à la date d'octroi (€)		39,5	55,3	46,2	52,7	58,9
Volatilité		20%	20%	30%	30%	30%
Taux sans risque		2,88%	3,37%	3,67%	3,74%	4,51%
Durée de l'option (nbre d'années)		3	3	3	3	3
Taux de dividende		3%	3%	3%	3%	3%

**20.3 Mouvements sur actions propres**

<i>(en nombre d'actions)</i>	Autorisations	Détention
<b>Position au 31 décembre 2006</b>	3.233.857	25.763
<b>Achat d'actions :</b>		
Mise en œuvre du programme autorisé par l'Assemblée générale du 15 mai 2007	10% du capital ajusté en fonction de son évolution	58.167
<b>Position au 31 décembre 2007</b>	<b>5.256.221</b>	<b>83.930</b>

**NOTE 21 - EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES**

<i>(en milliers d'euros)</i>	Solde au 31/12/2007		Solde au 31/12/2006	
	Non courant	Courant	Non courant	Courant
Emprunts sur établissement de crédit et autres	170.249	591.033	48.309	347.413
Comptes courants - passif	-	43.658	-	32.429
Banques créditrices (découverts bancaires)	-	66.129	-	37.113
<b>Total emprunts et dettes financières</b>	<b>170.249</b>	<b>700.819</b>	<b>48.309</b>	<b>416.955</b>

En 2007, les emprunts sur établissements de crédits et autres comprennent 181.637 milliers d'euros au titre des options de ventes accordées aux actionnaires minoritaires et des différés de paiements sur acquisitions de sociétés répartis en 53.873 milliers d'euros en non courant et 127.764 milliers d'euros en courant.

En 2006, les emprunts sur établissements de crédits et autres comprennent 81.406 milliers d'euros au titre des options de ventes accordées aux actionnaires minoritaires et des différés de paiements sur acquisitions de sociétés répartis en 53.153 milliers d'euros en courant et 28.253 milliers d'euros en non courant.

**NOTE 22 - PROVISIONS COURANTES ET NON COURANTES**

**Détail sur les mouvements**

	Solde au 31/12/2006	Dotations	Reprises consommées	Reprises non consommées	Variations périmètre et autres	Solde au 31/12/2007
<i>(en milliers d'euros)</i>						
Avantages du personnel	7.785	1.283	(650)	-	8.703	17.121
Risques fiscaux, participations et autres	8.337	-	-	-	(105)	8.232
<b>Total provisions non courantes</b>	<b>16.122</b>	<b>1.283</b>	<b>(650)</b>	<b>-</b>	<b>8.598</b>	<b>25.353</b>
Litiges	24.473	9.587	(2.690)	(7.286)	5.229	29.313
Risques fiscaux et participations	12.384	10.824	(1.575)	(1.266)	102	20.469
Garantie locative	-	-	-	-	36.063	36.063
Avantages du personnel (part < 1 an)	389	40	(101)	-	835	1.163
Autres provisions	5.463	12.781	(6.199)	(426)	11.417	23.036
<b>Total provisions courantes</b>	<b>42.709</b>	<b>33.232</b>	<b>(10.565)</b>	<b>(8.978)</b>	<b>53.646</b>	<b>110.044</b>
<b>Total des provisions risques et charges</b>	<b>58.831</b>	<b>34.515</b>	<b>(11.215)</b>	<b>(8.978)</b>	<b>62.244</b>	<b>135.397</b>

**Détail par niveau de résultat**

	Solde au 31/12/2006	Dotations nettes opérationnelles	Dotations nettes financières	Dotations nettes sur impôts	Variations périmètre et autres	Solde au 31/12/2007
<i>(en milliers d'euros)</i>						
Avantages du personnel	7.785	633	-	-	8.703	17.121
Risques fiscaux, participations et autres	8.337	-	-	-	(105)	8.232
<b>Total provisions non courantes</b>	<b>16.122</b>	<b>633</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>8.598</b>	<b>25.353</b>
Litiges	24.473	(389)	-	-	5.229	29.313
Risques fiscaux et participations	12.384	2.461	(118)	5.640	102	20.469
Garantie locative	-	-	-	-	36.063	36.063
Avantages du personnel (part < 1 an)	389	(61)	-	-	835	1.163
Autres provisions	5.463	6.275	(119)	-	11.417	23.036
<b>Total provisions courantes</b>	<b>42.709</b>	<b>8.286</b>	<b>(237)</b>	<b>5.640</b>	<b>53.646</b>	<b>110.044</b>
<b>Total des provisions risques et charges</b>	<b>58.831</b>	<b>8.919</b>	<b>(237)</b>	<b>5.640</b>	<b>62.244</b>	<b>135.397</b>

Les provisions sont ventilées en provisions non courantes et provisions courantes :

- les provisions non courantes comprennent notamment (pour leur partie à plus d'un an) les provisions pour avantages du personnel, pour des risques fiscaux ou contentieux non liés à l'exploitation, et pour des risques liés à des sociétés non consolidées. Le montant de la provision fait l'objet d'un calcul actualisé. Leur échéance dépend de l'issue des procédures contentieuses ou d'un éventuel règlement amiable ;
- les provisions courantes comprennent notamment :
  - les provisions destinées à couvrir les risques contentieux connus à la date d'arrêté des comptes. Leur évaluation est effectuée en fonction de l'état des procédures en cours et de l'estimation des risques encourus à la date d'arrêté des comptes ;
  - les provisions pour impôts destinées à couvrir les risques encourus au titre des contrôles fiscaux. Les redressements fiscaux sont pris en charges dans l'exercice lorsqu'ils sont acceptés. Lorsqu'ils sont contestés ils peuvent faire éventuellement l'objet d'une provision pour risques ;
  - les provisions pour garantie locative couvrent la carence sur les engagements de versement de loyers liés aux baux sur une durée initiale de 9 ans, consentis sur l'activité de Lamy Résidences. Ce montant est déterminé à partir de l'historique des taux d'occupation sur chaque résidence ; et
  - la partie à moins d'un an des provisions non courantes.

## NOTE 23 - AUTRES PASSIFS COURANTS

<i>(en milliers d'euros)</i>	<b>Solde au 31/12/2007</b>	<b>Solde au 31/12/2006</b>
Dettes fiscales et sociales	219.464	164.530
Autres dettes	35.723	28.524
Prod. constatés d'avance & aut. cptes de régul.	6.820	4.700
Clients - avances & acomptes reçus	306.541	254.906
Comptes mandants	631.102	49.695
Comptes des réservataires (CFL)	25.239	25.893
<b>Total autres passifs courants</b>	<b>1.224.890</b>	<b>528.247</b>

## NOTE 24 - TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS

La trésorerie de clôture figurant dans le tableau des flux de trésorerie correspond à l'agrégat suivant :

<i>(en milliers d'euros)</i>	<b>Solde au 31/12/2007</b>	<b>Solde au 31/12/2006</b>
Trésorerie et équivalents de trésorerie	273.300	169.914
Banques créditrices (découverts bancaires)	(66.130)	(37.113)
<b>Trésorerie du tableau des flux de trésorerie</b>	<b>207.170</b>	<b>132.801</b>

## NOTE 25 - BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT

<i>(en milliers d'euros)</i>	<b>Solde au 31/12/2007</b>	<b>Solde au 31/12/2006</b>
<b>Actifs courants</b>		
Stocks et encours	1.083.959	858.570
Créances clients et autres débiteurs	554.630	348.033
Autres actifs courants	1.089.945	421.365
<b>Passifs courants</b>		
Fournisseurs et autres créditeurs	(792.536)	(680.052)
Autres passifs courants	(1.224.890)	(528.247)
<b>Besoin en fonds de roulement sectorisé</b>	<b>711.108</b>	<b>419.669</b>
Créances d'impôts	3.692	5.506
Dettes d'impôts	(27.440)	(4.172)
<b>Total besoin en fonds de roulement</b>	<b>687.360</b>	<b>421.003</b>

## NOTE 26 - ENDETTEMENT NET, LIGNES DE CRÉDIT, INSTRUMENTS DÉRIVÉS

### 26.1 Endettement net

<i>(en milliers d'euros)</i>	<b>Solde au 31/12/2007</b>	<b>Solde au 31/12/2006</b>
Emprunts et dettes financières non courants	170.249	48.309
Emprunts et dettes financières court terme et du cycle d'exploitation (hors banques créditrices)	634.690	379.842
<b>Dettes financières</b>	<b>804.940</b>	<b>428.151</b>
Autres créances financières	(36.612)	(29.842)
<b>Endettement brut</b>	<b>768.328</b>	<b>398.309</b>
Trésorerie et équivalents	(273.300)	(169.914)
Banques créditrices	66.129	37.113
<b>Trésorerie nette</b>	<b>(207.170)</b>	<b>(132.801)</b>
<b>Total endettement net</b>	<b>561.157</b>	<b>265.508</b>

### 26.2 Lignes de crédit

Le Groupe bénéficie de possibilités d'emprunt dans le cadre de lignes de crédits renouvelables ou affectées à des programmes immobiliers. Les emprunts et dettes financières sont pour l'essentiel en euro et à taux variable.

De façon classique, les contrats d'emprunts sont assortis de l'engagement par l'emprunteur du respect d'un certain nombre de conditions, soit financières, soit d'informations, telles que détaillées au paragraphe II.3.2 du rapport de gestion.

<i>(en milliers d'euros)</i>	<b>Autorisations 31/12/2007</b>	<b>Autorisations 31/12/2006</b>	<b>Échéance crédits autorisés au 31 décembre 2007</b>
Crédit corporate Nexity	150.000	150.000	réduction annuelle par 1/4 à compter de juin 2008, échéance juin 2011
Options de vente et différé de paiement sur acquisition de sociétés	181.630	81.406	entre 1 <sup>er</sup> sem. 2008 et 2 <sup>e</sup> sem. 2013 selon contrats
Crédit sur immeubles de placement	-	17.900	
Crédit non affecté logement	200.000	135.000	juin 2011
Crédits affectés aux opérations	541.820	514.450	selon achèvement des opérations
<b>Total lignes de crédit</b>	<b>1.073.450</b>	<b>898.756</b>	
<b>Montant utilisé emprunts sur établissements de crédit et autres</b>	<b>761.282</b>	<b>395.722</b>	
Dont dettes non courantes	170.249	48.309	
Dont dettes courantes	591.033	347.413	

### 26.3 Instruments dérivés

La juste valeur des instruments dérivés provient des instruments suivants :

<b>Dettes couvertes</b>	<b>Instrument</b>	<b>Montant couvert au 31/12/2007</b>	<b>Indice</b>	<b>Début</b>	<b>Fin</b>
Crédit corporate Nexity	Tunnel @ 3,25% - 4%	60,0 M€	E3M	30/06/2006	30/06/2011
Crédit non affecté logement :	Tunnel @ 3,25% - 4%	120,0 M€	E3M	29/06/2007	30/06/2010
	Tunnel @ 4% - 4,75%	120,0 M€	E3M	30/06/2010	30/06/2011
Crédits sur opérations de promotion :					
Neximmo 12	Tunnel @ 3,80% - 4,50%	16,5 M€	E3M	25/10/2007	31/03/2009
Neximmo 17	Swap @ 3,193%	70,5 M€	E1M	03/04/2006	02/05/2008
Nexis 1	Cap @ 3,5%	13,0 M€	E3M	02/05/2006	30/04/2009

## 26.4 Autres informations

Les analyses liées aux risques de liquidité, de taux d'intérêt et de taux de change sont détaillées au point II.7 du rapport de gestion.

## NOTE 27 - ENGAGEMENTS HORS BILAN

Les éléments hors bilan détaillés ci-dessous concernent le cadre normal de l'activité.

### 27.1 Engagements reçus

<i>(en milliers d'euros)</i>	<b>Total au 31/12/2007</b>	<b>Total au 31/12/2006</b>
<b>Engagements reçus liés à l'exploitation courante</b>		
Garanties de versement des contrats de promotion reçues des clients	310.187	338.114
Autres engagements	17.012	16.519
<b>Total engagements reçus</b>	<b>327.199</b>	<b>354.633</b>

Les garanties de versement des contrats de promotion concernent principalement l'activité tertiaire. Ces garanties sont émises par des établissements financiers. Leur montant est calculé semestriellement par rapport au total du solde restant dû par le client.

Les autres engagements concernent principalement la garantie de versement de diverses indemnités.

En outre, dans le cadre de son activité courante en France, le Groupe reçoit de la part des entreprises des cautions sur les marchés de travaux, qui couvrent (dans la limite de 5% du montant des travaux) les retenues de garanties.

### 27.2 Engagements donnés

<i>(en milliers d'euros)</i>	<b>Total au 31/12/2007</b>	<b>Total au 31/12/2006</b>
<b>Engagements donnés liés à l'exploitation courante</b>		
Garantie financière d'achèvement	1.310.170	1.222.473
Garanties professionnelles	684.499	94.155
Indemnités d'immobilisation	28.343	26.124
Nantissements	155.516	136.724
Garantie des revenus locatifs sur résidences gérées	322.157	-
Engagements de rachat sur titres de sociétés en équivalence	146.040	-
Autres engagements donnés	126.743	98.356
<b>Total engagements donnés</b>	<b>2.773.468</b>	<b>1.577.832</b>

Les garanties financières d'achèvement sont délivrées par les établissements financiers, opération par opération, au profit des clients dans le cadre de leur acquisition. En contrepartie, Nexity accorde aux établissements financiers une promesse d'affectation hypothécaire et un engagement de non-cession de parts.

Une valorisation trimestrielle des garanties financières d'achèvement est réalisée en interne, puis fait l'objet d'un rapprochement et d'une mise à jour en fonction des valorisations retenues par les établissements financiers pour la mise à jour de leurs propres engagements.

Les cautions professionnelles sont requises par la loi Hoguet pour pouvoir exercer la profession d'agent immobilier et gérer les fonds des mandants dans le cadre de l'activité du pôle services.

Les indemnités d'immobilisations sont des cautions bancaires qui peuvent éventuellement remplacer les versements en numéraire sur les promesses d'achat de terrains. Voir paragraphe sur engagements réciproques, 27.4.

Les nantissements sont accordés aux établissements bancaires en garantie de certains emprunts. Ils sont détaillés dans la note 27.5.



Les garanties sur les revenus locatifs des résidences gérées correspondent aux engagements de versement de loyers liés à des baux sur une durée initiale de 9 ans consentis sur l'activité de Lamy Résidences (résidences étudiants, parcs affaires et résidentiels).

Les engagements de rachat sur titres de sociétés en équivalence correspondent aux prix des titres dans le cadre de promesses d'achat consentis à des actionnaires.

Les autres engagements donnés concernent principalement des garanties de paiements sur des différés de paiement relatifs à des achats de terrains et des taxes d'urbanisme.

### 27.3 Garanties de passif

<i>(en milliers d'euros)</i>	<b>Total au 31/12/2007</b>	<b>Total au 31/12/2006</b>
<b>Garanties de passif</b>		
Garanties de passif reçues	293.036	168.329
Garanties de passif données	189.550	91.100

Les garanties d'actif et de passif reçues sont liées aux acquisitions de sociétés.

Les garanties d'actif et de passif données sont dues pour l'essentiel à la cession en 2003 de Coteba et de DCR (opération en République Tchèque).

### 27.4 Engagements réciproques

Dans le cadre normal de son activité, le Groupe est amené à contracter les engagements réciproques suivants :

Pour assurer la maîtrise foncière des futures opérations de promotion et de lotissement, le Groupe signe des promesses de vente unilatérale ou synallagmatiques avec les propriétaires de terrains.

Dans le cas d'une promesse de vente unilatérale, le propriétaire s'engage à vendre son terrain. En contrepartie, le Groupe peut s'engager à verser une indemnité d'immobilisation, qui sera acquise au propriétaire si l'opération ne se réalise pas.

Dans le cas d'une promesse de vente synallagmatique, le propriétaire s'engage à vendre son terrain et le Groupe s'engage à l'acheter si les conditions suspensives sont levées. Le Groupe s'engage à payer une indemnité ou clause pénale s'il renonce à acheter le terrain malgré la levée de l'ensemble des conditions suspensives.

À la signature des promesses, les indemnités d'immobilisations sont soit versées par le Groupe et séquestrées chez le notaire, soit font l'objet d'une caution bancaire (cf. note 27.2).

Pour réaliser la commercialisation de ses opérations de promotion et de lotissement, le Groupe signe des contrats de réservation ou des promesses de vente avec ses clients.

La transformation en actes authentiques de vente est conditionnée par la levée ou non de conditions en faveur des clients (notamment liées à l'obtention de leurs financements).

En contrepartie de l'immobilisation du bien, les clients versent un dépôt de garantie (ou remettent une caution), qui leur est restitué si la vente ne se réalise pas.

## 27.5 Nantissements, garanties et sûretés

Type de garantie (en milliers d'euros)	Date de départ	Date d'échéance	Montant dette garantie	Total poste au bilan consolidé	% du poste nanti
<b>Sur immobilisations incorporelles :</b>			<b>0</b>	<b>995.305</b>	<b>0,0%</b>
<b>Sur immobilisations corporelles :</b>			<b>1.420</b>	<b>36.379</b>	<b>3,9%</b>
Hypothèques sur locaux Mulhouse et Bordeaux chez Lamy			1.420		
<b>Sur actifs financiers :</b>			-	<b>49.846</b>	<b>0,0%</b>
<b>Sur stocks :</b>			<b>154.096</b>	<b>1.083.959</b>	<b>14,2%</b>
Garantie du crédit sur l'immeuble La Poste Italie par privilège du prêteur de deniers sur cet immeuble dans la société Nexis 1	28/04/2006	10/04/2009	11.872		
Garantie de différents crédits syndiqués de trésorerie et engagements par signature octroyés à Nexity Logement et Foncier Conseil par nantissements des titres Foncier Conseil	30/06/2007	30/06/2011	113.247		
Hypothèques sur lots A et C chez Domus Sorrolla	25/04/2007	25/05/2008	12.476		
Garantie du crédit sur terrain Areva Alstom Saint-Ouen par privilège du prêteur de deniers sur ce terrain et nantissement des titres Neximmo 12	19/03/2004	31/03/2009	16.501		
<b>Total des sûretés rapporté au total du bilan consolidé</b>			<b>155.516</b>	<b>5.176.052</b>	<b>3,0%</b>

## 27.6 Echancier des engagements et obligations contractuelles

(en milliers d'euros)	Total au 31/12/2007	position au 31 décembre 2007		
		à moins de 1 an	de 1 à 5 ans	à plus de 5 ans
Emprunts et dettes financières non courants	170.249	-	106.041	64.208
Emprunts et dettes bancaires finançant l'exploitation	591.033	562.604	27.869	560
Contrats de locations simples	125.324	52.538	64.710	8.076
GFA et indemnités d'immobilisation	1.310.170	779.457	530.713	-
Garantie des revenus locatifs sur résidences gérées	322.157	55.313	177.569	89.275
Engagements de rachat sur titres de sociétés en équivalence	146.040	143.500	2.540	-
Autres engagements hors bilan	126.743	104.600	19.964	2.179
<b>Total engagements et obligations contractuelles</b>	<b>2.791.716</b>	<b>1.698.012</b>	<b>929.406</b>	<b>164.298</b>

## NOTE 28 - EFFECTIFS DU GROUPE

L'effectif global du Groupe inscrit au 31 décembre 2007 est réparti de la manière suivante :

	Collège cadres		Collège etam et employés		Total		Total
	Hommes	Femmes	Hommes	Femmes	Hommes	Femmes	
Périmètre hors apports CNCE	928	436	245	919	1.173	1.355	2.528
Filiales apportées par la CNCE	592	512	628	2.393	1.220	2.905	4.125
<b>Effectif global au 31 décembre 2007</b>	<b>1.520</b>	<b>948</b>	<b>873</b>	<b>3.312</b>	<b>2.393</b>	<b>4.260</b>	<b>6.653</b>
<b>Effectif global au 31 décembre 2006</b>	<b>796</b>	<b>355</b>	<b>228</b>	<b>835</b>	<b>1.024</b>	<b>1.190</b>	<b>2.214</b>

**NOTE 29 - AVANTAGES DU PERSONNEL**

**29.1 Avantages du personnel**

Le tableau suivant rapproche l'engagement net concernant les plans de retraite, les indemnités de fin de carrière et les jubilés avec les montants reconnus dans les états financiers du Groupe, au 31 décembre 2007 et 2006 :

<i>(en milliers d'euros)</i>	<b>Solde au 31/12/2007</b>	<b>Solde au 31/12/2006</b>
<b>Evaluation des engagements :</b>		
Obligations à l'ouverture de l'exercice	9.013	7.753
Coût net d'une année de service additionnelle	830	632
Charge d'intérêt	374	254
Prestations payées	(392)	(365)
Cessions	(10)	
Acquisitions	9.547	381
<b>Valeur attendue à la fin de l'exercice</b>	<b>19.362</b>	<b>8.655</b>
<b>Valeur actuelle à la clôture de l'exercice</b>	<b>19.074</b>	<b>9.013</b>
<b>Perte ou gain actuariel</b>	<b>287</b>	<b>(358)</b>
Changements d'hypothèses	287	(358)
<b>Valeur de marché des actifs de couverture :</b>		
Valeur à l'ouverture de l'exercice	839	928
Rendement attendu sur les actifs de couverture	20	36
Prestations payées	(59)	(31)
Prestations dues, remboursées en N+1	(10)	(94)
Obligations à la clôture de l'exercice	790	839
Valeur actuelle à la clôture de l'exercice	790	839
Perte ou gain actuariel	-	-
<b>Réconciliation de la situation financière (fin d'année)</b>		
Valeur actuelle de la dette actuarielle	19.074	9.013
Valeur de marché des actifs de couverture	(790)	(839)
<b>Solde net au passif</b>	<b>18.284</b>	<b>8.174</b>
<b>Charges de l'année :</b>		
Coût net d'une année de service additionnelle	830	632
Charge d'intérêt	374	254
Amortissement des écarts actuariels	(287)	358
Rendement attendu sur les actifs de couverture	(20)	(36)
<b>Charge totale de l'exercice en résultat opérationnel</b>	<b>897</b>	<b>1.208</b>
<i>Dont dotations nettes avantages du personnel</i>	572	967
<i>Dont charges incluses dans charges de personnel</i>	325	241
<b>Hypothèses</b>		
Taux d'actualisation à la fin de l'année	5,00%	4,25%
Augmentation des salaires (fin de l'année)	3,50%	3,50%
Rendement attendu sur les actifs de couverture (année en cours)	4,00%	4,00%
Rendement attendu sur les actifs de couverture (année prochaine)	4,00%	4,00%

Les actifs de couverture ont été versés en une seule fois lors de la signature des contrats. Ils sont constitués pour l'essentiel de SICAV et de FCP.

Les principales hypothèses de calcul des avantages du personnel reposent sur un âge de départ à la retraite de 62 ans pour les non-cadres et 64 ans pour les cadres, à l'initiative du salarié, un taux de turn-over moyen de 10% et un taux de charges sociales de 45%. La table de mortalité utilisée est celle de l'Insee 2004.

## 29.2 Droit individuel à la formation

En application de la loi n° 2004-391 du 4 mai 2004 relative à la formation professionnelle et de l'accord de branche promotion construction correspondant du 10 novembre 2005, les salariés bénéficient d'un droit individuel à la formation d'une durée de 20 heures par an, cumulable sur une durée de 6 ans. Le cumul des droits ouverts est plafonné à 120 heures, au terme de cette durée. ces droits peuvent être utilisés pendant le temps de travail en cas d'accord écrit entre l'entreprise et le salarié.

Au 31 décembre 2007, sur le périmètre avant apports CNCE, le nombre d'heures accumulées pour les droits individuels à la formation s'élève à 120.400 heures. 2.379 heures ont été utilisées en 2007 pour des coûts de formation de 41 milliers d'euros.

En intégrant les filiales apportées par la CNCE au second semestre 2007, le nombre d'heures accumulées pour droits individuels à la formation s'élève à 331.800 heures au 31 décembre 2007.

### NOTE 30 - INFORMATION RELATIVE AUX SOCIÉTÉS CONSOLIDÉES PAR INTÉGRATION PROPORTIONNELLE

<i>(en milliers d'euros) au 31/12/2007</i>	<b>Total part du Groupe</b>	<b>Total part hors Groupe</b>	<b>Total des sociétés consolidées en IP</b>
Chiffre d'affaires	182.263	177.128	359.391
Autres produits et charges courantes	(157.257)	(150.642)	(307.900)
Actifs non courants	(4.385)	(4.355)	(8.741)
Actifs courants	262.679	269.128	531.807
Passifs non courants	7.514	7.937	15.451
Passifs courants	236.459	245.864	482.324

La liste des sociétés consolidées par intégration proportionnelle est indiquée en annexe B.

### NOTE 31 - INFORMATION RELATIVE AUX SOCIÉTÉS CONSOLIDÉES PAR MISE EN ÉQUIVALENCE

La liste des sociétés consolidées par mise en équivalence est indiquée en annexe C.

#### Données financières à 100% sur les principales sociétés mises en équivalence

<i>(en milliers d'euros)</i>	<b>CFF</b>	<b>Eurosic</b>	<b>Iselection</b>
% détention Nexity	25,00%	31,88%	34,00%
<b>Compte de résultat 2<sup>e</sup> semestre 2007</b>			
Chiffre d'affaires/Produit net bancaire	444.727	35.667	115.181
Résultat net	86.105	(20.505)	11.999
<b>Compte de résultat annuel</b>			
Chiffre d'affaires/Produit net bancaire	938.750	50.508	167.578
Résultat net	210.617	(20.793)	15.962
<b>Bilan</b>			
Capitaux propres part du groupe	2.387.502	842.303	27.816
Total actif/passif	123.237.609	1.521.467	176.672
Endettement financier net (+ endettement/- désendettement)	NA	559.228	18.770
Avances d'actionnaires et prêts rémunérés (quote-part Nexity)			11.696
<b>Valeur boursière des participations</b>		<b>579.058</b>	
<b>Valeur des titres mis en équivalence au 31 décembre 2007</b>	<b>656.639</b>	<b>275.818</b>	<b>76.388</b>

Détail des principales valeurs de titres mis en équivalence

<i>(en milliers d'euros)</i>	CFF	Eurosic	Iselection
<b>Valeur des titres à la date d'acquisition</b>	<b>646.135</b>	<b>291.074</b>	<b>73.912</b>
Dont quote-part de la situation nette des mises en équivalence	593.097	283.782	6.981
Dont mise à la juste valeur des actifs et des passifs	2.650	7.292	
Dont goodwill	50.388		66.931
<b>Quote-part de résultat 2<sup>e</sup> semestre 2007 (après mise à la juste valeur)</b>	<b>24.289</b>	<b>(14.705)</b>	<b>2.476</b>
<b>Produits et charges comptabilisés directement en capitaux propres</b>	<b>(13.785)</b>	<b>(551)</b>	

NOTE 32 - INFORMATIONS RELATIVES AUX PARTIES LIÉES

32.1 Prestations entre parties liées

Le Groupe est consolidé par intégration globale dans les comptes de la CNCE (Caisse Nationale des Caisses d'Épargne et de Prévoyance).

Les principales conventions entre les deux Groupes sont présentées ci-dessous :

*Conventions de garantie sur les apports d'actifs de la CNCE à Nexity*

Un contrat de garantie pour un montant maximum de 100 millions d'euros à échéance juin 2009 lie de manière réciproque Nexity et la CNCE pour :

- garantir Nexity sur la nature des apports tels que présentés en data room par la CNCE ;
- garantir la CNCE sur les informations présentées en data room par Nexity ;
- dans le cadre de ce contrat, Nexity doit percevoir de la part de la CNCE une indemnité d'environ 7 millions d'euros.

*Contrats de crédit*

- Différents emprunts bancaires sont en cours avec des établissements de la CNCE. Le détail figure ci-dessous :

Etablissement	Montant autorisé	Encours utilisé au 31 décembre	Charges financières (6 mois)	Objet
<i>(en milliers d'euros)</i>				
CNCE	26.900	26.874	673	Financement acquisition cabinets immobiliers Lamy
CFF	92.900	92.880	1.908	Financement acquisition cabinets immobiliers Lamy
NATIXIS	15.000	-	169	Quote part du crédit corporate
NATIXIS	66.600	50.916	1.745	Crédit promotion immobilière

• *Contrats de promotion immobilière*

Un accord préalable a été signé fin 2007 entre Nexity et Eurosic portant sur un contrat de promotion immobilière ayant pour objet la réalisation d'un ensemble immobilier à usage bureaux et commerces 52, avenue Hoche à Paris (8<sup>e</sup>).

32.2 Rémunération des organes de direction et d'administration

La rémunération des organes de direction concerne les mandataires sociaux de Nexity. Ceux-ci ont reçu en 2007 une rémunération de 2.620 milliers d'euros (dont 1.550 milliers d'euros au titre de rémunération variable). Ils bénéficient de 250.000 options de souscription d'actions attribuées en 2004, et exerçables à partir de 2008, de 15.000 options de souscription attribuées en 2005 et exerçables à partir de 2009, de 55.000 actions gratuites attribuées en 2006 avec période d'exercice à partir de 2009, de 9.000 actions gratuites attribuées en 2007 avec période d'exercice à partir de 2010, qui ont représenté globalement une charge de 1.174 milliers d'euros sur l'exercice.

Messieurs Alain Dinin et Hervé Denize bénéficient d'indemnités spécifiques en cas de révocation de leurs fonctions de mandataires sociaux, égale à la valeur la plus élevée entre (i) deux fois la moyenne annuelle des rémunérations brutes de toute nature (y compris rémunérations variables) versées au mandataire concerné par l'ensemble des sociétés du Groupe au cours des trois dernières années précédant la date effective de son départ et (ii) la somme de 1 500 000 euros pour Monsieur Alain Dinin et 1 000 000 euros pour Monsieur Hervé Denize. Conformément à la loi n° 2007-1223 du 21 août 2007 (Loi TEPA), il sera proposé à la ratification de l'Assemblée générale, et à compter de cette ratification, un nouveau dispositif fondé sur des critères de performance liés à l'évolution du cours de bourse et au respect des informations financières prospectives données au marché, ainsi qu'à l'existence d'un résultat bénéficiaire de la Société. Les plafonds d'indemnité seront portés à 1.800.000 euros pour Monsieur Alain Dinin et 1.100.000 euros pour Monsieur Hervé Denize, qui bénéficieraient par ailleurs du maintien des options de souscription et/ou d'actions gratuites attribuées au cours de leur mandat. L'ensemble de ce dispositif ne pourrait jouer qu'en dehors de toute faute grave ou lourde des dirigeants concernés.

Les membres du Conseil d'administration ont reçu en 2007 des jetons de présence à hauteur de 279 milliers d'euros.

## NOTE 33 - ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

En janvier 2008, Nexity a pris le contrôle de la société Iselection, dont elle détenait 34% à l'issue des opérations d'apports d'actifs réalisées par le Groupe Caisse d'Epargne en juillet 2007. Avec cette opération, Nexity détient désormais 80% du capital de la société et les actionnaires fondateurs 20%. Des promesses réciproques entre Nexity et ces derniers sécurisent la maîtrise du solde du capital à moyen terme. La société Iselection a pour activité la sélection et la commercialisation de produits immobiliers locatifs résidentiels et bénéficie d'accords exclusifs avec le Groupe Caisse d'Epargne pour distribuer ses produits auprès de la clientèle des agences régionales des Caisses d'Epargne.

Le Conseil d'administration a décidé de proposer à l'Assemblée générale le versement d'un dividende de 2 euros par action.

## LISTE DES SOCIÉTÉS DU GROUPE INTÉGRATION GLOBALE HORS SCI

Dénomination sociale	Clôture	SIREN	Forme Juridique	Dénomination sociale	Clôture	SIREN	Forme Juridique
Nexity	100,00%	444 346 795	SA	Cabourg Brèche Buhot	100,00%	481 632 495	SNC
Actilogis Fos Distriport	100,00%	489 085 662	SNC	Campus Suisse	100,00%	Suisse - CH 600-234003-8	SA
Allée de l'Europe	100,00%	350 227 112	SAS	Cannes Avenue Maurice Chevalier	100,00%	434 923 231	SNC
Allimmo Lens Sprl	100,00%	Belgique - BE 0433 412 529	SPRL	Cannes Bd d'Alsace	100,00%	443 146 949	SNC
Aménagement Charras (d')	100,00%	380 637 991	SNC	Cannes rue Ricord Laty	100,00%	439 711 268	SNC
Aménagement Jules Ferry (Ste d')	100,00%	382 503 159	SARL	Canton 1	100,00%	442 254 975	SAS
Aménagement ZAC Victoire	100,00%	492 642 830	SNC	Canton 10	100,00%	445 308 489	SAS
Amiens Paul Claudel	100,00%	450 614 193	SNC	Canton 3	100,00%	442 255 352	SAS
Ancienne Lorette	100,00%	493 945 984	SNC	Canton 4	100,00%	442 255 444	SAS
Anglet Domaine de l'Ermite	100,00%	497 683 383	SNC	Carrières Embarcadère	100,00%	422 791 095	SNC
Apollonia	100,00%	332 540 087	SAS	Castelmaurou	100,00%	489 206 375	SNC
Arradon la Brèche	100,00%	499 530 483	SNC	Cavalaire avenue des Canissons	100,00%	484 287 305	SNC
Arras Hospice Saint Pierre	100,00%	487 800 799	SNC	Centre National de Recommandations (C21 Entreprise & Commerce)	100,00%	399 349 729	SA
Arras rue Caisse d'Epargne	100,00%	450 749 155	SNC	Century 21 France	100,00%	339 510 695	SAS
Athis Mons RN7	100,00%	484 648 084	SNC	Cfi Orizon	100,00%	321 202 079	SARL
Aubert Egalité	100,00%	422 790 238	SNC	Chable Beaumont	100,00%	454 040 643	SNC
Azay les Côteaux	100,00%	481 704 286	SNC	Chalets de la Toussuire (Les)	100,00%	433 681 731	SNC
B.E.G Tylleman Sprl	100,00%	Belgique - BE 0473 254 981	SPRL	Chamonix l'Androsace	100,00%	488 251 604	SNC
Bagnols la Rouquaire	100,00%	484 308 820	SNC	Chanot Copropriétés	100,00%	452 017 957	SAS
Baie de Somme	100,00%	429 244 932	SNC	Chantepie le Clos du Cormier	100,00%	494 591 977	SNC
Bailleul rue du Musée	100,00%	487 640 468	SNC	Chantiers Navals de l'Estereel	100,00%	695 620 203	SA
Ballainvillier les Grands Champs	100,00%	432 388 940	SNC	Chatillon Domaines	100,00%	480 178 003	SNC
Bandol les Terrasses	100,00%	440 672 749	SNC	Chêne Brulé (Le)	100,00%	424 231 124	SNC
Bandol l'Escourche	100,00%	440 266 492	SNC	Choisy le Roi la Seine	100,00%	478 593 288	SNC
Baraqueville Vallée du Viaur	100,00%	495 063 000	SNC	Cie Fin. de Patr. et de Particip. - Cofipa	100,00%	353 360 829	SAS
Bâti Atlantique	100,00%	398 191 700	SARL	Cie Foncière Financière Et Immobilière	100,00%	392 185 096	SA
Bâti Cap	100,00%	392 033 783	SNC	Ciph Patrimoine	100,00%	383 388 501	SNC
Beliard & Schaeffer (Cabinet)	99,40%	342 494 719	SA	City Garden Real Estate	100,00%	Belgique 626230	SA
Belleville Rosselli	100,00%	483 006 276	SNC	Clamart Bourgogne Gle de Gaulle	100,00%	453 921 041	SNC
Berri Investissements	100,00%	479 920 506	SAS	Clamart Jaurès	100,00%	444 106 744	SNC
Binic Ste Marguerite	100,00%	443 924 550	SNC	Clermont Grande-Bretagne	100,00%	489 440 669	SNC
Bitch Courbevoie	100,00%	421 608 415	SNC	Clos de la Fontaine (Le)	100,00%	485 037 634	SARL
Blois Cellettes	100,00%	489 720 367	SNC	Clos de la Reine Mathilde	100,00%	492 082 433	SARL
Bm Immobilier	100,00%	384 915 245	SARL	Clos des Etudiants (Le)	100,00%	492 082 458	SARL
Bois Colombes 40 Raspail	100,00%	441 896 578	SNC	Coclet Bradley Partners	100,00%	Belgique BE 0474 195 683	SPRL
Bois Colombes 47 Victor Hugo	100,00%	441 881 851	SNC	Coclet Bradley Syndic	100,00%	Belgique BE 0460 096 437	SPRL
Bonnet Treval	100,00%	331 366 229	SAS	Companhia Imobiliara do Sena	100,00%	Portugal 00465/91403	SA
Bonnières 2 Domaines	100,00%	500 048 699	SNC	Conviviales de Thiais (Les)	100,00%	420 458 499	SNC
Boulogne place Lumière	100,00%	491 466 777	SNC	Coudraie (La)	100,00%	421 516 261	SNC
Bourg des Comptes Pré Landel	100,00%	497 641 142	SNC	Coudray Actilogis	100,00%	497 641 621	SNC
Brest Saint Martin Eglise	100,00%	488 251 588	SNC				
Bron av. Mendès France	100,00%	487 641 821	SNC				
Bron Roosevelt	100,00%	440 814 168	SNC				
Buchelay Domaines	100,00%	489 206 284	SNC				
Buckow	100,00%	Allemagne Amtsgericht Charlottenburg HRB 8951B	AG				

# ANNEXE A

Dénomination sociale	Clôture	SIREN	Forme Juridique	Dénomination sociale	Clôture	SIREN	Forme Juridique
Courbes Royes (Les)	100,00%	479 288 656	SARL	Foncière d'Aménagement Francilienne	100,00%	326 128 808	SARL
Courbevoie 4	100,00%	424 514 339	SNC	Foncière la Lagune St Cyprien Sud	100,00%	340 436 930	SNC
Cours Tolstoi (132)	100,00%	378 815 302	SNC	Foncyel 78	100,00%	328 712 427	SNC
Crécy la Chapelle Bel Air	100,00%	489 473 629	SNC	Fontaine Valois	100,00%	492 292 990	SNC
Crédit Financier Lillois	100,00%	455 500 868	SA	Française De Bâtiment (Société)	100,00%	310 227 137	SARL
Creil Boufflette	100,00%	487 667 396	SNC	France Bâtiments - Frabat	100,00%	327 286 977	SARL
Critère	100,00%	328 051 198	SARL	Frouzins Mailheux Cendère	100,00%	477 951 321	SNC
Croix aux Biches (La)	100,00%	451 069 660	SNC	Garges Domaines	100,00%	483 253 464	SNC
Croix Valmer-Mas Magnanerie	100,00%	442 335 295	SNC	GCE Holding Pierre	100,00%	487 530 099	SA
Crottoy chemin des Dignes	100,00%	448 867 804	SNC	GCE Immobilier	100,00%	379 722 853	SA
Deatoris Lyon Saint Priest	100,00%	489 085 571	SNC	GCE Services Immobiliers	100,00%	412 974 875	SA
Decines Immobilier	100,00%	306 606 732	SAS	GCEI Conseil Immobilier	100,00%	433 767 092	SA
Delcis	100,00%	407 842 848	SA	GCEI Reim	100,00%	493 118 434	SA
Deutsche Immobilien Management	100,00%	Allemagne Amtsgericht Charlottenburg HRB 96939B	GmbH	General Foy Investissement	100,00%	392 460 325	SNC
Dinard Matignon	100,00%	432 522 902	SNC	Générale d'Aménagement Foncier (Société) - Sogamef	100,00%	313 886 665	SNC
Domaines Fereal	100,00%	415 120 955	SNC	George V Aquitaine	100,00%	433 999 703	SNC
Domus Sorolla	100,00%	Espagne M330824	SRL	George V Atlantique	100,00%	433 946 423	SNC
Domuslex	100,00%	Pologne 40400	SARL à Directoire	George V Bretagne	100,00%	488 298 134	SNC
Dreux le Louvet	100,00%	481 704 484	SNC	George V Centre Loire	100,00%	434 000 014	SNC
Duchere Résidence	100,00%	490 188 299	SNC	George V Consultel	100,00%	433 022 142	SARL
Elancourt Sorel	100,00%	452 623 416	SNC	George V Côte d'Azur	100,00%	351 039 193	SNC
Emerainville Parc	100,00%	448 196 154	SNC	George V Drome Isère	100,00%	433 740 016	SNC
Ensisheim rue des Alliés	100,00%	448 806 505	SNC	George V Est	100,00%	383 910 056	SNC
Epinay Première	100,00%	382 520 385	SNC	George V Gestion	100,00%	327 256 947	SAS
Eprim Ouest	100,00%	388 602 963	SAS	George V Ingénierie	100,00%	319 618 393	SARL
Estramadure (L')	100,00%	411 930 340	SNC	George V Languedoc Roussillon	100,00%	433 740 040	SAS
Etude Immobilière Frot	100,00%	300 347 531	SAS	George V Normandie	100,00%	433 946 258	SNC
Euro Nantes Aménagement	100,00%	492 285 283	SNC	George V Provence	100,00%	343 088 209	SNC
Eurobarajas	100,00%	Espagne B82499757	SRL	George V Région Nord	100,00%	380 353 029	SAS
Eurogoya	100,00%	Espagne M291871	SRL	George V Régions	100,00%	423 559 673	SARL
Europe PE.	100,00%	383 909 751	SNC	George V Rhône-Loire-Auvergne	100,00%	385 116 025	SAS
Eurosofia	100,00%	B 83 77 38 38	SARL	George V Savoie Léman	100,00%	433 807 732	SAS
Expertise	100,00%	Pologne 135823	SARL à Directoire	Geprim	100,00%	400 254 462	SAS
Exploitat° Equip Cannes Mandelieu	100,00%	378 935 209	SNC	Geprim Construction	100,00%	379 971 146	SAS
Ezanville les Ouches	100,00%	452 391 642	SNC	Geritec Sa	100,00%	Belgique BE 0425 940 856	SA
Fenouillet le Bocage	100,00%	499 071 017	SNC	Gerzat Jules Ferry	100,00%	487 996 738	SNC
Fereal	100,00%	334 850 690	SA	Gerzat les Résidentielles	100,00%	453 987 612	SNC
Feucherets (Des)	100,00%	384 124 285	SNC	Gesimmo Domys	100,00%	385 303 573	SAS
Fh Ingénierie	100,00%	381 488 824	SNC	Gestor	100,00%	Pologne 36288	SARL à Directoire
Fhp	100,00%	399 575 695	SNC	Gestrim Belgium	100,00%	Belgique BE 0873 284 961	SA
Fi Développement	100,00%	380 375 196	SNC	Gestrim Berlin Immobilien Mngt	100,00%	Allemagne Amtsgericht Charlottenburg HRB 43003B	GmbH
Financière Guy Hoquet l'Immobilier	100,00%	478 793 698	SAS				
Fleury Mérogis Domaines	100,00%	440 121 010	SNC				
Flore (Le)	100,00%	605 920 321	SARL				
Foncier Conseil	100,00%	732 014 964	SNC				
Foncière Colysée	100,00%	379 982 325	SNC				



Dénomination sociale	Clôture	SIREN	Forme Juridique	Dénomination sociale	Clôture	SIREN	Forme Juridique
Gestrim Deutschland Ag	100,00%	Allemagne Amtsgericht Charlottenburg HRB 99865B	AG	Lissieu Semanet	100,00%	443 382 726	SNC
Gestrim Deutschland Immobilien Management	100,00%	Allemagne Amtsgericht Charlottenburg HRA 37065B	AG & Co. KG	Locosud	100,00%	322 458 241	SAS
Goéland	100,00%	411 644 008	SNC	Lorette Passage Gandin	100,00%	319 616 967	SNC
Golfe Juan Chemin des Clos	100,00%	442 266 060	SNC	Lorient Kerfichant	100,00%	453 920 415	SNC
Gonesse Actilogis	100,00%	440 407 153	SNC	Lotir	100,00%	402 009 062	SARL
Grand Cottignies	100,00%	481 027 589	SNC	Macon Grand Sud	100,00%	488 432 998	SNC
Grands Chênes (Les)	100,00%	492 976 899	SARL	Magny le Hongre Courtalin	100,00%	481 815 504	SNC
Grenoble Bonne Facotel	100,00%	492 985 502	SNC	Magny le Hongre les Conviviales	100,00%	429 244 650	SNC
Groupe Lamy France	100,00%	303 336 119	SA	Malakoff Peri Michelin	100,00%	479 079 378	SNC
Guy Hoquet l'Immobilier	100,00%	389 011 537	SA	Marcq Schwoob République	100,00%	377 684 014	SNC
Hameau du Moulin 2	100,00%	439 109 133	SNC	Marquises	100,00%	421 380 635	SNC
Hauts du Bailly (Les)	100,00%	391 696 739	SNC	Marseille Comtesse	100,00%	480 281 765	SNC
Herblay 2 Domaines	100,00%	482 945 334	SNC	Marseille Davin	100,00%	478 257 884	SNC
Horizon 2	100,00%	352 517 221	SNC	Marseille Fontfrede	100,00%	485 331 052	SNC
Hourtin les Marines	100,00%	449 743 426	SNC	Marseille la Serance	100,00%	477 542 492	SNC
Housing Beheer	100,00%	Belgique BE 0427 342 903	SA	Marseille les Catalans	100,00%	430 362 012	SNC
Hyères avenue Alphonse Denis	100,00%	442 245 528	SNC	Marseille les Olives	100,00%	438 983 843	SNC
Ile de France République	100,00%	377 810 056	SNC	Marseille Prado City	100,00%	432 612 430	SNC
Iris Lyon Saint Priest	100,00%	479 685 281	SNC	Massena Paris 13	100,00%	433 087 152	SAS
Issoire Lavaure	100,00%	487 684 144	SNC	Maxim Nexity	100,00%	422 328 591	SAS
Jardins de la Hotoie (Les)	100,00%	442 245 585	SNC	Menton Rue Magenta	100,00%	442 606 596	SNC
Jizni Svahy (Beroun)	100,00%	ICO 273 74 467	SA	Mers les Bains	100,00%	489 391 961	SNC
Juan Flore	100,00%	449 476 894	SNC	Meze Port	100,00%	775 588 395	SA
Juvisy Parc Montessy	100,00%	452 794 977	SNC	Mimosa	100,00%	418 670 758	SNC
Keops	100,00%	431 315 159	SA	Moissy Maulois	100,00%	437 665 219	SNC
Keops Commerces	100,00%	483 731 196	SA	Molène	100,00%	421 322 355	SNC
Kleo Soft	100,00%	428 268 684	SA	Molières Domaines (Les)	100,00%	451 365 225	SNC
Kollner Gmbh	100,00%	Allemagne Amtsgericht Gütersloh HRB 1503	GmbH	Mont St Aignan Lenepveu	100,00%	499 047 975	SNC
La Seyne avenue Fraysse	100,00%	485 308 340	SNC	Montargis Saint Firmin	100,00%	494 317 274	SNC
Laille le Chemin Vert	100,00%	497 800 201	SNC	Montélimar Actilogis	100,00%	488 793 530	SNC
Lamy Assurances	100,00%	352 414 643	SA	Montereau Domaines	100,00%	493 823 272	SNC
Lamy Etoile (Société)	100,00%	642 033 633	SAS	Montmagny Domaines	100,00%	477 804 785	SNC
Lamy International	100,00%	452 947 450	SA	Montpellier Euromédecine	100,00%	491 843 850	SNC
Lamy Résidences	100,00%	342 090 834	SA	Mulhouse Trois Rois	100,00%	423 348 234	SNC
Lapeyre Decourcelle (Cabinet)	100,00%	441 472 024	SARL	Munchner Grund Immobilien Mngt	100,00%	Allemagne Amtsgericht München HRB 135262	GmbH
Le Bourget Parc de l'Espace	100,00%	484 151 923	SNC	Nangis ZAC des Roches	100,00%	482 975 513	SNC
Le Crotoy rue des Prés	100,00%	488 262 536	SNC	Nanterre Liberté	100,00%	495 298 572	SNC
Le Havre Faure	100,00%	440 178 689	SNC	Nanterre Sadi Carnot	100,00%	489 856 096	SNC
Le Havre Hilaire Colombel	100,00%	477 623 938	SNC	Nantes Michelet	100,00%	480 716 786	SNC
Le Havre Observatoire	100,00%	487 652 406	SNC	Nantes rue des Hauts Pavés	100,00%	477 836 860	SNC
Le Havre rue Bellot	100,00%	481 678 217	SNC	Nantes Tripode	100,00%	493 425 284	SNC
Libourne Garderose	100,00%	501 370 118	SNC	Nanteuil Gambetta	100,00%	498 191 162	SNC
Lieusaint Parc du Levant A2	100,00%	442 904 892	SNC	Naxos	100,00%	392 913 661	SAS
Lion Sur Mer Rue Bellin	100,00%	442 917 704	SNC	Neuborg	100,00%	572 074 748	SNC
Lisses Domaines	100,00%	481 686 970	SNC	Neuilly Borghèse	100,00%	437 843 154	SNC
				Nexibel 1	100,00%	Belgique 865038476	SA
				Nexibel 2	100,00%	Belgique 865107465	SA
				Nexibel 3	100,00%	Belgique 872756807	SA
				Nexibel 5	100,00%	Belgique 877936310	SA

# ANNEXE A

Dénomination sociale	Clôture	SIREN	Forme Juridique	Dénomination sociale	Clôture	SIREN	Forme Juridique
Nexibel Investissement	100,00%	Belgique 872755619	SA	Nexity IG	100,00%	Belgique 658571	SA
Nexim 1	100,00%	422 328 302	SAS	Nexity Investissement	100,00%	488 134 495	SNC
Nexim 2	100,00%	422 331 173	SAS	Nexity Italia	100,00%	Italie 1785054	SRL
Nexim 3	100,00%	423 375 849	SAS	Nexity Logement	100,00%	399 381 821	SAS
Nexim 4	100,00%	422 328 617	SAS	Nexity Patrimoine	100,00%	329 087 118	SNC
Nexim 5	100,00%	422 327 759	SAS	Nexity Polska	100,00%	5 252 397 063	SARL
Nexim 6	100,00%	422 329 144	SAS	Nexity Portugal	100,00%	Portugal 06603/960315	LDA
Nexim 7	100,00%	422 330 647	SAS	Nexity Régions	100,00%	433 938 958	SNC
Neximmo 1	100,00%	433 326 592	SAS	Nexity Régions I	100,00%	423 559 582	SARL
Neximmo 10	100,00%	433 304 235	SAS	Nexity Régions II	100,00%	423 559 459	SARL
Neximmo 11	100,00%	433 688 009	SAS	Nexity Régions III	100,00%	488 450 156	SNC
Neximmo 12	100,00%	433 717 766	SAS	Nexity Régions IV	100,00%	492 430 350	SNC
Neximmo 14	100,00%	433 717 873	SAS	Nexity Régions V	100,00%	500 325 477	SNC
Neximmo 16	100,00%	433 704 350	SAS	Nexity Régions VI	100,00%	500 547 146	SNC
Neximmo 17	100,00%	433 740 032	SAS	Nexity Residenziale Italia	100,00%	Turin 9689710011	SA
Neximmo 19	100,00%	433 740 057	SAS	Nexity Saggel Building Management	100,00%	341 872 638	SA
Neximmo 3	100,00%	433 359 270	SAS	Nexity Saggel Gestion Privée	100,00%	431 781 152	SAS
Neximmo 31	100,00%	453 428 963	SAS	Nexity Saggel Property Management	100,00%	732 073 887	SA
Neximmo 32	100,00%	453 429 045	SAS	Nexity Saggel Résidentiel	100,00%	402 395 180	SARL
Neximmo 33	100,00%	453 429 078	SAS	Nexity Services	100,00%	421 304 296	SA
Neximmo 34	100,00%	453 429 144	SAS	Nexity Solutions	100,00%	491 345 302	SAS
Neximmo 35	100,00%	488 017 344	SAS	Nexity Valorisation	100,00%	414 963 108	SNC
Neximmo 36	100,00%	488 017 179	SAS	Nice Maccario	100,00%	498 976 786	SNC
Neximmo 37	100,00%	488 044 751	SAS	Nîmes Actilogis	100,00%	433 938 818	SNC
Neximmo 38	100,00%	498 710 534	SAS	Nointel Domaines	100,00%	484 640 495	SNC
Neximmo 39	100,00%	488 710 567	SAS	Nouvel Espace	100,00%	343 189 700	SNC
Neximmo 4	100,00%	433 320 553	SAS	Oléron la Chasse	100,00%	422 659 458	SNC
Neximmo 41	100,00%	491 345 286	SAS	Orléans Saint Vincent	100,00%	449 618 677	SNC
Neximmo 42	100,00%	491 345 294	SAS	Orléans Sainte Croix	100,00%	488 398 397	SNC
Neximmo 44	100,00%	492 729 017	SAS	Osthoffen rue du Foyer	100,00%	432 666 014	SNC
Neximmo 45	100,00%	492 728 969	SAS	Ozouer Domaines	100,00%	481 579 449	SNC
Neximmo 46	100,00%	492 920 699	SAS	Parc d'Atton	100,00%	497 641 548	SNC
Neximmo 47	100,00%	492 841 366	SAS	Parc de Gonesse	100,00%	445 356 264	SNC
Neximmo 48	100,00%	492 715 362	SAS	Parc de la Plaine de l'Ain	100,00%	479 579 401	SNC
Neximmo 51	100,00%	498 610 443	SAS	Parc de la Plaine de l'Ain III	100,00%	433 938 891	SNC
Neximmo 53	100,00%	498 610 740	SAS	Parc de Nîmes	100,00%	433 938 701	SNC
Neximmo 54	100,00%	500 325 352	SAS	Parc des Chesnes	100,00%	497 642 389	SNC
Neximmo 6	100,00%	433 326 378	SAS	Parc des Lumieres 3	100,00%	498 567 171	SNC
Neximmo 8	100,00%	433 304 045	SAS	Parc Paul Berliet (Du)	100,00%	485 132 682	SNC
Neximmo 9	100,00%	433 303 815	SAS	Parc Saint Quentin 3	100,00%	433 938 503	SNC
Nexity Antica Fornace (Albenga)	100,00%	Italie 97 324 700	SARL	Paris 115 rue de Bagnolet	100,00%	453 147 571	SNC
Nexity Asset	100,00%	433 938 370	SNC	Paris 13 rue des Frigos	100,00%	492 177 951	SNC
Nexity Belgium	100,00%	Belgique 660914	SA	Paris 15/17 rue St-Maur	100,00%	562 025 742	SNC
Nexity Biandrate	100,00%	Italie 1784946	SRL	Paris 9-17 rue Forest	100,00%	450 766 407	SNC
Nexity Commerces	100,00%	712 038 439	SAS	Paris Carre Voltaire	100,00%	542 028 709	SNC
Nexity Commerces Transactions	100,00%	423 135 250	SNC	Périgny Domaines	100,00%	444 546 352	SNC
Nexity Consulting	100,00%	315 564 781	SA	Périgny le Ru Domaines	100,00%	499 116 366	SNC
Nexity CZ	100,00%	ICO 278 91 828	SARL	Pervenche	100,00%	419 691 894	SNC
Nexity Entreprises	100,00%	332 335 769	SA	Pessac Villa Charleston	100,00%	438 632 234	SNC
Nexity España	100,00%	Espagne A79534459	SA	Philippe Ruggieri Promotion	100,00%	305 365 074	SAS
Nexity Franchises	100,00%	488 710 740	SAS	Pleherel Plage	100,00%	493 060 453	SNC
Nexity Grugliasco Stampalia	100,00%	9 733 460 010	SARL	Plouich République	100,00%	421 501 222	SNC

Dénomination sociale	Clôture	SIREN	Forme Juridique	Dénomination sociale	Clôture	SIREN	Forme Juridique
Plurimmo	100,00%	388 911 372	SARL	Savoie Immobilier	100,00%	343 057 493	SAS
Poblados 15	100,00%	Espagne M249218	SARL	Savonnaise (La)	100,00%	494 247 984	SNC
Poitiers Biard les Cèdres	100,00%	493 457 279	SNC	Seeri	100,00%	331 129 437	SAS
Pont l'Evêque rue du Long Clos	100,00%	481 752 467	SNC	Sennecey Logistique	100,00%	497 643 551	SNC
Pont Sainte Maxence Boilet	100,00%	498 191 220	SNC	Serris Hotel Pp	100,00%	444 751 317	SNC
Pontoise Village	100,00%	384 142 675	SNC	Sesto Edison 1	100,00%	5 627 110 967	SARL
Port en Bessin Neuville	100,00%	480 725 746	SNC	Sesto Edison 2	100,00%	5 627 110 967	SARL
Port Louis Liberté	100,00%	435 264 817	SNC	Sig 30 Participations	100,00%	422 328 542	SAS
Prat Immobilier	100,00%	345 300 875	SARL	Société Alésienne de Gestion Immobilier (SAGI)	100,00%	317 003 960	SAS
Puteaux Lavoisier	100,00%	482 109 857	SNC	Sofap Helvim	100,00%	642 045 629	SAS
Quai d'Arc	100,00%	434 700 621	SNC	Spaencil	100,00%	380 319 400	SNC
Quint Fonsegrives	100,00%	489 206 441	SNC	St André de Cubzac la Villa du Mascaret	100,00%	484 309 869	SNC
Régie Foncier	100,00%	Suisse CH 660-0011952-8	SA	St Denis Finot	100,00%	453 685 588	SNC
Résidence de Divonne	100,00%	441 916 087	SNC	St Laurent du Var Corniche Fahnestock	100,00%	443 759 105	SNC
Ressources et Valorisation	100,00%	310 531 140	SA	Stad	100,00%	562 038 455	SA
Riantec Kerlugerie	100,00%	438 765 018	SNC	Strasbourg boulevard Wilson	100,00%	490 356 128	SNC
Richardière	100,00%	682 009 121	SAS	Sud Immobilier	100,00%	399 332 634	SAS
Riom Jeanne d'Arc	100,00%	489 358 051	SNC	Surgeres les Jardins d'Aunis	100,00%	487 822 090	SNC
Rochefort Residence des Trois Mats	100,00%	499 195 337	SNC	Table de Maria (La)	100,00%	420 129 785	SNC
Rodez Saint Cyrice	100,00%	379 780 794	SNC	Tanios (Le)	100,00%	481 592 863	SAS
Rouen l'Avalasse	100,00%	442 072 062	SNC	Technique d'Urbanisme et de Réalisation (Société)- STUR	100,00%	333 185 791	SNC
Rouen Masseot Abaquesne	100,00%	480 555 713	SNC	Teich les Voiliers (Le)	100,00%	478 272 529	SNC
Rue Baudoin Paris	100,00%	722 062 387	SNC	Terrains du Midi (Les)	100,00%	313 089 401	SA
Rue D'Alésia (Société Immobilière du 5)	100,00%	622 030 716	SNC	Thiais Activités	100,00%	440 194 611	SNC
Rue Du Petit Clamart <sup>1</sup>	100,00%	422 518 407	SNC	Thonon la Forchat	100,00%	450 171 665	SNC
Ruggieri Gestion	100,00%	305 164 881	SAS	Tison Rivoli	100,00%	423 755 123	SNC
Ruggieri Immobilier	100,00%	408 753 499	SARL	Toufflers II	100,00%	481 089 092	SNC
Saggel Holding	100,00%	425 039 922	SA	Toulouse Billières	100,00%	497 942 318	SNC
Saggel Transactions	100,00%	712 000 447	SA	Toulouse le Parc de Ranguel	100,00%	483 406 930	SNC
Saint Chamas avenue des 53	100,00%	484 949 557	SNC	Toulouse Route de Launaguet	100,00%	500 158 456	SNC
Saint Chamond Route du Coin	100,00%	498 191 279	SNC	Toulouse Saint Martin	100,00%	489 206 516	SNC
Saint Crépin Domaines	100,00%	487 653 867	SNC	Tour Adria (Société de la)	100,00%	387 820 475	SARL
Saint Etienne Molina	100,00%	490 600 152	SNC	Trégastel Coz Pors	100,00%	449 743 400	SNC
Saint Genis Laval Chardon	100,00%	438 681 447	SNC	Uchaud Village	100,00%	494 017 387	SNC
Saint Gilles Croix de Vie Sablais	100,00%	440 673 051	SNC	Ufiam	100,00%	384 598 462	SA
Saint Jean de la ruelle 3	100,00%	434 083 580	SNC	Ugp Baheercentrale	100,00%	Belgique BE 0430 800 556	SA
Saint Laurent Blangy rue des Rosati	100,00%	484 126 412	SNC	Ugp Vastgoedbeheer	100,00%	Belgique BE 0457 040 244	SA
Saint Laurent du Var Corniche Fahnestock II	100,00%	450 069 752	SNC	Urcuit le Clos Biscarrague	100,00%	489 856 195	SNC
Saint Louis rue de la Frontière	100,00%	490 771 946	SNC	Vallauris avenue du Tapis Vert	100,00%	501 002 760	SNC
Saint Martin	100,00%	430 148 742	SNC	Van Leys	100,00%	Belgique BE 0424 617 696	SPRL
Sari - Société d'Aménagement Régional Industriel	100,00%	743 780 132	SNC	Vancouver	100,00%	421 322 181	SNC
Sari Investissements	100,00%	422 331 306	SAS	Vaneau	100,00%	423 375 617	SAS
Sarzeau le Bas Patis	100,00%	451 226 666	SNC	Vannes le Clos Saint Joseph	100,00%	495 380 420	SNC
Savigny Lac Domaines Fereal	100,00%	445 227 739	SNC				

# ANNEXE A

Dénomination sociale	Clôture	SIREN	Forme Juridique	Dénomination sociale	Clôture	SIREN	Forme Juridique
Vannes les Hauts du Vincin	100,00%	494 592 009	SNC	Vichy Rue de Vingre	100,00%	483 040 556	SNC
Vannes les Reflets de la Garenne	100,00%	494 011 810	SNC	Victor Finances	100,00%	384 766 069	SARL
Vars les Claux	100,00%	442 919 007	SNC	Villages d'Aujourd'hui	100,00%	326 625 332	SAS
Vaujourn Court Saint Etienne	100,00%	487 684 128	SNC	Villanova Argenteuil	100,00%	478 643 356	SNC
Vernon Saint Lazare	100,00%	490 365 137	SNC	Villanova Parkside Plaza	100,00%	444 670 145	SNC
Versailles 21 Gallieni	100,00%	423 691 062	SNC	Villebon Domaines	100,00%	451 298 905	SNC
Versailles Chantiers Aménagement	100,00%	441 674 751	SNC	Villes & Projets	100,00%	409 260 775	SNC
Versailles Gare	100,00%	489 856 153	SNC	Villiers sur Morin Le Pré Aubry	100,00%	437 531 643	SNC
Verwa Berlin	100,00%	Allemagne Amtsgericht Charlottenburg HRA 36324B	AG & Co. KG	Villy Village	100,00%	478 643 125	SNC
				Vitry Rouget de l'Isle	100,00%	453 908 279	SNC
				Voie Blanche (La)	100,00%	421 610 643	SNC
				ZAC Louis Pasteur	100,00%	354 069 262	SNC

## LISTE DES SOCIÉTÉS DU GROUPE INTÉGRATION PROPORTIONNELLE

Dénomination sociale	Clôture	SIREN	Forme Juridique	Dénomination sociale	Clôture	SIREN	Forme Juridique
Abbeville rue du Lt Caron	50,00%	490 574 159	SCI	Foncier Conseil Beylat Aménagement	50,00%	401 721 899	SNC
Aménagement du Recueil (Société d')	50,00%	450 606 991	SARL	Gestrim Deutsche Fonds Management (GDFMG)	45,90%	Allemagne - Amtsgericht Charlottenburg HRB 95554B	GmbH
Arlequin	50,00%	478 908 106	SNC	Hagueneau rue du Foulon	50,00%	499 679 918	SCI
Balaruc l'Etang Lot 9	34,00%	493 022 313	SCI	Houilles Eglise	50,00%	451 780 597	SCI
Balma le Cyprie Village	50,00%	484 893 342	SARL	La Chapelle en Serval	50,00%	482 367 604	SARL
Berges de l'Oise (Les)	50,00%	432 320 919	SCI	Le Blanc Mesnil rue Deboffe	50,00%	491 395 513	SCI
Béthune Joffre	50,00%	488 136 482	SCI	Le Bourget Cdt Rolland Amngt	50,00%	448 707 810	SARL
Bobigny Zac Hôtel de Ville	50,00%	498 994 409	SCI	Le Connestable	50,00%	489 309 336	SCI
Bordeaux Bastide 1	50,00%	425 085 941	SCI	Le Malesard	50,00%	501 934 053	SARL
Boulevard Aristide Briand (30/32)	50,00%	488 991 936	SCI	Les Jardins du Val d'Auron	50,00%	501 938 658	SAS
Boulogne 3/5 Rue de la Ferme	66,82%	491 235 412	SCI	Lyon Pierre Audry	50,00%	477 747 158	SCI
Boulogne Parc B1	59,91%	490 274 305	SCI	Mail des Lilas (Le)	50,00%	428 851 687	SCI
Boulogne Parc B2	60,85%	491 133 864	SCI	Maisons Alfort Carnot	50,00%	482 135 308	SCI
Boulogne Parc B3A	61,22%	494 549 041	SCI	Marcq Collège	50,00%	433 943 644	SNC
Boulogne Parc B3F	61,22%	494 549 066	SCI	Marseille Blanche	50,00%	477 518 674	SCI
Boulogne Seine D2	60,82%	490 094 422	SCI	Marseille Pinatel	50,00%	453 180 622	SNC
Boulogne Ville A2C	60,62%	490 274 362	SCI	Menton Sœur Munet	50,00%	479 274 003	SCI
Boulogne Ville A2D	61,22%	490 274 396	SCI	ML Real	45,90%	Allemagne - Amtsgericht Charlottenburg HRB 9965B	GmbH
Boulogne Ville A2E	61,22%	490 106 705	SCI	Montpellier Belyle	50,00%	485 145 254	SCI
Boulogne Ville A2F	61,22%	490 106 481	SCI	Montpellier Jacques Cœur	50,00%	484 961 859	SCI
Boulogne Ville A3 EP	50,00%	498 278 399	SCI	Montpellier Parc Marianne	50,00%	492 408 851	SCI
Boulogne Ville A3 LA	60,75%	498 278 449	SCI	Neximmo 5	50,00%	433 326 477	SAS
Boulogne Ville A3B	35,00%	497 716 183	SCI	Nexis 1	40,00%	488 449 034	SAS
Brive le Vialmur	50,00%	477 556 203	SARL	Opale	50,00%	452 876 972	SAS
Cap Sud	50,00%	477 869 309	SCI	Opaline 1	37,50%	449 773 837	SCI
Carquefou la Mainguais	50,00%	444 156 590	SCI	Parc de Gerland Ilôt 3	40,00%	479 878 423	SCI
Cavalaire av Maréchal Lyautey	50,00%	492 057 468	SCI	Parc de Gerland Ilôt 4	40,00%	479 881 336	SCI
Chatenay Centre Ville	50,00%	450 887 724	SARL	Paris 15 Cambronne Lecourbe	50,00%	438 830 457	SCI
Chatillon avenue de Paris	50,00%	442 981 619	SCI	Paris 15° Square Dalpeyrat	50,00%	444 241 780	SCI
Citéa	50,00%	402 742 332	SA	Paris 6 rue de la Paix	40,00%	407 538 198	SCI
Clichy Europe 3	50,00%	435 402 755	SCI	Paris Berthelot	50,00%	443 428 156	SCI
Clichy Europe 4	50,00%	442 736 963	SARL	Paris XIII Champ de l'Alouette	50,00%	484 883 160	SCI
Clichy Europe T2	50,00%	434 060 133	SCI	Patis (Du)	50,00%	435 095 252	SNC
Clichy Talvas	50,00%	443 109 723	SCI	PB 31 Promotion	50,00%	432 015 329	SNC
Clos des Epinettes (Le)	50,00%	438 795 999	SNC	Persan Hadancourt	50,00%	500 930 482	SCI
Combs la Ville Place de l'An 2000	50,00%	497 964 858	SCI	Pierre Blanche (La)	50,00%	447 656 489	SNC
Comines Blanc Coulon	50,00%	487 745 481	SCI	Plaines de Batlinchamp (Les)	40,67%	487 965 766	SARL
Courbevoie les Lilas d'Espagne	50,00%	439 809 658	SCI	Plessis Robinson Cœur de Ville	50,00%	453 204 703	SCI
Courbevoie Marceau	50,00%	431 878 586	SCI	Promotion M7	50,00%	433 687 670	SNC
Développement Boulogne Seguin	28,06%	440 137 420	SAS	Quartier de Bel Air	50,00%	444 523 500	SNC
Domaine de Montrabe	50,00%	429 975 915	SNC	Reille Montsouris	50,00%	419 883 483	SCI
Dunkerque Grand Large	45,00%	493 544 407	SCI	Rue du Commerce (13/15 & 17)	50,00%	431 957 182	SARL
Erstein la Filature 3	50,00%	487 877 136	SCI				
Erstein ZAC de la Filature	50,00%	453 203 481	SCI				
Euromede 1 Marseille	50,00%	418 631 388	SCI				
Floréane	50,00%	479 526 741	SARL				

## ANNEXE B

Dénomination sociale	Clôture	SIREN	Forme Juridique
Saint Nazaire Terrasses de l'Amirauté	50,00%	439 043 613	SCI
Saint Paul les Dax le Fronton	50,00%	444 154 843	SCI
Saint Raphael rues Hatrel/Leclerc	50,00%	477 886 576	SCI
Sainte Candie	50,00%	307 512 186	SCI

Dénomination sociale	Clôture	SIREN	Forme Juridique
SCCV France Terre le Clos de la Reine	50,00%	441 325 875	SCI
Strasbourg Glaubitz	50,00%	488 463 134	SCI
Strasbourg rue de la Lisière	34,00%	495 173 015	SCI
Tassin Constellation Sccv	50,00%	499 796 159	SCI
Vents du Sud	50,00%	451 460 505	SCI
Versailles Montreuil	50,00%	438 275 075	SCI
Villeneuve Loubet Tabarly	50,00%	442 645 263	SNC
Wasquehal rue Leclerc	50,00%	500 537 568	SCI

## LISTE DES SOCIÉTÉS DU GROUPE MISES EN ÉQUIVALENCE

Dénomination sociale	Clôture	SIREN	Forme Juridique	Dénomination sociale	Clôture	SIREN	Forme Juridique
Aegide	33,62%	401 397 765	SA	Foncier Valorisation et Arbitrage	30,00%	478 117 609	SAS
Arthur Communication	22,67%	407 525 344	SA	Iselection	34,00%	432 316 032	SA
Ciloger	44,97%	329 255 046	SA	Lexin Alfortville	20,00%	501 081 491	SAS
Crédit Foncier de France	25,00%	542 029 848	SA	Porte des Lilas	10,00%	490 989 803	SCI
Euro Campus	40,00%	419 719 695	SARL	Saint-Ouen C1 SAS	20,00%	493 995 716	SAS
Eurosic	31,88%	307 178 871	SA	Saint-Ouen C1 SCI	20,00%	498 198 738	SCI

**Salustro Reydel**  
**1, cours Valmy**  
**92923 Paris La Défense Cedex**  
**France**

**Conseil Audit & Synthèse**  
**Commissariat aux comptes**  
**5, rue Alfred de Vigny**  
**75008 Paris**  
**France**

**Nexity – Société anonyme**

Siège social : 1, terrasse Bellini  
92919 Paris La Défense Cedex

Capital social : € 262 811 065

**RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES**  
**SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS**  
**Exercice clos le 31 décembre 2007**

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons procédé au contrôle des comptes consolidés de la société Nexity relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2007, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le conseil d'administration. 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 professionnelles applicables en France ; ces normes requièrent la mise en oeuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à examiner, par sondages, les éléments probants justifiant les données contenues dans ces comptes. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis et les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes et à apprécier leur présentation d'ensemble. Nous estimons que nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

Nous certifions que les comptes consolidés de l'exercice sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière, ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

**II. JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS**

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

- Comme indiqué dans les notes 2.2 et 2.5 de l'annexe intitulées respectivement "Utilisation d'estimations" et "Prise en compte du chiffre d'affaires et du résultat opérationnel" :
  - l'évaluation de certains soldes du bilan et du compte de résultat repose sur l'utilisation d'hypothèses ou appréciations fondées notamment sur les budgets des opérations immobilières ;
  - le chiffre d'affaires et la marge des secteurs logement et tertiaire sont dégagés sur les produits vendus, au fur et à mesure de l'avancement des coûts de construction.

Nous avons procédé à l'appréciation du caractère raisonnable des hypothèses retenues et de ces estimations.



- La société procède systématiquement à un test de perte de valeur des goodwills au moins une fois par an et à chaque fois qu'il existe un indice de perte de valeur selon les modalités décrites dans les notes 2.6 et 2.23 de l'annexe.

Nous avons examiné les modalités de mise en œuvre de ce test de dépréciation ainsi que les prévisions de flux de trésorerie et hypothèses utilisées et nous avons vérifié que les notes 12.1 et 12.2 de l'annexe donnent une information appropriée.

- Les notes 4.1, 4.2 et 31 de l'annexe exposent les acquisitions de l'exercice essentiellement consécutives aux apports de titres de GCE Immobilier, du Crédit Foncier de France et d'Eurosic par la Caisse Nationale des Caisses d'Épargne.

Nous avons procédé à l'examen du caractère approprié du traitement comptable appliqué à ces acquisitions et des informations fournies dans les notes annexes.

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 professionnelles applicables en France, à la vérification 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.

Paris La Défense et Paris, le 4 mars 2008

Les commissaires aux comptes

SALUSTRO REYDEL  
*Membre de KPMG International*

CONSEIL AUDIT & SYNTHESE  
*Commissariat aux comptes*

Bernard Cattenoz  
*Associé*

Philippe Mathis  
*Associé*

Jean-François Nadaud  
*Associé*

**Salustro Reydel**  
**1, cours Valmy**  
**92923 Paris La Défense Cedex**  
**France**

**Conseil Audit & Synthèse**  
**Commissariat aux comptes**  
**5, rue Alfred de Vigny**  
**75008 Paris**  
**France**

### **Nexity – Société anonyme**

Siège social : 1, terrasse Bellini  
92919 Paris La Défense Cedex

Capital social : € 262 811 065

## **RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS RÉGLEMENTÉS**

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions et engagements réglementés.

### **CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS AUTORISÉS AU COURS DE L'EXERCICE ET JUSQU'À LA DATE DU PRESENT RAPPORT**

En application de l'article L. 225-40 du Code de commerce, nous avons été avisés des conventions et engagements qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre Conseil d'administration.

Il ne nous appartient pas de rechercher l'existence éventuelle d'autres conventions et engagements mais de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles de ceux dont nous avons été avisés, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-31 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

Nous avons effectué nos travaux selon les normes professionnelles applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

## **I. CONVENTIONS CONCLUES AVEC CERTAINES FILIALES**

### ***Nature et objet***

Convention d'intégration fiscale

### ***Personnes concernées***

Messieurs Alain DININ et Hervé DENIZE

### ***Modalités***

Votre Conseil d'administration du 15 mai 2007 a autorisé les conventions d'intégration fiscales conclues entre votre société et chacune des filiales entrant dans le périmètre d'intégration fiscale défini.

La société NEXITY est la mère d'un groupe intégré fiscalement dans le cadre des articles 223 A et suivants dont l'option prend effet à compter du 1er janvier 2007 pour une durée initiale de 5 ans.

La présente convention doit être appliquée de façon telle que, durant toute la période de l'intégration de chaque société fille dans le groupe intégré, cette option, pour ce qui concerne l'ensemble des impôts couverts par les articles 223 A et suivants du Code Général des impôts, s'avère financièrement neutre pour la société fille.

L'éventuelle sortie du groupe fiscal, pour quelque raison que ce soit, de la société fille ne ferait naître aucune créance à l'encontre de NEXITY, ce à quoi la société fille consent expressément.

## II. CONVENTION CONCLUE AVEC LA SOCIÉTÉ EUROSIC

### **Nature et objet**

Vente en l'Etat Futur d'Achèvement ("VEFA")

### **Personnes concernées**

Caisse Nationale des Caisses d'Epargne représentée par Monsieur Guy Cotret, Messieurs Charles Milhaud, Nicolas Méridol, Alain Lacroix, Alain Dinin et Hervé Denize

### **Modalités**

Votre Conseil d'administration du 5 novembre 2007 a autorisé la VEFA par Neximmo 34, filiale à 100% de Nexity, à Eurosic, dont Nexity détient 31,88% aux côtés de la Banque Palatine (20%), d'un immeuble situé à Boulogne pour un prix de 60.000.000 € HT.

## III. CONVENTIONS CONCLUES AVEC LE CRÉDIT FONCIER DE FRANCE

### 1. **Nature et objet**

Convention de partenariat

### **Personnes concernées**

Caisse Nationale des Caisses d'Epargne représentée par Monsieur Guy Cotret, Messieurs Charles Milhaud, Nicolas Méridol, Alain Lacroix, Alain Dinin et Hervé Denize

### **Modalités**

Votre Conseil d'administration du 5 novembre 2007 a autorisé l'établissement d'une convention de partenariat premium entre Nexity Solutions SASU, filiale à 100% de Nexity SA, et Crédit Foncier de France dont Nexity détient 25% du capital social et la Caisse Nationale des Caisses d'Epargne 75%. Aux termes de cette convention, le Crédit Foncier met les financements bancaires à la disposition des clients des réseaux de franchises Century 21 et Guy Hoquet animés par Nexity Solutions. Par ailleurs, Nexity Solutions assure la promotion du Crédit Foncier de France dans ces réseaux.

En contrepartie de la prescription, le Crédit Foncier de France s'engage à payer à Nexity Solutions :

- une commission de 1,1% du montant du contrat de prêt immobilier signé, au premier euro de production, plafonnée à 7.500 euros ;
- une sur-commission de 0,15% du montant du contrat de prêt immobilier, rétroactive au 1<sup>er</sup> euro et au 1<sup>er</sup> janvier, si le montant des contrats de prêts immobiliers signés sur l'année civile est compris entre 140 et 250 millions d'euros ;

- une sur-commission supplémentaire de 0,15% du montant du contrat de prêt immobilier rétroactive au 1<sup>er</sup> euro et au 1<sup>er</sup> janvier, si le montant des contrats de prêts immobiliers signés sur l'année civile est supérieur à 250 millions d'euros ;
- une sur commission équivalente à 50% des frais de dossier (ou frais assimilés) TTC facturés aux Clients Grand Public conformément à l'article 7.1 du Contrat.

Dans le cadre de la présentation du Crédit Foncier auprès des clients du Groupe Nexity ou des réseaux Century 21 et Guy Hoquet l'Immobilier, le Crédit Foncier participera aux dépenses publicitaires à hauteur de 20.000 euros TTC sur l'année civile.

La participation financière auprès des réseaux Century 21 France et Guy Hoquet l'Immobilier, négociée annuellement avec les têtes de réseaux concernées, est maintenue et ne saurait être inférieure à 20.000 euros TTC.

Enfin, le Crédit Foncier de France participera aux dépenses d'animation pour un montant variant entre 0 et 70.000 euros TTC en fonction de la production globale de l'année civile.

Ce contrat est conclu pour une durée déterminée se terminant le 31 décembre 2008. Il sera renouvelé pour des durées subséquentes d'un an sauf dénonciation par l'une des parties.

### 2. **Nature et objet**

Substitution du Crédit Foncier de France à Nexity dans les accords sur le Crédit Financier Lillois

#### **Personnes concernées**

Caisse Nationale des Caisses d'Epargne représentée par Monsieur Guy Cotret, Messieurs Charles Milhaud, Nicolas Mérindol, Alain Lacroix, Alain Dinin et Hervé Denize

#### **Modalités**

Votre Conseil d'administration du 5 novembre 2007 a autorisé la signature d'une convention par laquelle la Société autorise le Crédit Foncier de France, société détenue majoritairement par la Caisse Nationale des Caisses d'Epargne et à hauteur de 25% par Nexity, à se substituer à Nexity dans l'engagement de rachat de la participation détenue par le Crédit Lyonnais dans le capital du Crédit Financier Lillois, représentant 15% des droits de vote. Le Crédit Financier Lillois est par ailleurs détenu à hauteur de 85% par Nexity.

## IV. **CONVENTION CONCLUE AVEC LA SOCIÉTÉ OTEROM HOLDING**

### **Nature et objet**

Signature d'un Pacte Fondateur et d'un Pacte Investisseurs

#### **Personnes concernées**

Caisse Nationale des Caisses d'Epargne représentée par Monsieur Guy Cotret, Messieurs Charles Milhaud, Nicolas Mérindol et Alain Lacroix

#### **Modalités**

Dans le cadre de l'acquisition par Nexity de 5% du capital de la société Oterom Holding, société détenue à 75% par la Caisse Nationale des Caisses d'Epargne, votre Conseil d'administration du 10 octobre 2007 a autorisé la signature, par Monsieur Alain Dinin ou Monsieur Hervé Denize, agissant ensemble ou séparément, avec faculté de subdéléguer, du Pacte Fondateur et du Pacte Investisseurs, régissant les rapports entre les Investisseurs et le Fondateur de la société « Meilleurtaux.Com ».

À ce jour, ces pactes ne sont pas signés.

## V. ENGAGEMENT CONCERNANT MONSIEUR ALAIN DININ, PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

### **Nature et objet**

Fixation d'une indemnité spécifique en cas de cessation de fonctions

### **Modalités**

Dans sa séance du 4 mars 2008, le Conseil d'administration de votre société a autorisé l'engagement suivant :

En cas de révocation (sauf hypothèse de faute grave ou lourde par analogie avec la jurisprudence en matière de droit social), de non renouvellement de son mandat social, de démission avant le 23 juillet 2012 suite à un changement de l'actionnaire de référence, de divergence de vue avec la CNCE sur la stratégie de Nexity ou de violation par la CNCE de son engagement de laisser à Monsieur Dinin une autonomie suffisante de gestion dans l'intérêt de son groupe et de l'ensemble de ses actionnaires, Monsieur Alain Dinin bénéficiera d'une indemnité spécifique égale à la valeur la plus élevée entre :

(i) une fois et demi la moyenne annuelle des rémunérations brutes de toute nature (y compris rémunérations variables) lui ayant été versées par l'ensemble des sociétés du Groupe Nexity au cours des trois dernières années précédant la date effective de son départ et,

(ii) la somme de 1.800.000 euros.

Cette indemnité sera subordonnée à la réalisation des critères de performance suivants :

- cours de bourse moyen dans les 6 mois précédant la cessation des fonctions, supérieur de 32,5% au minimum au cours moyen des 6 mois précédant la décision par le Conseil d'Administration déterminant lesdits critères (soit un minimum de 50 euros par action) ;
- résultat opérationnel sur les deux années précédant la cessation du mandat et ayant fait l'objet d'une approbation par l'Assemblée Générale des actionnaires, en ligne avec les informations financières prospectives données au marché sur la même période.

En fonction du niveau de réalisation atteint, les indemnités seraient limitées aux montants suivants :

- si le résultat opérationnel est atteint mais que le cours de bourse est inférieur à 50 euros, il serait attribué 65% de l'indemnisation ;
- si le cours de bourse est au moins égal à 50 euros mais que le résultat opérationnel est inférieur aux objectifs, l'indemnisation ne serait attribuée qu'à hauteur de 35% du niveau initial.

Monsieur Alain Dinin bénéficierait par ailleurs du maintien des options de souscription, d'actions gratuites et/ou autres avantages en capital attribués au cours de son mandat, sous réserve de la réalisation des critères de performance ci-dessus mentionnés.

Ces indemnités et droit au maintien des options de souscription, actions gratuites et autres avantages en capital ne seraient dus qu'en cas de départ définitif du groupe (et non seulement à la cessation du mandat dans la société concernée) et à la réalisation par la société d'un résultat consolidé bénéficiaire sur le dernier exercice ayant fait l'objet d'une approbation des comptes par l'Assemblée générale ordinaire précédant la cessation du mandat social.

### VI. ENGAGEMENT CONCERNANT MONSIEUR HERVÉ DENIZE, DIRECTEUR GÉNÉRAL DÉLÉGUÉ

#### **Nature et objet**

Fixation d'une indemnité spécifique en cas de cessation de fonctions

#### **Modalités**

Dans sa séance du 4 mars 2008, le Conseil d'administration de votre société a autorisé l'engagement suivant :

En cas de révocation (sauf hypothèse de faute grave ou lourde par analogie avec la jurisprudence en matière de droit social), de non renouvellement de son mandat social, de démission avant le 23 juillet 2012 suite à un changement de l'actionnaire de référence, de divergence de vue avec la CNCE sur la stratégie de Nexity, Monsieur Hervé Denize bénéficiera d'une indemnité spécifique égale à la valeur la plus élevée entre :

(i) une fois et demi la moyenne annuelle des rémunérations brutes de toute nature (y compris rémunérations variables) lui ayant été versées par l'ensemble des sociétés du Groupe Nexity au cours des trois dernières années précédant la date effective de son départ et,

(ii) la somme de 1.100.000 euros.

Cette indemnité sera subordonnée à la réalisation des critères de performance suivants :

- cours de bourse moyen dans les 6 mois précédant la cessation des fonctions, supérieur de 32,5% au minimum au cours moyen des 6 mois précédant la décision par le Conseil d'Administration déterminant lesdits critères (soit un minimum de 50 euros par action) ;
- résultat opérationnel sur les deux années précédant la cessation du mandat et ayant fait l'objet d'une approbation par l'Assemblée Générale des actionnaires, en ligne avec les informations financières prospectives données au marché sur la même période.

En fonction du niveau de réalisation atteint, les indemnités seraient limitées aux montants suivants :

- si le résultat opérationnel est atteint mais que le cours de bourse est inférieur à 50 euros, il serait attribué 65% de l'indemnisation ;
- si le cours de bourse est au moins égal à 50 euros mais que le résultat opérationnel est inférieur aux objectifs, l'indemnisation ne serait attribuée qu'à hauteur de 35% du niveau initial.

Monsieur Hervé Denize bénéficierait par ailleurs du maintien des options de souscription, d'actions gratuites et/ou autres avantages en capital attribués au cours de son mandat sous réserve de la réalisation des critères de performance ci-dessus mentionnés.

Ces indemnités et droit au maintien des options de souscription, actions gratuites et autres avantages en capital ne seraient dus qu'en cas de départ définitif du groupe (et non seulement à la cessation du mandat dans la société concernée) et à la réalisation par la société d'un résultat consolidé bénéficiaire sur le dernier exercice ayant fait l'objet d'une approbation des comptes par l'Assemblée générale ordinaire précédant la cessation du mandat social.

## **CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS APPROUVÉS AU COURS D'EXERCICES ANTÉRIEURS ET DONT L'EXÉCUTION S'EST POURSUIVIE JUSQU'À LA DATE DU PRÉSENT RAPPORT**

Par ailleurs, en application du Code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, approuvées au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours du dernier exercice.

### **CONVENTIONS CONCLUES AVEC CERTAINES FILIALES**

#### ***Nature et objet***

Conventions d'assistances et de licences de marques

#### ***Personnes concernées***

Messieurs Alain Dinin et Hervé Denize

#### ***Modalités***

Le Conseil d'administration du 14 décembre 2006 a autorisé l'établissement :

- d'avenants aux contrats d'assistance ayant pour objet d'arrêter leur rémunération pour l'année 2007 avec les sociétés Nexity-Entreprises, Nexity-Commerces, Nexity-Investissement, George V Gestion, Nexim 5, Geprim, Saggel Hoding, Villes & Projets, Nexity-International ;
- de conventions d'assistance ayant pour objet d'arrêter leur rémunération pour l'année 2007 avec les sociétés Nexity-Franchises, Nexity-Espana, Nexity-Portugal, Nexity-Belgium, Nexity-Italie ;
- d'avenants aux conventions de licences de marques ayant pour objet d'arrêter leur rémunération pour l'année 2007 avec les sociétés Nexity-Entreprise, George V Gestion, Geprim, Saggel Hoding et Nexity-International ;
- de conventions de licences de marques ayant pour objet d'arrêter leur rémunération pour l'année 2007 avec les sociétés Nexity-Investissement, Nexity-Espana, Nexity-Portugal, Nexity-Belgium, Nexity-Italie.

## ANNEXE 2

Pour l'exercice 2007, les effets de ces conventions et avenants sont les suivants :

<b>Filiales concernée</b>	<b>Montant en euros</b>
Conventions d'assistance	16 255 000
Nexity Entreprises	2 500 000
Nexity Commerces	100 000
Nexity Investissement	300 000
George V Gestion	10 370 000
Saggel Holding	1 300 000
Villes & Projets	100 000
Géprim	335 000
Nexim 5	50 000
Nexity Franchises	200 000
Nexity Espana	300 000
Nexity Belgium	310 000
Nexity Portugal	140 000
Nexity Italie	250 000
<b>Droit d'utilisation de la Marque</b>	<b>12 780 000</b>
George V Gestion	10 270 000
Nexity Entreprises	1 450 000
Nexity Investissement	20 000
Géprim	420 000
Saggel Holding	340 000
Nexity Belgium	60 000
Nexity Espana	70 000
Nexity Italia	150 000

Paris La Défense et Paris, le 14 avril 2008

Les commissaires aux comptes

SALUSTRO REYDEL  
*Membre de KPMG International*

CONSEIL AUDIT & SYNTHÈSE  
*Commissariat aux comptes*

Bernard Cattenoz  
*Associé*

Philippe Mathis  
*Associé*

Jean-François Nadaud  
*Associé*



## **RAPPORT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LES CONDITIONS DE PRÉPARATION ET D'ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET SUR LES PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE**

En application de l'article L.225-37 du Code de commerce, le Président du Conseil d'administration doit rendre compte des conditions de préparation et d'organisation des travaux du conseil et des procédures de contrôle interne mises en place au sein du Groupe.

### **1. ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL**

#### **1.1. Le Conseil d'administration**

La Société est constituée sous la forme d'une société anonyme à Conseil d'administration.

Lors de sa réunion en date du 28 septembre 2004, le Conseil d'administration a décidé de confier la direction générale de la Société au Président du Conseil d'administration et a procédé à la nomination d'un Directeur général délégué. Lors de sa réunion du 23 juillet 2007, le Conseil a en outre procédé à la nomination d'un Directeur général délégué aux synergies.

Jusqu'au 23 juillet 2007, le Conseil d'administration a compté douze administrateurs. Depuis cette date, sa composition a été modifiée, par suite de démissions et cooptations. Il compte désormais onze administrateurs. Trois d'entre eux ont été nommés par l'Assemblée générale du 28 septembre 2004, dont un sous condition suspensive, dont la réalisation avait été constatée le 26 octobre 2004 (introduction en bourse). Le 10 mai 2005, Messieurs Pascal Oddo et Miguel Sieler ont été cooptés en qualité d'administrateurs en remplacement respectivement de LBO France Gestion, CDC Entreprises Equity Capital et NIP (lux) Sarl. Ces cooptations ont été ratifiées par l'Assemblée générale du 31 mai 2005.

La Caisse des Dépôts et Consignations représentée par Monsieur Xavier Larnaudie-Eiffel a été nommée administrateur lors de l'Assemblée générale du 31 mai 2005.

Les statuts de la Société prévoyant la nomination d'un administrateur représentant les salariés actionnaires, conformément aux dispositions légales, l'Assemblée générale du 31 mai 2005 a nommé Madame Martine Carette administrateur représentant les salariés actionnaires du Groupe.

Monsieur Stéphane Richard a démissionné de son mandat le 23 mai 2007 et n'a pas été remplacé au sein du Conseil.

Le 23 juillet 2007, Messieurs Charles Milhaud, Nicolas Mérindol et Alain Lacroix ainsi que la Caisse Nationale des Caisses d'Épargne, représentée par Monsieur Guy Cotret, ont été cooptés en qualité d'administrateurs en remplacement respectivement de Messieurs François Couchou Meillot, Christian de Labriffe, Antoine Zacharias et Jacques Brion. Lors de cette même séance, Monsieur Charles Milhaud a été nommé Vice-Président du Conseil d'administration.

Les statuts de la Société prévoient que le Conseil d'administration peut être assisté dans ses travaux par un à trois censeurs. Messieurs Jean-Louis Charon et Robert Daussun ont démissionné de leur mandat à effet du 23 juillet 2007 et Monsieur Charles-Henri Filippi a été coopté en remplacement de Monsieur Robert Daussun le 23 juillet 2007.

Enfin, deux représentants du Comité d'entreprise participent aux séances du Conseil d'administration depuis le 29 septembre 2005, le renouvellement de leur mandat ayant été acté par le Conseil d'Administration du 26 avril 2007.

Les mandats de Messieurs Alain Dinin, Hervé Denize, Charles Milhaud, Nicolas Mérindol, Alain Lacroix, Pascal Oddo, Miguel Sieler, de Madame Anne-Marie de Chalambert et de la Caisse Nationale des Caisses d'Épargne prenant fin à l'issue de l'Assemblée générale des comptes amenée à se prononcer sur les comptes clos le 31 décembre 2007, il est proposé à cette Assemblée générale de se prononcer sur le renouvellement de leurs mandats.

Le Conseil d'administration a adopté lors de sa séance du 26 octobre 2004 un règlement intérieur destiné à préciser les modalités de son fonctionnement, en complément des dispositions légales, réglementaires et statutaires de la Société. Ce règlement intérieur a été modifié lors des séances du Conseil d'administration des 31 mai, 29 septembre 2005 et 23 juillet 2007 afin de tenir compte des évolutions législatives et de l'évolution de la composition du Conseil d'administration.

Ce règlement intérieur précise que le Conseil d'administration détermine les orientations de l'activité de la Société et veille à leur mise en œuvre. Sous réserve des pouvoirs expressément attribués aux assemblées d'actionnaires et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la Société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent.

Ainsi, conformément aux dispositions légales applicables, le Conseil d'administration est compétent notamment pour :

- convoquer les assemblées générales et fixer leur ordre du jour ;
- établir les comptes sociaux, les comptes consolidés, le rapport annuel de gestion et les documents de gestion prévisionnelle ;
- autoriser les conventions dites « réglementées » ;
- nommer les membres des Comités du Conseil d'administration ;
- transférer le siège social dans le même département ou dans un département limitrophe sous réserve de la ratification de cette décision par l'Assemblée générale ordinaire suivante ;
- autoriser les cautions, avals et garanties ; et
- arrêter tout projet de fusion ou de scission.

En outre, sans préjudice des attributions spécifiques qui lui sont dévolues par la loi, le Conseil d'administration examine et approuve préalablement à leur mise en œuvre les opérations significatives de la Société, et notamment :

- les orientations stratégiques de la Société ;
- les acquisitions et cessions de participations et d'actifs d'un montant significatif susceptibles de modifier la structure du bilan de la Société et en tout état de cause les acquisitions et cessions de participation et d'actifs d'un montant supérieur ou égal à 50 millions d'euros ; et
- les opérations se situant hors de la stratégie annoncée de la Société.

Le Conseil d'administration procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns et peut se faire communiquer les documents qu'il estime utiles à l'accomplissement de sa mission.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2007, huit Conseils d'administration ont donné lieu à des réunions physiques et quatre Conseils d'administration ont donné lieu à des conférences téléphoniques. Le niveau de participation aux réunions physiques, qui s'établit à 86% sur l'ensemble de l'année, peut être considéré comme très satisfaisant.

Le Conseil d'administration a ainsi notamment :

- arrêté les comptes de l'exercice 2006 et les comptes semestriels 2007 ainsi que le chiffre d'affaires du 3<sup>e</sup> trimestre ;
- arrêté l'ordre du jour et convoqué une Assemblée générale mixte aux fins d'approbation des comptes annuels, de modifications statutaires et de renouvellement de certaines délégations financières au Conseil d'administration ;
- examiné et débattu des différentes actualisations budgétaires ;

- procédé à l'examen régulier de la situation financière du Groupe et de l'évolution de son endettement, à la mise en place de financements adaptés ainsi qu'à l'examen et l'arrêté des documents de gestion prévisionnelle ;
- débattu des principaux projets d'acquisition, de cession ou de croissance externe, et notamment, à plusieurs reprises, du rapprochement avec la Caisse Nationale des Caisses d'Epargne ;
- approuvé l'ensemble des opérations d'apports par la Caisse Nationale des Caisses d'Epargne, arrêté en conséquence l'ordre du jour et convoqué une Assemblée générale extraordinaire et une assemblée spéciale des porteurs de droits de vote double ;
- pris acte de la démission d'administrateurs et de censeurs, procédé à la cooptation de nouveaux membres du Conseil d'administration, nommé un Directeur général délégué aux synergies, et de nouveaux membres et Présidents des Comités du Conseil d'administration ;
- arrêté la rémunération du Président-Directeur général et des Directeurs généraux délégués et réparti les jetons de présence entre les membres du Conseil d'administration ;
- approuvé la conclusion de conventions règlementées ;
- décidé de l'attribution gratuite d'actions et des augmentations de capital résultant de l'exercice d'options de souscription ;
- décidé de mettre en œuvre un nouveau programme de rachat d'actions ; et
- délibéré sur l'évaluation des travaux du Conseil d'administration.

Les administrateurs reçoivent les informations appropriées et documents nécessaires à l'accomplissement de leur mission et à la préparation des délibérations. Ils peuvent en outre se faire communiquer préalablement à toute réunion les documents complémentaires qu'ils estiment utiles.

En outre, le Conseil d'administration est informé de manière permanente et par tous moyens de la situation financière, des engagements de la Société ainsi que de tous événements et opérations significatifs relatifs à la Société. Un point d'activité sous forme de fiches d'activité par pôle est adressé régulièrement aux administrateurs.

## 1.2. Les comités spécialisés du Conseil

Le règlement intérieur du Conseil d'administration prévoit que le Conseil d'administration peut décider de constituer un ou plusieurs comités permanents ou temporaires, destinés à faciliter le bon fonctionnement du Conseil d'administration et à concourir efficacement à la préparation de ses décisions.

Les comités sont chargés d'étudier les questions que le Conseil d'administration ou son Président soumettent à leur examen, de préparer les travaux du Conseil d'administration relativement à ces questions et de rapporter leurs conclusions au Conseil d'administration sous forme de comptes-rendus, de propositions, d'informations ou de recommandations.

Le rôle des comités est strictement consultatif.

Lors de sa réunion en date du 26 octobre 2004, le Conseil d'administration a constitué trois comités dont tous les membres sont issus du Conseil d'administration : le Comité des comptes, le Comité des rémunérations et le Comité d'investissement. La composition de ces comités a été modifiée par deux fois au cours de l'exercice 2007, du fait des modifications intervenues au sein du Conseil d'administration.

### **1.2.1 Le Comité des comptes**

Le Comité des comptes est composé de trois administrateurs nommés par le Conseil d'administration et ne comporte aucun mandataire social. Depuis le 23 juillet 2007, ce Comité est co-présidé par deux administrateurs.

Le Comité des comptes s'est réuni trois fois en 2007. Il a notamment examiné les comptes arrêtés au 31 décembre 2006 et au 30 juin 2007.

### **1.2.2 Le Comité des rémunérations**

Le Comité des rémunérations est composé de trois membres nommés par le Conseil d'administration et ne comporte aucun mandataire social.

Il s'est réuni trois fois en 2007 et a délibéré sur la rémunération des mandataires sociaux, la mise en place de plans d'attribution gratuite d'actions, l'attribution de jetons de présence.

Le Comité des rémunérations a présenté au Conseil d'administration qui les a arrêtés les principes de rémunération suivants pour les mandataires sociaux de Nexity : perception d'une rémunération fixe et d'une rémunération variable fondée sur une appréciation qualitative de leur action au cours de l'exercice et liée à l'atteinte d'objectifs en matière de résultat d'exploitation, selon un barème.

Le détail des rémunérations et avantages des dirigeants est mentionné au chapitre 15 du document de référence déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers.

### **1.2.3 Le Comité d'investissement**

Le Comité d'investissement est composé, depuis le 23 juillet 2007, de sept membres nommés par le Conseil d'administration, dont un vice-président et dont les deux mandataires sociaux.

Le Comité d'investissement s'est réuni deux fois au cours de l'année 2007, sur les sujets suivants : projet de rapprochement avec la Caisse Nationale des Caisses d'Épargne, acquisition des titres détenus par les minoritaires dans des sociétés apportées par la CNCE, projet d'investissement en immobilier tertiaire, examen d'opportunités d'investissement.

Des informations complémentaires concernant l'administration, la direction de la Société et les comités issus du Conseil d'administration figurent au chapitre 15 du document de référence déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers.

## **1.3. Les Censeurs**

Le Conseil d'administration a été assisté dans ses travaux par deux censeurs désignés par l'Assemblée générale ordinaire pour une durée de trois ans jusqu'au 23 juillet 2007, puis par un seul censeur depuis cette date.

Ces censeurs peuvent être choisis parmi les actionnaires personnes physiques ou morales ou en dehors d'eux. Les censeurs assistent aux séances du Conseil d'administration sans voix délibérative et exercent une mission générale de conseil auprès des administrateurs, sans que ces derniers soient tenus par les avis ou recommandations émis. Les censeurs sont tenus aux mêmes obligations de confidentialité que les administrateurs et sont révocables à tout moment par l'Assemblée générale ordinaire.

## **1.4. Évaluation du fonctionnement du conseil**

Le règlement intérieur du Conseil d'administration prévoit que chaque année le conseil consacre un point de l'ordre du jour à un débat sur son fonctionnement afin d'en améliorer l'efficacité. À cette occasion, le Conseil d'administration procède à sa propre évaluation en confiant le cas échéant à l'un de ses membres le soin de coordonner cette évaluation.

Lors de la séance du Conseil d'administration du 28 janvier 2008, les membres ont adopté la même procédure d'évaluation que les années précédentes, comprenant un questionnaire à remplir par chacun d'eux et un entretien avec le secrétaire du Conseil d'administration pour en débattre, un rapport d'évaluation devant ensuite être intégré dans le présent rapport.

Il avait été envisagé, conformément aux dispositions du règlement intérieur, de faire procéder à une évaluation plus formalisée en faisant appel à un consultant extérieur, mais plus d'un tiers des membres du Conseil d'administration ayant été modifié pendant l'année, il a semblé pertinent de reporter cette évaluation, plus coûteuse, à l'année prochaine, afin que les nouveaux administrateurs disposent d'un peu plus de recul pour porter une appréciation sur le fonctionnement du Conseil d'administration.

Lors de la réunion du 4 mars 2008, le secrétaire du Conseil d'administration a fait un compte-rendu sur l'évaluation des travaux du Conseil d'administration. Il résulte des questionnaires et entretiens réalisés que, pour la première fois, certains membres du Conseil d'administration, notamment parmi les nouveaux membres (qui estimaient ne pas avoir une pratique suffisamment longue pour porter un jugement pertinent), n'ont pas répondu. Les réponses des autres membres (soit environ 2/3) mettent en évidence les conclusions suivantes :

- **sur la composition du Conseil d'administration** : le nombre d'administrateurs est jugé satisfaisant à l'unanimité, la composition du Conseil d'administration également, tant pour qui concerne l'âge que la nationalité des administrateurs, avec une augmentation des avis positifs sur le renforcement du Conseil d'administration par un administrateur étranger en cas de développements à l'international (1/3 des réponses) ou par un représentant des métiers connexes au Groupe (logement social ou métiers autour du troisième âge). Les administrateurs pensent que le Conseil d'administration réunit les compétences nécessaires et jugent, dans leur très grande majorité, qu'ils travaillent et s'expriment en totale indépendance. L'un d'entre eux souligne néanmoins que le Conseil d'administration pourrait être renforcé par un ou des administrateur(s) indépendant(s), pour contrebalancer la présence de quatre représentants de l'actionnaire de référence ;
- **sur le fonctionnement du Conseil d'administration** : la fréquence et la durée des réunions du Conseil d'administration sont jugées tout à fait satisfaisantes, leur conduite et les comptes-rendus faits dans les procès-verbaux donnent toute satisfaction aux administrateurs (avec néanmoins la remarque d'un administrateur sur l'allongement des délais de production des procès-verbaux en 2007), de même que la répartition du travail entre le Conseil d'administration et les comités du Conseil d'administration ;
- **sur les missions et attributions du Conseil d'administration** : le niveau d'implication du Conseil d'administration et/ou des comités dans les décisions importantes de la Société (cessions, acquisitions...) est jugé très satisfaisant et en nette amélioration, et les administrateurs, dans leur grande majorité, apprécient que les remarques faites les années précédentes sur la nécessité de consulter davantage le Conseil d'administration sur les questions stratégiques, déjà prises en compte en 2006, aient été largement entendues au cours de l'année 2007, et tout particulièrement sur le dossier de rapprochement avec la Caisse Nationale des Caisses d'Epargne. Ils expriment, pour la majorité d'entre eux, le souhait de continuer sur cette voie, éventuellement par la tenue d'un Conseil d'administration par an, spécifiquement consacré à ce sujet (par exemple en amont de la réunion sur le budget et le plan d'affaires, ou sur le développement à l'international, ou encore sur l'activité du nouveau pôle Services), avec, comme cela avait été fait en 2006, la présence des principaux dirigeants opérationnels ;
- **sur l'information donnée au Conseil d'administration** : les administrateurs estiment recevoir de la société, y compris entre les Conseils d'administration, une information régulière et de bonne qualité, avec une mention particulière pour la revue de presse, très appréciée. L'année 2007 a vu, conformément aux souhaits exprimés lors des interviews de l'an dernier, la diffusion systématique aux administrateurs, pendant ou entre les Conseils d'administration, des notes d'analyses sur la Société, ce dont les membres du Conseil d'administration se déclarent satisfaits. Certains administrateurs apprécieraient que leur soient diffusées les études sur la concurrence ou des informations sur les opérations importantes réalisées par la Société (éventuellement entre les Conseils d'administration, sous le sceau de la confidentialité). Ils estiment également recevoir, avec le dossier du Conseil d'administration, et dans des délais satisfaisants (mais qui, pour environ la moitié des administrateurs ayant répondu au questionnaire, pourraient néanmoins être améliorés de quelques jours), toutes les informations dont ils ont besoin pour la préparation des Conseils d'administration ;

- **sur le fonctionnement et l'organisation des comités** : les administrateurs sont satisfaits du nombre et de la nature des comités, ainsi que de leur fonctionnement, notamment celui du Comité des comptes ; et
- **sur diverses questions** : les administrateurs portent un jugement positif sur le règlement intérieur du Conseil d'administration, la rémunération des administrateurs et globalement sur le fonctionnement du Conseil d'administration qu'ils estiment, en référence aux autres Conseils d'administration dans lesquels ils siègent, de bonne tenue, meilleur d'année en année, avec une implication de plus en plus grande de ses membres.

### 1.5. Code de bonne conduite

Le règlement intérieur rappelle le devoir de réserve et l'obligation de confidentialité des administrateurs. Par ailleurs, il précise que les administrateurs s'obligent à respecter le Code de bonne conduite relatif aux opérations sur titres adopté par la Société. Le Code de bonne conduite rappelle les règles en matière de délit d'initié et de manquement d'initié.

## II. LE DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE

### 2.1. Objectifs du contrôle interne

Le Groupe conçoit le contrôle interne comme un dispositif défini par la Direction générale et le management et mis en œuvre par le personnel du Groupe.

Il comprend un ensemble de moyens, de comportements, de procédures et d'actions qui :

- contribue à la maîtrise de ses activités, à l'efficacité de ses opérations et à l'utilisation efficiente de ses ressources ; et
- doit lui permettre de prendre en compte de manière appropriée les risques significatifs, qu'ils soient opérationnels, financiers ou de conformité.

Le dispositif vise plus particulièrement à assurer :

- la conformité aux lois et règlements ;
- l'application des instructions et des orientations fixées par la Direction générale du Groupe ;
- le bon fonctionnement des processus internes du Groupe ; et
- la fiabilité des informations financières.

Le contrôle interne ne se limite donc pas à un ensemble de procédures ni aux seuls processus comptables et financiers.

Il ne recouvre pas non plus toutes les initiatives prises par les organes dirigeants ou le management comme par exemple la définition de la stratégie de la société, la détermination des objectifs, les décisions de gestion, le traitement des risques ou le suivi des performances.

### 2.2. Organisation générale et environnement du contrôle interne

#### 2.2.1 Principes d'action et de comportement

Les métiers exercés par le Groupe nécessitent que ses équipes soient fortement implantées localement afin d'apporter des solutions adaptées aux attentes des collectivités locales et aux demandes de leurs clients. Afin de favoriser cette réactivité, tout en assurant la gestion des risques liés au développement et à la réalisation des opérations immobilières, le mode d'organisation suivant a été mis en place :

- décentralisation des responsabilités opérationnelles aux dirigeants des unités opérationnelles ; et

- centralisation des responsabilités relatives aux aspects financiers et juridiques, aux ressources humaines et aux systèmes d'information auprès des dirigeants des directions fonctionnelles du Groupe.

Le bon fonctionnement de ce mode d'organisation repose sur le respect de principes d'action et de comportements clairs :

- strict respect des règles communes du Groupe, notamment en matière d'engagement d'opérations (voir paragraphe 2.4.1) et d'informations financière, comptable et de gestion (voir paragraphe 2.4.2) ;
- transparence et loyauté des responsables vis-à-vis de leur hiérarchie au niveau opérationnel et vis-à-vis des services fonctionnels centraux des pôles et de la holding ; il fait partie intégrante des missions des responsables opérationnels de prendre seuls les décisions relevant de leur champ de compétences mais de traiter les difficultés rencontrées avec l'aide, si nécessaire, de leurs supérieurs hiérarchiques ou des directions fonctionnelles des pôles et de la holding du Groupe ; et
- responsabilité des dirigeants d'unités opérationnelles de communiquer les principes mentionnés ci-dessus à leurs collaborateurs par les moyens adaptés et de montrer l'exemple ; cette responsabilité ne peut être déléguée à des directions fonctionnelles.

### **2.2.2 Organisation et élaboration de l'information financière**

Les responsables des unités opérationnelles définissent leur stratégie et les moyens nécessaires à leur mise en œuvre. Ceux-ci sont validés par la Direction générale du Groupe, puis leur suivi et la mesure de la performance sont principalement assurés par la Direction financière du Groupe.

L'information financière est construite à partir :

- du suivi d'indicateurs physiques (notamment relatifs à l'activité commerciale et au montage des nouvelles opérations de promotion) ; et
- de la comptabilité, qui permet d'établir les arrêtés de comptes et fournit l'information nécessaire à la production des comptes consolidés.

### **2.2.3 Organisation et objectif de la direction du contrôle interne Groupe**

Début 2007, le groupe a mis en place une Direction du contrôle interne, directement rattachée à la Direction Générale.

La Direction du contrôle interne assiste la Direction générale et le management dans l'évaluation et l'évolution du dispositif de contrôle interne. Les principes généraux posés par le cadre de référence recommandé par l'Autorité des marchés financiers et son guide d'application relatif au contrôle interne de l'information comptable et financière ont servi de guide à l'approche de la Direction du contrôle interne Groupe, afin de permettre une approche cohérente au sein du groupe et faciliter le respect de la Loi de Sécurité Financière, en vue de l'adoption de ce cadre de référence et de son guide d'application dans les meilleurs délais.

Ainsi la direction du contrôle interne en collaboration avec le management s'attache plus particulièrement à :

- promouvoir une organisation comportant une définition claire des responsabilités, disposant des ressources et des compétences adéquates, s'appuyant sur des systèmes d'information adaptés et fiables, sur des procédures ou modes opératoires, des outils et des pratiques appropriés ;
- estimer si les informations pertinentes et fiables sont correctement diffusées et permettent à chacun d'exercer ses responsabilités ;
- mettre en place un système visant à recenser, analyser les principaux risques identifiables au regard des objectifs du Groupe et à s'assurer de l'existence de procédures de gestion de ces risques ;

- vérifier l'existence d'activités de contrôle proportionnées aux enjeux propres à chaque processus et conçues pour s'assurer que les mesures nécessaires sont prises en vue de maîtriser les risques susceptibles d'affecter la réalisation des objectifs ; et
- assurer une surveillance permanente portant sur le dispositif de contrôle interne ainsi qu'un examen régulier de son fonctionnement afin de favoriser l'application des règles et procédures au sein du Groupe, leur adéquation par rapport à l'évolution des contraintes règlementaires et la prévention des principaux risques, tout en garantissant une information financière de qualité.

### 2.3. Adéquation des procédures face aux facteurs de risques

L'ensemble des facteurs de risques est décrit dans le chapitre 4 "Facteurs de risques" du document de référence déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org) et [www.nexity.fr](http://www.nexity.fr)). L'organisation de la Société et les procédures mises en place visent à limiter les risques propres au déroulement des activités immobilières.

Dans l'étude de ses projets, le Groupe apporte le plus grand soin aux études préalables pour cerner et quantifier au maximum les risques liés à la réalisation des opérations, les éventuels surcoûts ou les risques juridiques ou techniques encourus.

Cette procédure trouve son aboutissement dans la présentation du dossier au Comité d'engagement qui s'assure que l'ensemble des risques liés à la réalisation de l'opération est correctement maîtrisé.

De plus, les procédures d'engagement sont strictes et de nature à limiter les risques propres aux activités immobilières.

Dans un premier temps, il convient de rappeler que l'acquisition des terrains est subordonnée à l'obtention d'autorisations de construire purgées des délais de recours des tiers. Ainsi l'acquisition n'intervient que lorsque les droits à construire sont certains et donnent aux terrains une valeur économique assise sur des droits réels.

Dans un second temps, le Groupe souhaite minimiser le risque commercial et contrôle a priori la présence d'une demande réelle pour chaque produit immobilier qu'il souhaite réaliser :

- en immobilier tertiaire, la commercialisation locative ou investisseur de l'opération doit être, sauf exception, effective avant l'acquisition foncière ; et
- en promotion logement, le démarrage des travaux n'est réalisé qu'avec une commercialisation de 30 % de chiffre d'affaires TTC prévisionnel (ou 50 % dans le cas d'une commercialisation extérieure).

L'établissement des pouvoirs ou des demandes d'émission des garanties financières d'achèvement (qui sont un préalable aux ventes aux clients dans le régime de la vente en l'état futur d'achèvement, notamment pour le logement) est réalisé à partir de la vérification du respect de ces critères.

La maîtrise des coûts est un enjeu essentiel de la réussite des opérations. Dans la phase montage, les études de sols, les chiffrages des métrés permettent d'obtenir une assurance raisonnable du budget de construction.

Ces données sont corroborées par l'expérience acquise sur les précédentes opérations. La comparaison avec une large batterie de ratios, adaptés à chaque métier et à chaque produit, permet également un contrôle de cohérence et de détecter d'éventuelles anomalies à travers une grille d'analyse. Ces éléments permettent de valider le prix de revient (notamment le coût de construction). L'ensemble de ces éléments est validé par la direction de chaque filiale et le service contrôle de gestion.

Dans la phase réalisation, la passation des marchés de travaux permet de valider le coût effectif de la réalisation et d'identifier d'éventuels dépassements de budget. Les réunions budgétaires périodiques entre les services opérationnels et le contrôle de gestion permettent de garantir le bon degré de réactivité par rapport à d'éventuels dépassements de coûts.



Le choix des entreprises fait l'objet d'un processus de sélection rigoureux au moyen d'appel d'offres. La sélection se fait sur des choix multicritères, qui comprennent notamment le prix mais aussi les références et la surface financière des entreprises. Le Groupe veille également à ne pas être dépendant d'un nombre restreint de fournisseurs.

Dans les opérations de construction, le Groupe veille à s'entourer des prestataires compétents qui apportent leur expertise et leur savoir-faire afin de respecter l'ensemble des prescriptions liées à l'acte de construire et à la conduite du chantier dans le respect des normes de sécurité et des lois. Le Groupe demande aux entrepreneurs cocontractants une attestation d'assurance adéquate au chantier qu'ils réalisent et une déclaration qu'ils n'emploient pas de main-d'œuvre dissimulée.

L'utilisation de contrats types et la validation par le service juridique des éventuelles clauses particulières permettent de sécuriser les contrats et limiter les risques contentieux.

## **2.4. Principales procédures de contrôle interne**

Les principales procédures décrites ci-après sont communes à l'ensemble du Groupe. Au sein de chaque pôle, des procédures spécifiques existent, en particulier pour le suivi des affaires et des prévisions de résultats.

### **2.4.1 Procédures d'autorisation d'engagement d'opérations**

Préalablement à tout engagement financier, toute promesse de vente se rapportant à l'acquisition d'un terrain destiné à réaliser une opération de promotion immobilière, toute opération de croissance externe et toute cession d'actifs est soumise à l'approbation du Comité d'engagement du Groupe.

Ce Comité est présidé par le Président-Directeur général et/ou le Directeur général délégué du Groupe. Y participent le Directeur général du pôle concerné, le Directeur du développement du Groupe le cas échéant, le responsable de l'opération et ses collaborateurs en charge de l'opération, le Directeur financier et, pour les opérations les plus importantes, le Directeur juridique du Groupe. Le Comité se réunit deux fois par mois pour les opérations du pôle Logement et pour chaque opération pour les autres pôles, sur la base d'un dossier structuré présentant l'opération envisagée et la nature des engagements demandés.

Le Comité a pour objet de valider la maîtrise des risques liés au développement de l'opération et sa rentabilité financière.

Les contrats avec les tiers résultant de l'accord donné par le Comité d'engagement sont soumis à l'approbation de la Direction financière et/ou de la Direction juridique du Groupe avant signature. Des pouvoirs spécifiques sont délivrés au cas par cas aux responsables des unités opérationnelles pour la signature de ces contrats.

### **2.4.2 Procédures relatives à l'information financière et comptable**

La Direction de la consolidation, rattachée à la Direction financière du Groupe, est responsable de la production, de la fiabilité et de l'analyse des informations financières diffusées par le Groupe. Elle est en particulier en charge :

- de l'établissement, de la validation et de l'analyse des comptes consolidés semestriels et annuels du Groupe et du reporting prévisionnel (recalage budgétaire et prévisions triennales) ; et
- de la définition et du suivi des procédures comptables au sein du Groupe.

### **2.4.3 Procédures d'élaboration et d'approbation des comptes consolidés**

Les comptes consolidés du Groupe sont élaborés selon les normes comptables internationales IFRS. La Direction de la consolidation fixe un calendrier et les instructions de clôture pour la préparation des comptes semestriels et annuels à destination des directions financières de pôles.

Les comptes consolidés sont établis par la Direction de la consolidation à partir des informations comptables provenant des services comptables de chaque filiale opérationnelle. Ils sont d'abord validés au niveau de chaque filiale opérationnelle sous la responsabilité de son dirigeant, puis présentés à la Direction financière

du Groupe, accompagnés d'un dossier d'analyse et de commentaires. Le calcul de l'impôt fait l'objet d'une vérification systématique par la Direction fiscale du Groupe. Un suivi détaillé est en place sur les domaines spécifiques suivants : provisions pour risques et charges, impôts différés, engagements hors bilan.

Les comptes annuels font l'objet d'un audit par le collège des commissaires aux comptes, alors que les comptes semestriels font l'objet d'une revue limitée. Les commissaires aux comptes font part de leurs observations sur les comptes semestriels et annuels au Comité des comptes avant leur présentation au Conseil d'administration de Nexity.

Le Comité des comptes veille à ce que le Groupe ait mis en œuvre les moyens adéquats pour s'assurer de la qualité et de la fiabilité des comptes consolidés. Le Conseil d'administration de Nexity arrête les comptes consolidés.

Des procédures équivalentes sont en place pour l'arrêté des comptes sociaux de Nexity par la Direction de la comptabilité du Groupe.

#### 2.4.3.1 Procédures budgétaires

La procédure budgétaire est commune à l'ensemble des pôles du Groupe et à leurs filiales. Elle comporte trois rendez-vous annuels : budget initial de l'année  $n+1$  en novembre de l'année  $n$ , puis deux recalages budgétaires en mai et octobre. Le budget initial et les recalages budgétaires sont établis selon un processus identique à celui utilisé pour la consolidation des comptes.

À l'occasion de l'établissement du budget initial, le Directeur général de chaque pôle du Groupe présente à la Direction générale du Groupe sa stratégie, un plan d'affaires sur trois ans et le projet de budget annuel avec le dernier budget recalé de l'année en cours.

Après approbation par la Direction générale du Groupe, le budget initial est présenté au Conseil d'administration de Nexity. Il se traduit ensuite par la fixation d'objectifs quantitatifs et qualitatifs aux dirigeants des unités opérationnelles, qui servent de base à l'évaluation de leur performance.

#### 2.4.3.2 Reporting financier

Les pôles du Groupe disposent de systèmes de contrôle de gestion adaptés à leur activité. Des outils spécifiques de contrôle budgétaire sont en place dans les pôles Logement et Tertiaire.

Le suivi de la réalisation du budget est assuré par un reporting effectué sur une base mensuelle ou trimestrielle (suivant les pôles) auprès de la Direction générale de chaque pôle, de la Direction financière et de la Direction générale du Groupe.

Les points particulièrement significatifs pour chacun des pôles font l'objet d'un suivi spécifique. Il s'agit par exemple de l'activité commerciale du pôle Logement (nombre de réservations hebdomadaires) ou des prises de commande du pôle Tertiaire.

#### 2.4.3.3 Communication des résultats

Les projets de rapports annuels et de communiqués de presse font l'objet d'une validation par un Comité ad hoc sous la présidence du Président-Directeur général et du Directeur général délégué auquel participent les principaux responsables des directions fonctionnelles du Groupe impliquées dans le processus de communication externe.

Les projets de communiqués de presse relatifs aux comptes sont validés par le Conseil d'administration.

#### 2.4.3.4 Qualité des informations financières

La qualité des informations financières est en grande partie assurée par la qualité des outils informatiques permettant de traiter cette information. Ces outils sont homogènes par pôle d'activité. Les comptes consolidés sont élaborés à partir d'un progiciel unique, qui récupère automatiquement les données des comptabilités sociales pour l'essentiel des sociétés consolidées. Des notes pratiques présentant les règles de gestion, accessibles par l'ensemble des collaborateurs du Groupe sur l'intranet du Groupe, permettent également de garantir l'exhaustivité de la diffusion de l'information et la cohérence des traitements comptables.

#### 2.4.3.5 Engagements hors bilan

Au sein du Groupe, le processus s'appuie principalement sur une totale limitation des délégations de signatures des engagements susceptibles de constituer un élément hors bilan et une centralisation de leur suivi au niveau de chaque pôle. Ce dispositif permet de réduire les risques de non-identification d'un engagement hors bilan et de favoriser un suivi adapté et une valorisation cohérente pour chaque type d'engagement.

### 2.4.4 Procédures relatives aux risques contentieux et aux assurances

#### 2.4.4.1. Risques contentieux

Le suivi et le reporting des litiges et contentieux de Nexity et de ses unités opérationnelles sont assurés en permanence par la Direction juridique du Groupe en liaison avec les Directeurs généraux et les responsables juridiques des différents pôles du Groupe.

Un état de suivi de synthèse est établi chaque semestre et la situation des principaux litiges en cours y figurant et pouvant avoir une influence significative du point de vue juridique et financier fait l'objet d'une communication à la Direction générale du Groupe.

#### 2.4.4.2. Assurances

Le dispositif de contrôle des assurances a pour objectif de répondre aux prescriptions obligatoires et facultatives de souscription en matière d'assurances construction et de responsabilité civile professionnelle en liaison avec les activités immobilières.

Le recensement des risques assurables ainsi que la politique de couverture de ces risques sont assurés par la Direction juridique du Groupe. Le recensement prend en considération les informations relatives au développement des contentieux fournies dans les états semestriels de suivi.

Un rapport annuel est établi sur l'activité du pôle Logement en matière d'assurances. Il comporte le détail de la tarification négociée avec les compagnies d'assurance et l'analyse de la sinistralité.

Une formation interne est assurée auprès des opérationnels sur les assurances construction et les responsabilités civiles des constructeurs.

### 2.4.5 Procédures relatives aux financements et à la trésorerie

#### 2.4.5.1. Financements bancaires et garanties du Groupe

La mise en place de toute ligne de crédit dans un des pôles du Groupe et de tout engagement de garantie du Groupe est soumise à l'approbation préalable de la Direction financière du Groupe. La documentation y afférente est revue conjointement par la Direction financière et la Direction juridique du Groupe.

Le suivi du respect des engagements des emprunteurs au titre des lignes de crédit *corporate* du Groupe est effectué de manière conjointe par la Direction financière et la Direction juridique du Groupe.

#### 2.4.5.2. Trésorerie

Les moyens de paiement sont centralisés au niveau des directions financières de chaque pôle, tandis que les flux de trésorerie et les couvertures de taux et de change sont centralisés au niveau de Nexity, à l'exception notable du groupe Lamy, récemment intégré. Ce dernier disposait d'une direction du contrôle interne dédiée, désormais centralisée au niveau du pôle Services.

Cette organisation permet d'assurer le contrôle permanent des utilisations et des engagements financiers du Groupe.

La situation de trésorerie du Groupe fait l'objet d'un reporting quotidien diffusé au Président-Directeur général, au Directeur général délégué et au Directeur financier du Groupe. Une analyse de l'évolution de la trésorerie au cours du mois passé et d'ici à la fin de chaque exercice est menée mensuellement au sein de la Direction financière du Groupe sur la base de réunions avec les responsables financiers des pôles.

**2.4.6 Procédures de contrôle des comptes mandants**

L'activité Services gère des fonds pour le compte de ses clients, qui lui ont confié un mandat de gestion de leurs actifs immobiliers. Cette activité est encadrée et réglementée par la loi, afin d'assurer la protection financière des clients. En particulier, les fonds que la société gère pour le compte de tiers sont couverts par une garantie octroyée par une caisse de garantie, qui réalise chaque année un audit annuel.

Sur le périmètre Saggel, pour assurer la bonne gestion de ces fonds pour compte de tiers, les fonctions comptables et trésorerie sont scindées et effectuées par deux services différents. Un rapprochement mensuel est effectué pour comparer les soldes de trésorerie et comptables, et analyser toute anomalie.

Sur le périmètre Lamy, qui a rejoint le Groupe dans le cadre des apports de la CNCE en juillet 2007, les contrôles de premier et second niveaux sont définis par le management de chaque agence et la direction régionale en fonction des spécificités de leur organisation. Le Groupe s'appuie aussi sur les travaux de la direction du contrôle interne et de l'audit opérationnel du pôle Services (voir paragraphe 2.5).

**2.4.7 Procédures de recrutement et de rémunération**

Tout recrutement fait l'objet d'une procédure de demande puis de validation préalable auprès de la Direction des ressources humaines du Groupe. Le visa de la Direction générale du Groupe est demandé au-delà d'un certain seuil de rémunération.

Les évolutions annuelles des rémunérations sont approuvées par la Direction générale du Groupe sur la base des propositions élaborées par les Directeurs généraux des pôles en relation avec la Direction des ressources humaines du Groupe.

**2.5. Évaluation et principales évolutions du contrôle interne en 2007**

Le Groupe a appliqué de manière continue les procédures du Groupe décrites ci-dessus, au cours de l'exercice.

Une revue préliminaire de la conception du dispositif de contrôle interne du Groupe a été définie par le responsable du contrôle interne en accord avec la direction générale.

Elle consiste pour chaque processus opérationnel ou support fonctionnel à :

- comprendre et analyser le déroulement du processus ;
- identifier et évaluer les risques opérationnels, financiers ou de conformité avec le management local ;
- recenser les activités de contrôle et estimer le niveau de couverture des risques associés ;
- évaluer la traçabilité du dispositif de contrôle interne existant, notamment afin de permettre par la suite la vérification de sa mise en œuvre et de son efficacité opérationnelle ;
- identifier et apprécier la formalisation du processus via notamment les notes internes d'organisation, procédures écrites et modes opératoires déjà existants ;
- formaliser une matrice des risques pour chaque processus permettant notamment d'y synthétiser les risques, les activités de contrôle, les responsabilités, le degré de formalisation, le niveau de maturité du contrôle interne ; et
- proposer le cas échéants des recommandations sur la conception du dispositif de contrôle interne.

En 2007, cette revue a été lancée sur le processus de montage et suivi d'opération de promotion au sein du pôle Logement. Elle concerne :

- sept filiales pilotes pour lesquelles la fin des travaux est prévue au 1<sup>er</sup> trimestre 2008 ;
- le contrôle de gestion et la comptabilité du pôle Logement pour lesquels, lors de leur revue, il n'a pas été identifié de risque significatif dont le niveau de couverture serait susceptible de remettre en cause la fiabilité de l'information financière relative aux opérations du pôle. En revanche, les procédures existantes et initialement formalisées pour répondre au critère qualité de la norme ISO 9001 nécessitent une adaptation afin de rendre plus explicite le dispositif de contrôle interne en place.

Concernant les processus supports fonctionnels, les travaux 2007 ont été réalisés sur la consolidation des comptes et le suivi des engagements hors bilan (périmètre prérapprochement CNCE). Il n'a pas été identifié de risques significatifs sans l'existence de contrôle permettant d'obtenir un niveau de couverture satisfaisant. Toutefois, l'absence de procédure formalisée et de mode opératoire sur ces processus fait l'objet d'un plan de remédiation dont l'échéance est prévue au cours du premier trimestre 2008 (voir paragraphe 2.6).

Suite aux apports effectués par la CNCE en juillet 2007, la direction du contrôle interne et de l'audit opérationnel de Lamy a été rattachée en décembre 2007 à la Direction générale du pôle Services. Elle est composée d'un directeur et de cinq auditeurs.

Courant 2007, la direction du contrôle interne et de l'audit opérationnel a eu en charge deux types de missions distincts sur le périmètre Lamy :

- la surveillance du risque financier selon deux approches :
  - suivi à partir du siège de toutes les agences à travers l'analyse de leurs documents comptables trimestriels afin de s'assurer du niveau de couverture raisonnable des risques financiers (exemple : suivi et consolidation des montants des comptes mandants débiteurs éventuels et vérification des provisions associées) ; et
  - contrôles ponctuels sur site réalisés par les auditeurs internes, la Caisse de Garantie (CGIA) ou les commissaires aux comptes. Ces contrôles ont permis de couvrir 75% du nombre total d'agences ;
- l'audit ponctuel d'agences désignées par le directoire afin d'analyser d'éventuelles causes de dysfonctionnement, de préconiser des solutions de réorganisations et d'accompagner leur mise en œuvre. Cette activité, mise en place courant 2007, a permis notamment de participer activement au regroupement de trois agences et d'assister deux agences dans leur réorganisation.

## 2.6. Perspectives 2008

En 2008, le Groupe prévoit principalement :

- la finalisation des travaux d'analyse des processus, la formalisation des diagrammes de flux, l'identification et l'évaluation des risques et l'établissement des matrices de risques sur l'ensemble des cycles opérationnels et transverses du Groupe définis comme étant prioritaires lors de la phase d'analyse initiale, ainsi que, pour certains d'entre eux, la formalisation des procédures ;
- la mise à jour des travaux effectués sur les processus "Consolidation" et "Engagements Hors Bilan" afin de prendre en compte les évolutions de périmètre suite au rapprochement avec la CNCE et la formalisation des procédures relatives à ces deux processus ;
- le déploiement de la direction du contrôle interne et audit opérationnel de Lamy à l'ensemble du pôle Services. Son périmètre, autrefois limité aux risques financiers et de conformité à la loi Hoguet, sera par ailleurs étendu aux risques opérationnels et de conformité aux lois et réglementations de manière plus générale.

Enfin, afin de permettre la réalisation de ces objectifs, l'effectif de la direction du contrôle interne Groupe sera progressivement élargi et le Groupe aura recours autant que de besoin à l'appui d'une sous-traitance extérieure spécialisée.